



The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux

Family lands in Haïti: ownership, times and social compromises

Michèle Oriol et Véronique Dorner



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/3552>

DOI : 10.4000/economierurale.3552

ISSN : 2105-2581

Éditeur

Société Française d'Économie Rurale (SFER)

Édition imprimée

Date de publication : 30 juillet 2012

Pagination : 161-174

ISSN : 0013-0559

Référence électronique

Michèle Oriol et Véronique Dorner, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », *Économie rurale* [En ligne], 330-331 | juillet-septembre 2012, mis en ligne le 30 juillet 2014, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/3552> ; DOI : 10.4000/economierurale.3552

L'indivision en Haïti

Droits, temps et arrangements sociaux

Michèle ORIOL • Université d'État d'Haïti

Véronique DORNER • Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris

Le lexique créole est trompeur. Il reprend des mots du vieux français dans leur sens d'autrefois. Ainsi, le mot « race » désigne dans le créole haïtien la parentèle, la parenté, et le mot « *fanmi* » un parent éloigné (d'Ans, 1984). D'autres faux-frères créole/français mais aussi français haïtien/français de France peuvent induire en erreur en laissant supposer que les réalités que recouvrent les mots sont de même nature. Il en est ainsi de l'indivision.

L'histoire et le droit français ont laissé une forte empreinte en Haïti. La Coutume de Paris d'abord, le Code civil ensuite ont marqué et marquent encore les rapports entre les Haïtiens et la terre. Ce texte incite à la réflexion sur une forme d'appropriation de la terre, l'indivision qui, au-delà du mot pris dans le lexique juridique français, renvoie en Haïti à des pratiques et à des représentations différentes des pratiques et des représentations françaises mais proche des conceptions et du vécu des populations des autres îles des Antilles. L'indivision ici fait référence à une conception du temps qu'il faut rapprocher d'un autre faux-frère des vocabulaires du foncier en France et en Haïti, la prescription, qui au-delà de sa stricte appréhension par la doctrine juridique, est indicatrice d'une conception du temps qui traverse toute la société haïtienne et sa perception de la justice et du droit.

Enjeux théoriques et méthodologiques

Pour comprendre le foncier, phénomène social total, le chercheur doit faire appel à des approches et des méthodes de travail puisées dans une large gamme de disciplines des sciences sociales. D'abord le

terrain des anthropologues. C'est une observation patiente de l'agencement des droits fonciers que l'on puise les éléments de base. Accommodements et arrangements sociaux autour de la propriété de la terre peuvent être d'abord observés et analysés en tant que tels puis, dans un deuxième temps, comparés aux données de l'historien, données tirées des archives des arpenteurs-géomètres qui détiennent une grande part de l'histoire agraire haïtienne grâce à des documents remontant parfois jusqu'au début du XIX^e siècle. Usages paysans et pratiques professionnelles peuvent alors être examinés dans leur décalage avec le dispositif légal en place.

Il est possible alors d'abord d'utiliser une approche comparative. Comparer d'abord avec le passé en retrouvant dans les usages d'aujourd'hui des traces d'un dispositif légal révolu qui survit, à peine caché, dans les mentalités, les pratiques professionnelles et le système judiciaire dans sa globalité, dans ce que nous pourrions appeler la doctrine juridique haïtienne. Comparer ensuite les catégories juridiques que recouvre, dans d'autres pays (le reste de la Caraïbe, la France, sans évoquer des situations voisines en Méditerranée notamment), le vocable indivision qui est au centre de nos interrogations. Nous aurons alors recours à l'histoire, à la linguistique et au droit comparé, pour aboutir, en fin de parcours, sur une cosmogonie, sur une conception du temps qui sous-tend toute la société haïtienne.

Comme dans bien des îles des Antilles et comme l'établissent très nettement les enquêtes foncières, le foncier est caractérisé aujourd'hui en Haïti par l'existence de la petite propriété privée et cette petite propriété privée est, dans des proportions

importantes, dominée par l'indivision. La problématique des *family lands* est familière des anthropologues et des agronomes. L'indivision familiale est en effet les marqueurs de la structure foncière des îles anglophones et francophones de la Caraïbe (Besson, 1979).

Dans une Amérique latine où la problématique foncière se décline le plus souvent en termes de latifundia, la Caraïbe insulaire où l'appropriation de la terre se fait à une autre échelle, l'indivision s'interprète souvent comme une pratique sociale qui permet d'éviter l'extrême morcellement du foncier et de conforter l'appartenance à un lignage, à une « race ».

Quelques repères historiques

Découverte en 1492 par Christophe Colomb, l'île d'Haïti est la première colonie espagnole d'Amérique. La partie ouest de l'île est cédée à la France en 1697 et prend le nom de Saint-Domingue. Des concessions gratuites de terre sont faites aux colons et ces concessions sont considérées comme détenues en *franc-alleu*, c'est-à-dire libres de tout droit féodal et aliénable. Au début du XIX^e siècle, le foncier est caractérisé par des plantations de taille très variable, les plus petites pouvant avoir 5 hectares ou moins, les plus grandes faisant rarement plus de 260 hectares. Le marché foncier est actif et la tendance globale est à l'agrandissement continu des propriétés. Il existe une forme d'insécurité foncière née principalement du décalage entre les papiers de concession et la délimitation des parcelles sur le terrain qui entraînent des révisions d'arpentage qui se concluent en général par la victoire de celui qui détient le titre de propriété le plus ancien, indépendamment de la durée de la possession de celui qui était détenteur d'un titre plus récent. La prééminence du titre sur la possession domine, comme elle l'a été dans certaines provinces françaises avant le Code civil.

Comme dans toutes les colonies françaises, le cadre légal à Saint-Domingue était la Coutume de Paris. Ceci signifie notamment le partage égalitaire en matière de succession. Or, les habitations¹ de Saint-Domingue constituaient des unités de production agricole et industrielle complexes qui, morcelées après une succession, seraient devenues inefficaces. Garder dans son entier l'outil de production, l'habitation, c'est donc le plus souvent rester en indivision. L'indivision coloniale existait donc dans des proportions difficiles à apprécier mais a été évaluée (Oriol, 1992) à 1 % pour la plaine des Cayes en 1786.

Après la proclamation de l'indépendance d'Haïti en 1804, la première Constitution promulguée en 1805, proclame l'inviolabilité de la propriété. La deuxième Constitution, en 1806, pose la propriété comme centrale dans le nouvel État. Cette place accordée à la propriété est la base idéologique de toutes les mesures de distribution (les dons nationaux) et de vente des biens fonciers du domaine privé de l'État à partir de 1809. Entre 1809 et 1821, 76 805 carreaux² (100 000 hectares environ) sont distribués par les gouvernements de Pétion et Boyer. Les habitations coloniales sont morcelées en une multitude de petites parcelles (environ six hectares par parcelle) ou encore vendues ou données dans leur totalité. D'autres parties du domaine privé de l'État seront distribuées au cours des deux siècles suivants.

À l'origine de la propriété paysanne en Haïti, on trouve donc les parcelles reçues en don de l'État au début du XIX^e siècle comme on trouve les nombreux achats faits de ceux qui étaient propriétaires de grandes superficies avant et après l'indépendance. C'est ainsi que naissent en même temps les « héritages » paysans, héritage étant pris dans son sens ancien français de propriété, et les

1. Nom utilisé dans les Antilles pour désigner les plantations coloniales.

2. Le carreau, mesure agraire coloniale vaut 1,28 ha.

« races » paysannes, race étant pris dans son sens ancien français de famille, de parenté.

L'agraire haïtien aujourd'hui

Aujourd'hui, Haïti est caractérisé par une forte pression démographique sur les terres, une faible intégration agriculture/élevage, une faible mécanisation, une chimisation très modeste et l'absence de renouvellement de la fertilité des sols. Le pays connaît une crise agraire ancienne qui a commencé au début du ^{xx}e siècle et a provoqué le départ des premiers paysans vers Cuba et ses grandes habitations sucrière, s'est considérablement aggravée depuis la politique de libéralisation des importations agricoles adoptée dans le pays depuis 1986. Au début des années 1980, 98 % des exploitations étaient déjà d'une taille inférieure à 5 carreaux et représentaient 85 % de la surface agricole du pays (Mazoyer, 1984). On constatait aussi une tendance très nette à l'augmentation du nombre des très petites exploitations d'une surface inférieure à 1 carreau. Au tournant du millénaire, le nombre de ces très petites exploitations est passé de 39 à 71 % des exploitations et, en termes de superficie, de 11 à 32,5 %. Le minifundium est un trait essentiel de l'agraire haïtien.

Une autre caractère du système agraire haïtien, en lien avec le partage égalitaire comme nous le verrons plus loin, est l'ampleur de l'indivision. En 1997, à partir des informations tirées des observatoires fonciers mis en place par la FAO, on pouvait évaluer la situation de l'indivision comme suit :

- à Thiotte, dans le sud-est, elle concernait 26 % des parcelles et 32 % des superficies étudiées ;
- à Thomazeau, dans l'ouest 59 % des parcelles et 43 % des superficies sont concernés ;
- à St Michel de l'Attalaye, dans le Plateau central, 16 % des parcelles et 63 % des superficies ;

- dans la plaine du nord, 26 % des parcelles et 59 % des superficies sont en indivision ;
- à Colonie (nord-est), 27 % des parcelles et 18 % des superficies sont en indivision ;
- à Déseaux (Artibonite), 28 % des parcelles et 33 % de la superficie sont en indivision.

Selon les régions, la proportion des parcelles de terre détenues sous le régime de l'indivision se situait donc entre un quart et plus de la moitié des parcelles et représentait entre 13 et 63 % des superficies. Du fait de la multiplicité des situations locales (présence ou non de terres du domaine privé de l'État, de la proximité ou non d'une ville importante, etc.), une cartographie de l'indivision est inimaginable aujourd'hui.

Un principe incontournable Le partage égalitaire

L'égalité vis-à-vis de l'héritage était la règle pendant la période coloniale et a été renforcée en Haïti avec l'adoption du Code civil en 1825. Le mariage étant et restant marginal dans les sociétés issues de l'esclavage³, il est nécessaire de dégager les grandes lignes du système successoral, tel qu'il ressort des pratiques mises en évidence par les archives d'arpenteurs et les travaux de terrain, depuis le ^{xix}e siècle jusqu'à nos jours. Deux règles absolues de transmission du patrimoine foncier peuvent être identifiées : le partage égalitaire et l'ambilinearité de l'héritage qui fait des enfants les héritiers de leurs deux parents.

Les enfants naturels non reconnus n'ont aucun droit, pas plus que n'en ont les enfants adultérins. Les compagnes illégitimes et

3. Les travaux des anthropologues et autres spécialistes des sciences humaines ont établi que l'Amérique des plantations et de l'esclavage est caractérisée par le très petit nombre de mariages et la multiplicité des partenaires, aussi bien pour l'homme (de façon synchronique) que pour la femme (de façon diachronique).

« femmes jardins⁴ » peuvent se trouver également exclues de l'héritage d'un homme marié avec une autre, mais de qui elles auront eu un ou plusieurs enfants.

Dans la campagne haïtienne, bien des astuces ont été trouvées pour contrebalancer la sévérité du partage égalitaire. La plus courante reste la vente, fictive ou non, pour laisser un héritage foncier à une compagne illégitime, pour avantager l'un des enfants, assurer l'héritage d'un enfant naturel non reconnu, illégitime ou adultérin.

Que dit la loi ?

La question des enfants naturels est l'un des rares points où le Code civil haïtien diverge fondamentalement du Code civil français, pour s'adapter à un problème de société qui était marginal en France. L'héritier naturel est confirmé par l'article 583 du Code civil qui déboute néanmoins les adultérins et les incestueux, même si différents textes de loi ne lui accordent pas une part égale à celle des enfants légitimes.

Les modalités de succession sont réglées par les articles 578 à 626 du Code civil. Elles établissent le principe de l'égalité des héritiers dans la succession et régissent toutes les successions des XIX^e et XX^e siècles. L'égalité dans la succession entre les enfants légitimes est absolue : *« Les enfants légitimes ou leurs descendants succèdent à leurs père et mère, aïeuls, aïeules, ou autres ascendants, sans distinction de sexe ni de primogéniture, et encore qu'ils soient issus de différents mariages »* (Code civil, chapitre III, section III, article 605).

Le décret du 27 janvier 1959 met fin à l'inégalité de condition juridique entre les enfants naturels et les enfants légitimes. Dorénavant, *« la filiation naturelle engendre les mêmes droits et les mêmes obligations que ceux dérivant de la filiation légitime »*

(article 1) à condition que ces enfants naturels soient reconnus cependant. Ce qui veut dire, dans le cas qui nous préoccupe, l'égalité dans la succession.

Ces situations humaines et sociales difficiles conduisent certes à la compréhension de l'émiettement du foncier agricole, partie intégrante de la crise agraire, mais suggèrent également les difficultés à introduire le droit formel dans le débat. Peut-être que l'indivision est une façon de ne pas trancher dans ces situations de fait qui se savent en marge du droit.

Les fondements de l'indivision

Les archives d'arpenteurs et les enquêtes de terrain (d'Ans 1984, d'Ans, 1987, Recherches haïtiennes 1980) en attestent : du fait du manque de professionnels (notaires et arpenteurs sont rares dans l'Haïti indépendante), du fait du manque de numéraire, du fait de la faible pression sur la terre, les héritages paysans restent indivis pendant presque tout le XIX^e siècle. Une même terre se trouvait ainsi propriété juridiquement indivise d'un grand nombre de personnes de différentes générations. Dans la vie quotidienne on voit naître des « arrangements fonciers » qui organisent socialement l'exploitation de ces terres, arrangements fonciers que nous étudierons plus loin : les héritiers légalement indivis d'une terre se la répartissent informellement, la parcelle restant couverte par le titre foncier d'origine.

Du fait de l'importance de l'indivision, une grande partie de la propriété paysanne n'est pas validée par des titres de propriété en bonne et due forme détenue par chacun des exploitants-possédants de la terre. C'est là l'origine de l'idée d'une possession sans titre de la majorité des terres affirmée par de nombreux auteurs. Dans de nombreux cas de possession considérée comme « sans titre », un titre de propriété existe bel et bien, qui couvre globalement et légalement une propriété subdivisée informellement en plusieurs parcelles exploitées individuellement

4. Concubine qui est « placée » sur une terre appartenant à son concubin.

par des descendants, parents ou alliés d'un même ancêtre, souvent très nombreux et de diverses générations. Au fur et à mesure que l'indivision se complexifie avec la succession des générations, le titre en question couvre un nombre de plus en plus importants de parcelles de plus en plus petites, détenues par de très nombreux cohéritiers de diverses générations. Pour chaque vente d'une portion d'héritage, un nouveau titre foncier est créé, après « extraction » de la surface. Ces portions se vendent en général entre cohéritiers ou amis proches de la famille. En effet, les cohéritiers qui auraient été intéressés mais n'ont pu faire l'achat conservent indéfiniment un droit de rétrocession, au prix où la transaction a été conclue.

En général le titre foncier originel, appelé *maman paye* (« titre mère ») ou *gran pyès* (« grande pièce ») est entre les mains de l'un des cohéritiers, le plus souvent l'aîné ou le plus instruit d'entre eux, à qui il a été confié. Parfois il reste en dépôt chez le notaire ou l'arpenteur en attendant que les ayants droit aient les moyens de payer leur dû. Lorsqu'un tel titre de propriété collectif disparaît lors d'une catastrophe naturelle, d'un accident, de violences politiques ou tout simplement détruit peu à peu par la moisissure, termites ou la mauvaise qualité du papier, ce sont autant d'agriculteurs qui se retrouvent sans preuve de leurs droits sur les parcelles qu'ils occupent.

Entre 1920 et 1970 une compagnie américaine de production de sisal⁵, la *Haitian American Development Corporation* (HADC), avait acheté d'importantes surfaces dans le nord-est du pays. Les archives de cette compagnie permettent d'illustrer le problème des « titres ». Parmi les terres achetées par HADC, un très petit nombre de *maman paye* couvraient près d'une soixantaine de parcelles restées juridiquement indivises au sein de deux

groupes d'héritiers. De fait, entre 1770 et 1795, un ancien esclave affranchi. François Godard, « nègre libre », avait constitué une habitation par achat de parcelles distinctes à différents colons endettés. Cette habitation d'origine a gardé son nom. En 1869, une petite-fille de François Godard vend à un certain Coto qui constitue un nouvel héritage, marqué dans les mémoires du toponyme « Réveillè » et par la rédaction d'un nouveau titre, que les 36 héritiers (et acheteurs de ces héritiers) de sa terre présentèrent lors de la vente à la compagnie. Pour l'ensemble de l'habitation d'origine, par les descendants et acquéreurs de parcelles sur l'habitation Réveillè, il y eut au total 56 vendeurs en 1927, représentant 4 générations, qui présentèrent, en tout et pour tout, une demi-douzaine de titres de propriété (Dorner, 2007 : 30-31).

Il faut enfin évoquer la question des *tè minè*, « terres mineures ». Une *tè minè*, c'est le stade ultime de l'indivision. C'est une indivision si ancienne avec un nombre d'héritiers si grand que toute idée de partage informel ou formel doit être abandonnée. On ne peut en faire qu'un usage collectif pour la pâture ou la location (le montant de la location pouvant lui être réparti parmi les héritiers). On parle aussi de *tè minè* dans le cas d'une parcelle laissée délibérément indivise pour un usage spécifique, en général le « démembré »⁶ ou le cimetière qui ont une valeur symbolique et religieuse importante dans le vodou⁷. Une forme d'indivision particulière touche ainsi les cimetières et les lieux de culte du lignage dans le Sud et dans l'Ouest du pays.

Un partage légal n'entraîne pas nécessairement la fin de l'indivision. En effet, les arpenteurs assument avec leurs clients la

6. Ruines de la maison du fondateur de la famille, souvent proche du cimetière familial.

7. Dans la plupart des familles haïtiennes, chacun reçoit, avec l'héritage matériel, un héritage religieux, et doit remplir ses obligations (offrandes, etc.) vis-à-vis des esprits (« *lwa* ») honorés par les aïeux.

5. Sisal : agave dont les feuilles sont utilisées pour fabriquer des sacs ou des cordes.

perpétuation de l'indivision ou la création de nouvelles formes d'indivision :

- les parcelles jugées incultes (« rocs », « falaises ») ou susceptibles d'être emportées par un cours d'eau et qui ne sont pas incluses dans le partage ;
- les cimetières familiaux sont laissés en indivision ;
- les reliquats de terrain, après la vente d'une partie ou le partage d'une propriété ; ce sont les « restes » souvent générés par l'inadéquation des calculs faits ou des mesurages effectués.

Au moment du partage, surtout lorsque l'indivision est ancienne, on peut laisser en indivision une parcelle parce que la division formelle donnerait naissance à des parcelles trop exiguës ou encore parce que cette division coûterait trop cher à ses bénéficiaires. Ce sont les « terres mineures » évoquées plus haut.

Rompre l'indivision est toujours coûteux. Pour payer l'arpentage, il faut parfois vendre une partie de ses droits à un cohéritier. Ou encore l'ensemble des héritiers peuvent céder une partie du patrimoine à titre d'honoraires à l'arpenteur. Ce sont les fameux « droits honoraires ». Lorsqu'un groupe d'héritiers décide de séparer formellement ce qui revient à chacun, il faut payer d'une part le « périmètre » de l'ensemble du terrain à partager et, d'autre part, chacune des subdivisions faites à ce terrain, que nous appellerons des périmètres secondaires. S'il y a huit héritiers, il faut donc payer neuf opérations d'arpentage, ce qui fait du partage une opération particulièrement coûteuse.

Actuellement, étant donné la faible surface des parcelles transmises, le coût de l'arpentage d'une terre de montagne est de même ordre de grandeur que celui de l'achat de la terre elle-même. Toute mutation foncière supposant, de plus, pour chaque parcelle en résultant, un acte authentique délivré par notaire et enregistré à la Direction générale des Impôts, on peut comprendre que le coût des formalités

légales pour des parcelles de plus en plus petites est prohibitif depuis longtemps. De fait, même quand le partage est réalisé, la pratique en milieu rural est que les démarches pour la validation des titres de propriété sur les parcelles issues d'héritage légalement partagé ne soient pas menées au-delà de l'arpentage.

La gestion de l'indivision

Les terres en indivision sont gérées par les paysans selon des modalités diverses, souvent subtiles, suivant des règles admises et comprises par tous. Dans un premier temps, les parcelles issues de ce partage informel sont gérées par leurs attributaires comme des parcelles privées. Au fur et à mesure de la perpétuation de l'indivision avec les générations successives, l'indivision se gère par le démembrement des droits d'usage sur la terre.

Deux grandes fonctions sont dévolues aux héritiers : le droit de cultiver et le droit de pâturer.

- *Le droit de cultiver* un champ est admis pour tous les cohéritiers mais pour un espace donné il existe un seul héritier ayant droit de culture.
- *Le droit de pâture*, ou plus exactement le droit de vaine-pâture après la récolte, est accordé à tous les cohéritiers.

Le titulaire du droit de culture n'est pas maître de sa jachère⁸. Les clôtures sont symboliques ou même inexistantes sur une terre en indivision.

L'ensemble des héritiers exerce des droits divers sur les arbres et leurs produits : ramassage de bois mort, émondage des branches pour le bois de cuisine, cueillette des fruits. Le droit d'abattage est néanmoins réservé à celui qui cultive la parcelle. Les droits sur les arbres et les droits de pâturage

8. Cette disposition empêche en particulier la création de jachère cultivée qui ne serait pas pâturée directement par les animaux mais permettraient le stockage de fourrage.

rendent inimaginable la création d'un couvert boisé de quelque étendue, empêchent la création de pâturages cultivés et la reconstitution de la fertilité des sols et constituent un obstacle important à l'intensification agricole.

Le droit de résidence, reconnu à tous, est en pratique limité à certains espaces : on recherche plutôt un site exondé, pas trop exposé aux vents, pas trop éloigné d'un chemin. Les conflits naissent alors de la perception de chacun de l'espace nécessaire autour de la maison quand un héritier veut construire un peu trop près d'une maison préexistante. En ce qui concerne la sépulture, seul le sud du pays est concerné : les cimetières familiaux n'existent pas dans le nord. Chaque chef de famille aspire à avoir sa tombe dans sa cour et les vieux cimetières tombent peu à peu en désuétude.

L'exercice d'un droit sur une terre en indivision doit être concrétisé par une présence physique. Il faut faire un usage réel du droit théoriquement admis par l'ensemble des cohéritiers : l'héritier qui veut faire valoir ses droits doit être sur place. L'hypothèse d'une éviction des femmes relativement à l'héritage a été souvent développée. Elle viendrait en contradiction avec le droit formel qui prévoit l'égalité parfaite des héritiers d'un même lit. De notre point de vue, c'est bien plus la règle de résidence qui explique la discrétion de la présence des femmes dans la propriété foncière. En effet, la néo-localité est la règle dominante dans le *plasa*⁹ ou le mariage, règle selon laquelle les femmes suivent leur mari dans la maison conjugale, édifiée indifféremment sur l'héritage de l'un ou de l'autre, ou sur une terre achetée par le couple. Ce ne sont guère que les femmes célibataires, séparées de leur conjoint ou ayant enfanté sans avoir jamais eu de conjoint stable, qui peuvent satisfaire la règle d'or : la présence

sur l'héritage. Nombreux sont les héritiers qui ont eu accès à leurs parcelles par le biais de leur épouse, de leur mère ou de leur grand-mère.

L'indivision n'empêche pas la mise en marché des terres indivises. Un cohéritier peut décider, seul, de vendre ses « *droits et prétentions* ». La vente des « *droits et prétentions* » est la procédure courante pour vendre une partie d'une terre indivise sans en faire le partage, à partir d'une estimation de la part qui revient au(x) vendeur(s). Le modèle est colonial : Fanny Vinches a vendu en 1801 ses droits et prétentions sur une habitation qu'elle possédait en indivision avec ses oncles. Sa part, un tiers de l'habitation, fut ainsi vendue à Fulcran Fabre, affranchi des Cayes (Oriol, 1992).

La pratique des arpenteurs est éclairante pour comprendre la façon de procéder. Prenons cinq héritiers possédant cinq carreaux. Deux d'entre eux veulent vendre (ou extraire) leurs « *droits et prétentions* ». L'arpenteur, à partir de la superficie mentionnée dans l'acte d'achat de la propriété, calcule la part à laquelle chacun des cohéritiers a droit. Dans le cas le plus simple (indivision de première génération), chacun a droit à un carreau. Sans être obligé de faire le périmètre de l'ensemble du bien, il mesure un carreau à chacun des deux requérants. Ce qui crée un « *reste* » auquel font souvent référence les procès-verbaux d'arpentage. Le « *reste* » de la propriété est un terme de prudence car lorsque les trois derniers héritiers font procéder à l'arpentage de leur portion, ils peuvent se retrouver avec plus ou moins de trois carreaux à se partager.

Du fait que tout ne se vend pas au même moment et que des opérations peuvent s'effectuer sans que la superficie de l'ensemble soit vérifiée, il peut arriver qu'un héritier vende « *au-delà de ses droits et prétentions* »... et qu'on s'en aperçoive à la génération suivante. Le mode de règlement le plus simple litige est le dédommagement en argent des héritiers lésés.

9. Le plaçage (*plasa*) est une forme d'union consensuelle socialement acceptée mais sans sanction légale.

En fait, un « *héritage* » se partage dans la mesure où il n'a pas été totalement dépecé au fil du temps par des ventes de « *droits et prétentions* » et/ou par des « *extractions* » effectuées par l'un ou l'autre ayant droit. Le partage est souvent le moment de régulariser des ventes faites antérieurement.

L'indivision au cœur des conflits

C'est la mémoire des transactions et des lignées qui fondent la sécurité des héritiers. Plus l'indivision est ancienne, plus les héritiers sont nombreux, plus la sécurité sur la terre est faible. Les conflits apparaissent lorsque la communauté, ou une partie de ses membres, perd la mémoire des généalogies et du processus d'acquisition des terres.

L'ensemble des conflits étudiés en 1987 au lieu-dit Sapaterre, habitation Rey, dans la 3^e section rurale de la commune de Camp Perrin peut illustrer ce mécanisme. De 1966 à 1987, deux conflits majeurs ont surgi sur le parcellaire de Sapaterre, d'une superficie de 5 carreaux, soit 6 ha 40 a (Oriol, 1992).

- *Le premier conflit*, le plus long, le plus important, portait sur une superficie de deux carreaux (2ha 56). En 1966, les héritiers de Belair Morice entamèrent une procédure légale contre les héritiers de Pauline Polyte, exploitant des parcelles voisines des leurs. Leur argumentation était simple : les héritiers Belair Morice occupaient trois carreaux alors qu'ils étaient détenteurs d'un procès-verbal d'arpentage de 1840 et faisant état de cinq carreaux de terre appartenant à leur aïeul. Ils déclarèrent que les héritiers Pauline Polyte occupaient indûment une propriété leur appartenant. En 1968, les « responsables » des différentes branches des héritiers Belair Morice, parmi lesquels un certain Jean-Baptiste Eloï, firent procéder à l'arpentage des cinq carreaux, englobant ainsi les parcelles réputées faire partie de l'héritage Pauline Polyte. Cette action

légale fut accompagnée de violences diverses sur le terrain : altercations, animaux des héritiers Morice mis à pâturer sur les champs Polyte, abattage sauvage d'arbres sur les champs Polyte, etc. Les héritiers Polyte, ne sachant où retrouver leur titre de propriété, ne purent étayer légalement leur droit de propriété qu'en 1971, lorsqu'ils retrouvèrent, par le plus grand des hasards, l'acte d'arpentage mentionnant un don fait à Pauline Polyte, sa concubine, par Belair Morice en 1890. Ils procédèrent alors à un « *rafraîchissement de lisières* » afin d'obtenir un procès-verbal d'arpentage plus récent pour l'ensemble des cohéritiers, qui restèrent dans l'indivision. Les biens de Pauline Polyte, morte sans descendance, avaient été dévolus à des neveux et nièces, peu au fait des événements qui fondaient leur droit de propriété.

À partir d'un titre de propriété de 1840, un arpenteur avait donc pu obtenir une autorisation d'arpenter du commissaire du gouvernement de sa juridiction 88 ans plus tard. De même, c'est un titre de propriété de 1890, donc de 81 ans qui permet aux héritiers Polyte de faire-valoir leurs droits. À aucun moment la prescription acquisitive n'est évoquée. La tradition orale, plus ou moins déformée, permet de connaître approximativement l'origine des droits de propriété mais seul le titre foncier permet d'en faire la preuve.

- *Déboutés de l'héritage Polyte*, les héritiers Belair Morice qui étaient eux-aussi en situation légale d'indivision, se retournèrent contre leur représentant, Jean-Baptiste Eloï. Ce deuxième conflit, naît de la contestation virulente du partage à l'amiable des trois carreaux de l'héritage Morice par deux groupes d'héritiers, l'un qui avait fait souche dans une commune voisine, l'autre établi dans une autre section rurale, qui réclamèrent alors leur part d'héritage dont une seule des branches d'héritiers avait l'usufruit depuis la mort de

Belair. Jean-Baptiste fut, de plus, accusé d'avoir vendu au-delà de ses droits. L'affaire fut portée devant le tribunal civil du chef-lieu de département et une autorisation d'arpenter délivrée aux réclamants, toujours à partir de cet acte d'arpentage de 1840. L'arpentage fut effectué en 1984 et le partage fait entre les quatre branches d'héritiers. Ses effets se révélèrent considérables. Une parcelle occupée depuis plus de vingt ans par une héritière (et sur laquelle elle a édifié sa maison) fut attribuée à une autre branche de la famille. Trois parcelles occupées par un groupe furent dévolues à un des deux groupes qui n'avaient pas fait jusqu'ici valoir leurs droits. Ainsi dépossédés, les possesseurs déboisèrent massivement avant de laisser la place aux nouveaux attributaires. Le cimetière familial fut occupé et mis en culture par un cohéritier. Les héritiers de deux parcelles se retrouvèrent en partie sur une terre qu'ils n'avaient jamais travaillée et perdirent des champs auxquels ils avaient apportés de notables améliorations foncières depuis des années.

Le paysage portait en 1987 les marques de cette crise. Les chemins ne suivaient pas les nouvelles lisières créées par l'arpentage de 1984. Les anciens tracés s'interrompaient brusquement, coupés par une nouvelle haie, les nouveaux se frayaient à peine un passage. Craignant les représailles des cohéritiers établis sur les terres depuis plusieurs générations, deux nouveaux possesseurs cédèrent leurs parcelles en métayage. Les autres mirent en vente les parcelles détenues, espérant qu'elles seraient rachetées par leurs anciens occupants. Dans l'ensemble, il s'agit pour tous les nouveaux propriétaires d'une lucrative spéculation foncière. En 1985, Jean-Baptiste introduisit par-devant le tribunal d'instance des Cayes une action en contestation du partage. Il n'est pas certain que, les comptes faits (le coût de l'arpentage de chaque parcelle, les frais d'avocats, les allées et venues en ville), les réclamants tireraient un bénéfice de cette aventure qui

bouleversait la communauté depuis plus de cinq ans.

L'insécurité foncière

Ce conflit met en évidence un élément-clef dans le fonctionnement de la structure foncière : l'étendue des droits des exploitants peut être remis en question à tout moment par des cohéritiers se jugeant exclus de la jouissance du bien. L'imprescriptibilité de fait du partage joue toujours contre la prescription acquisitive.

Nous voyons ainsi, dans cette succession de conflits sur un même terroir, se dessiner différentes dimensions de l'insécurité foncière qui semblent toutes naître de l'indivision à la mode haïtienne. D'abord une persistance de l'indivision qui fonde le type de conflits le plus fréquent : la réclamation d'héritiers qui vingt, trente, cent ans après une mutation (partage ou vente) affirment que leurs ascendants n'ont pas bénéficié de la mutation et exigent leur part rétroactivement. C'est la base de nombreux conflits qui se terminent en général par une négociation et un paiement des héritiers qui ont toujours exercé leurs droits aux réclamants qui, la plupart du temps, n'habitent plus la région. Même si on retrouve ici et là l'évocation de la « *possession non troublée* » en substitution à « *l'usure des pièces* » pour effectuer un arpentage, la prescription ne joue presque jamais dès qu'il y a un conflit ouvert et quand une partie peut opposer un « titre » à l'autre.

L'indivision Un seul mot pour deux réalités

Nous avons amplement montré dans les pages précédentes que l'indivision en Haïti ne renvoie pas à des décisions unanimes sur les biens mais que chaque héritier peut disposer de sa part du bien commun de façon autonome. Nous avons également vu comment ces façons de procéder, formellement ou informellement, étaient source de conflit. Le point principal en est probable-

ment que, dans la conception haïtienne, des mutations foncières de tous ordres peuvent être effectuées sur des terres en indivision à l'initiative d'un héritier ou d'un groupe de cohéritiers, sans que toute la communauté indivisaire soit impliquée. Le vendeur cèdera ainsi ses « droits et prétentions », sur une parcelle délimitée informellement, sans que le partage général ait été réalisé.

Suivant le droit positif français, un bien indivis est un bien privé sur lequel plusieurs personnes ont des droits de propriété détenus en commun. Le bien concerné n'est pas matériellement divisé entre les copropriétaires et, pour toute décision le concernant, l'avis de tous est indispensable. L'origine de l'indivision est généralement un héritage commun entre plusieurs héritiers¹⁰ : dès lors qu'au décès de quelqu'un ses héritiers acceptent la succession, il se crée légalement entre eux une indivision successorale provisoire, qui durera tant qu'il n'y aura pas de partage. L'indivision est donc « une attente de partage » (Patault, 1989 : 184). En principe, tout indivisaire peut provoquer, quand il le souhaite, le partage formel du patrimoine foncier. C'est Patault encore qui souligne : « Dans l'indivision, rien n'est communautaire puisque l'objet est approprié individuellement en quotes-parts idéales et rien n'est privatif puisque les quotes-parts ne sont pas matérialisées » (Patault, *op. cit.*)

Le principe applicable à la gestion de ces biens indivis est l'unanimité. Chaque indivisaire étant propriétaire de la chose indivise, l'aliénation de celle-ci ne peut se faire sans son consentement. Sur ce point, le Code civil français prévoyait de favoriser le partage, chaque indivisaire pouvant à tout moment le demander au titre de l'article 815 du Code civil prévoyant que « nul n'est tenu de rester dans l'indivision ». En pratique, l'obligation d'obtenir un accord de tous les

héritiers crée tant de blocages, en France que très récemment, la loi du 23 juillet 2006 portant réforme des successions et des libéralités, a tenté de modifier ce régime de l'indivision, en supprimant dans de nombreux cas la règle de l'unanimité pour la remplacer par une majorité des 2/3, et rapprochant ainsi l'indivision de la société¹¹.

Comme son homologue français, le Code Civil haïtien prévoit qu'au moment du décès d'un propriétaire et « jusqu'au terme des opérations de partage, la propriété reste indivise et les héritiers demeurent en état d'indivision ». La grande différence est la gestion faite par les héritiers de l'ensemble des terres héritées : en pratique, ils s'entendent à l'amiable pour partager la terre en parcelles plus ou moins égales, tenant compte de la qualité du terrain, de la pente, de l'accès à l'eau. Ces parcelles seront considérées comme propriété de leur attributaire « aux droits » du défunt, et gérées comme des parcelles privées. Les absents (émigrés, citadins...) confieront leur parcelle à un proche censé la gérer et la mettre en valeur pour eux, permettant aux exploitants restant sur la terre d'avoir accès à des surfaces plus importantes. Ces formes de répartition peuvent se prolonger sur plusieurs générations.

Loin d'être considérée dans les campagnes haïtiennes comme « une attente de partage » ou encore comme la « propriété indivise d'une masse de bien », l'indivision renvoie de fait au partage amiable sous contrôle familial et à la gestion individualisée des biens fonciers hérités.

Mais l'indivision prend aussi, en s'appuyant sur les textes, une dimension particulière et renvoie à une conception du temps qui est également dans l'« esprit des lois ».

10. Joseph Comby, 1997, *Petit vocabulaire foncier*, <http://perso.wanadoo.fr/joseph.comby/file:///A?/?/voc-h-p.html>

11. <http://pro-barreau.com/Members/admin/news/14-et-28-mai-matinee-formation-ab-reforme-de-lindivision-bb-mai-2007>.

(Juris prudentes – Droit immobilier http://www.jurisprudentes.org/bdd/faqs_article.php?id_article=4768 -juin 2007.

Cette loi est applicable depuis le 1.01.2007 <http://www.lesechos.fr/patrimoine/guide/TRA67.html>

Comme dans le Code français, l'article 674 du Code civil haïtien prévoit que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* » et que « *le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires* ». Mais un rapprochement particulier a été fait par les juristes haïtiens entre deux dispositions du Code civil, donnant naissance à une doctrine *sui generis*. De fait, les dispositions du Code concernant l'indivision sont curieusement mises en opposition avec l'article 2033 de la loi n° 35 qui dit : « *Celui qui acquiert de bonne foi et à juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le territoire de la République ; et par quinze ans, si le véritable propriétaire est domicilié hors du dit territoire, ou s'il a eu son domicile en différents temps dans le territoire, et hors du territoire de la République* ». Rapprochant indivision et prescription, Me Thalès Jean-Jacques (1933) en définit l'aire d'application qui est lieu même de conflits fonciers en milieu rural. « *Écrit en vue d'un immeuble déterminé, il [le droit de prescrire] ne peut s'appliquer ni aux meubles, ni à un groupe d'immeubles dépendant d'une succession. Par conséquent, il doit être strictement interprété* » (Thalès, 1933). Donc pas de prescription pour faire valoir ses droits sur des biens en indivision. Cette doctrine est en œuvre dans de nombreux conflits à travers le pays et a fait jurisprudence.

On peut ainsi voir un héritier réclamer en 1973 sa part d'une vente effectuée par son aïeul en 1924... et se faire payer par les descendants de l'acheteur à la valeur 1973 de la terre. En d'autres termes, les héritiers peuvent toujours revenir sur les transactions foncières effectuées par leurs ascendants, sans limite de temps ce qui ouvre la porte à de nombreux conflits. Et le partage semble être, de fait, considéré comme imprescriptible.

Ce type de litige est courant devant les tribunaux haïtiens et, pour empêcher la réutilisation des vieux titres de propriété sans

tenir compte des opérations ultérieures, la pratique est répandue parmi les arpenteurs, dans un souci d'éviter les conflits, de garder les anciens titres de propriété au moment des ventes et des partages afin que les détenteurs de ces titres ne les utilisent pour des actions en revendication de propriété. Le règlement de ces litiges va toujours dans le même sens : le détenteur du papier le plus vieux, s'il peut prouver son ascendance, a toujours raison.

On ne peut s'empêcher de penser que cette attitude des juristes haïtiens renvoie à la persistance du conflit de l'époque coloniale française entre la possession et le titre. La prééminence du titre sur la possession s'est donc maintenue après l'indépendance, dans jurisprudence haïtienne. Il se prolonge, malgré certains dispositifs légaux récents, dans l'habitude de faire du titre le plus ancien le seul valable.

Le temps semble s'arrêter, ne pas exister. Le partage est imprescriptible, la prescription ne peut pas jouer car le titre quel que soit son âge, prime sur la possession.

Conclusion

D'une part, nous avons montré comment l'indivision, catégorie juridique particulière, quoique reprenant le terme du Code civil français (qui a été adopté par le gouvernement haïtien en 1825, soit vingt-et-un ans après l'indépendance), peut recouvrir une réalité totalement différente suivant qu'on est en France ou en Haïti. D'autre part, nous avons illustré comment l'indivision légale peut se décliner sur le terrain en des arrangements sociaux qui ne sont pris en charge par aucun texte législatif ou réglementaire. Enfin, nous avons expliqué comment, dans la continuité du droit français d'avant le Code civil, les titres de propriété couvrant les droits des héritiers en indivision restent le seul recours en cas de conflit aux dépens de la prescription.

La conception haïtienne de l'indivision, bien qu'issue du droit français, s'en est

beaucoup éloignée. Les décisions individuelles sur le bien indivis sont acceptées, un indivisaire pouvant disposer de sa « portion » comme il l'entend. Le maintien dans l'indivision au plan formel, parfois décrit par les intéressés comme « sans problème puisqu'il y a une bonne entente dans la famille » permet de ne pas avoir à assumer le coût monétaire (ou foncier) d'un partage légal toujours hasardeux dans la mesure où, comme nous l'avons montré, celui-ci reste par ailleurs imprescriptible. Il n'est jamais exclu, en effet, de voir arriver, même des années après, un cohéritier venant réclamer la part d'une branche de la famille supposée lésée lors du partage de la terre familiale. Ceci peut se produire tant dans les cas de partage formel que quand il est resté informel. Ainsi, l'imprescriptibilité de fait du partage formel des terres héritées est-elle une façon de maintenir *contra legem* un lien potentiel avec la terre familiale pour tous les descendants d'un même patriarche.

Moyen de gérer ce type de conflit potentiel au sein de la famille, la pratique du maintien des héritages sous le statut de l'indivision est aussi, à l'encontre de lois partageuses, une façon de gérer la pénurie de terre en avantageant ceux qui l'exploitent et une tentative de maintenir un minimum de base pour la constitution de nouvelles exploitations paysannes après le décès d'un paysan. Cependant, l'imprescriptibilité du partage formel le rend peu sûr et, réciproquement la solution de fortune que constitue aujourd'hui le maintien en indivision – au plan légal – des terres héritées est intenable à terme.

Comme l'amnistie, la prescription est une disposition légale qui permet aux sociétés de dépasser leur passé. Sans cette faculté légale d'oublier, on est pris dans une spirale de réclamations et de conflits. Le droit haïtien s'est privé jusqu'à présent de ce moyen d'apaisement social et de stabilisation des exploitations agricoles. Il serait temps qu'il y remédie. ■

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- d'Ans A.-M. (1984). *Institutions paysannes. Constitution, légitimation et gestion de l'héritage foncier dans la plaine de Port-à-Piment*. Annales des pays d'Amérique Centrale et des Caraïbes 4. Presses Universitaires de France. Presses Universitaires d'Aix-Marseille.
- d'Ans A.-M. (1984). Le sens de la race. Terminologie parentale, transmission du nom et organisation lignagère dans la campagne haïtienne. *Conjonction*, n° 163, Port-au-Prince.
- Baguet H. (1905). *Le régime des terres et la condition des personnes aux Antilles Françaises avant 1789*. Paris, Thèse pour le doctorat, Université de Paris, Faculté de Droit, Pauvert Imprimeur-Editeur.
- Besson J. (1979). Symbolic Aspects of Land in the Carribean : The Tenure and Transmission of Land Rights among Caribbean Peasantries. In *Peasants, Plantation and Rural Communities in the Carribean*. Edited by Malcross and Arnaud Marks, Dpt. of Sociology, University of Surrey, Dpt of Caribbean Studies, Royal Institute of Linguistics and Anthropology.
- Comby J. (1997). *Petit vocabulaire foncier*. Document de travail diffusé par IGN-IF.
- Dorner V. (2009). *La fabrique des politiques publiques. Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière*. Comité foncier du Ministère des Affaires Étrangères.
- Dorner V. (2007). *Indivision et gestion « coutumière » de l'accès à la terre en Haïti. À partir de l'occupation paysanne des terres de l'abitation Nap à Terrier Rouge, Département du Nord-Est*. Mémoire de Master de recherche en Anthropologie du Droit. Université de Paris I – Panthéon Sorbonne UFR 07.
- Dorner V. (1999). Titres fonciers, indivision et transactions informelles en milieu rural haïtien. In Lavigne-Delville Ph., Mathieu P. (Dir.), « *Formalisation des contrats et des transactions. Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale* ». Louvain, GRET, Paris et Institut des Études du Développement, UCL.
- Duret P. (2001). *Pauvreté et Mentalités. Le Culturel Contre l'Economique en Haïti*. Essai, multigraphie, s.l. (Port-au-Prince), juin.
- Du Tertre J.-B. (1654). (version numérique sur Archive.org). *Histoire générale, des isles de S. Christophe, de la Guadeloupe, de la Martinique, et autres dans l'Amérique. Où l'on verra l'establissement des colonies françoises, dans ces isles ; leurs guerres civiles & estrangeres, & tout ce qui se passe dans les voyages & retours des Indes*. Jacques Langlois et Emmanuel Langlois.
- FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) / INARA (Institut National de la Réforme Agraire) (1997). *Définir une politique agrofondière pour Haïti : Éléments d'orientation*. TCP-HAI-4553. Port-au-Prince, Haïti, Miméo.
- Groupe de Recherche sur le Développement (GRD). Septembre 1979. Modes de tenure en Haïti et « degrés de sécurité ». Multigraphie, Madian-Salagnac, Haïti.
- Thalès Jean-Jacques (1933). *Histoire du droit haïtien*. Port-au-Prince, Tome premier.
- Manigat L.-F. (1962). *La politique agraire du gouvernement d'Alexandre Pétion (1807-1818)*. Port-au-Prince, Imprimerie La Phalange.
- Maurel B. (publiés par) (1933). *Cahiers de doléances de la colonie de Saint-Domingue pour les États Généraux de 1789*. Commission de Recherche et de

- Publication des Documents relatifs à la Vie Économique de la Révolution. Paris, Librairie Ernest Leroux.
- Mazoyer M. (1984). *La crise de l'économie paysanne et ses conditions de développement*. Port-au-Prince, Mimeo.
- Meunier M.-A. (1954). Saint-Domingue : abornements, domaines, recensements des biens domaniaux et urbains. Archives du Ministère de la France d'Outre-Mer. *Revue d'Histoire des Colonies*, n° 179.
- Murray G.-F. (1977). *The evolution of haitian peasant land tenure: a case study in agrarian adaptation to population growth*. Ph D non publié.
- Oriol M. (1992). *Structure foncière et système agraire dans le Sud d'Haïti. Éléments de sociologie pour une réforme agraire*. Paris, avril, Thèse de doctorat en Sociologie, Université de Paris VII, UFR de Sciences Sociales.
- Oriol M. (sous la direction de) (1997). *Définir une politique agrofoncière pour Haïti : éléments d'orientation*. Port-au-Prince, INARA/FAO/BID, mai
- Oriol M. (2002). *Histoire et dictionnaire de la révolution et de l'indépendance d'Haïti*. Port-au-Prince, Fondation pour la Recherche Iconographique et Documentaire.
- Patault A.-M. (1989). *Introduction historique au droit des biens*. Paris, Presses Universitaires de France.
- Recherches Haïtiennes 2 (1980). *Espace rural et société agraire en transformation. Des jardins haïtiens aux marchés de Port-au-Prince*. Port-au-Prince, Institut Français d'Haïti.

LES SITES INTERNET

- Comby Joseph (1997) *Petit vocabulaire foncier*,
<http://perso.wanadoo.fr/joseph.comby/file:///A??/voc-h-p.html>
- [http://pro-barreau.com/Members/admin/news/14-et-28-mai-matinee-formation-ab-reforme-de-lindivision-bb - mai 2007](http://pro-barreau.com/Members/admin/news/14-et-28-mai-matinee-formation-ab-reforme-de-lindivision-bb-mai-2007)
- Juris prudentes – Droit immobilier - juin 2007
http://www.jurisprudentes.org/bdd/faqs_article.php?id_article=4768
- Les Échos <http://www.lesechos.fr/patrimoine/guide/TRA67.html>