

française et lors de l'Indépendance. L'une est le sort des esclaves et leur accès à la terre ; une autre est la question du partage de la terre et de la suppression des grandes propriétés de planteurs ; une troisième portera sur la légitimité ou non de dédommager les planteurs chassés, en raison des concessions royales antérieures qui leur avaient été consenties.

La domanialité royale

Le roi de France est suzerain et, de ce fait, titulaire d'un droit absolu sur toutes les terres, comme il l'était aussi en métropole et bien que cette situation, d'origine lointaine, y soit oubliée depuis longtemps. En revanche, dans un espace colonial, on concède régulièrement les terres, jusqu'à la fin du XVIII^e siècle, et, de ce fait, la domanialité devrait y être une réalité toujours présente à l'esprit. Dans cette société esclavagiste, seuls les colons blancs et leurs descendants peuvent disposer de ces concessions.

Comme pour d'autres colonies françaises, la première forme d'exploitation des Antilles passa par le recours à des compagnies : la Compagnie de Saint-Christophe, tout d'abord en 1635 ; les seigneurs qui la rachetèrent en 1651 pour former une nouvelle compagnie ; puis, une troisième forme de compagnie d'associés, la Compagnie des Indes Occidentales qui, depuis 1664, avait reçu délégation de l'autorité royale et s'était fondée sur les dépouilles de la précédente. C'était une « compagnie foncière à pouvoir souverain » (Baguet 1905, p. 10).

Le premier régime juridique colonial de l'île fut donc une seigneurie globale de la Compagnie exercée au nom du roi de France sur toute la terre, et reposant, quant au droit civil, sur la coutume de Paris dont il avait été décidé qu'elle formerait, seule, le droit commun. Théoriquement, on était ici dans une forme juridique de type paramontal et féodal dans un cadre domanial, puisque le roi, souverain éminent, concédait à une compagnie commerciale la seigneurie sur les terres, et que la compagnie, à son tour, créait des concessions en faveur des premiers bénéficiaires qu'elle installait. Mais on a fait remarquer que cette forme de seigneurie était restée superficielle ou apparente, et que, à la différence de ce qui se passait au Québec, les Compagnies de colonisation n'eurent ni le temps ni le pouvoir d'instaurer un régime seigneurial strict. Par exemple, les censives antillaises ne supportaient pas les droits de lods et ventes, et la Compagnie ne réussit pas à l'imposer aux tenures.

Mais, lors de la suppression du privilège de la Compagnie, en 1674, la colonie de Saint-Domingue releva directement du roi et la modalité juridique et administrative fut modifiée. L'administration devint un gouvernorat, le titulaire étant connu, au début, sous le nom de « Gouverneur-Lieutenant général des Iles sous le Vent », avec, pour l'administration civile, un intendant (nommé « Commissaire-Ordonnateur » ; ou encore « Intendant de Justice, Police, Finances, de la Guerre et de la Marine des dites Iles »).

Tout ce qui n'était pas concédé formait le domaine du Roi. Il y avait donc deux catégories principales rendant compte de la domanialité globale : un domaine du Roi pour ce qui n'avait pas été concédé ; un domaine concédé mais restant sous le domaine éminent du roi, ce qui autorisait les "réunions" en cas de non-respect des termes de la concession par le bénéficiaire. Mais comme les concessions étaient gratuites, les colons les considéraient comme étant des terres en franc alleu. Ensuite, le régime de la concession n'était pas juridiquement seigneurial en ce sens que la féodalité n'avait pas été établie et que personne, sur le territoire de la colonie, n'était tenancier ou sous-concessionnaire d'un autre colon. Ici, contrairement à ce qui se produisait au Canada, les seigneurs n'étaient pas venus avec ceux des tenanciers qui avaient bien voulu les suivre, pour y transférer la forme seigneuriale française : l'esclavage répondait aux besoins. Le régime n'en était pas moins aristocratique, puisque des nobles s'étaient fait concéder de vastes plantations.

Les gouverneurs et les intendants jugeaient les contestations. Depuis une ordonnance de 1743, les litiges portant sur l'acte de concession lui-même étaient d'ordre administratif, tandis que les litiges portant sur les successions, saisies, partages, ventes et autres transferts, étaient d'ordre civil (Baguet, 1905, p. 43-44). Le fait que la concession elle-même était d'ordre administratif consacrait le principe de domanialité qui gouvernait les appropriations foncières.

En 1766, on créa à Saint-Domingue le tribunal terrier, tribunal spécial itinérant destiné à décharger le gouverneur et l'intendant de l'administration de la justice en matière de concessions, d'eaux et de chemins, et remplaçant ou complétant le tribunal de l'Intendance, encombré par les affaires. Il comprenait le gouverneur et l'intendant et des officiers des conseils souverains (Dalencour, 1930, IV-1, p. 265).

Forme et contenu des concessions

Les concessions sont à l'origine de l'appropriation coloniale de la terre, et forment le point de départ de la propriété privée des colons Blancs (« les planteurs »). La concession est faite dans les termes suivants :

- concession en toute propriété, opposable aux voisins ou aux tiers ;
- la terre ne peut être vendue ni cédée sans permission expresse du gouverneur ;
- le bénéficiaire doit faire borner son terrain, en présence des voisins, et, s'ils refusent de signer, on le mentionne dans le procès-verbal de bornage ;
- obligation de bâtir et de mettre en valeur les deux-tiers de la concession sous délai de six ans ; faute de quoi le bien concédé reviendrait au domaine du Roi ;
- obligation d'entretien des chemins ;
- réserve des « cinquante pas du Roi » le long de la mer et des bois en raison des besoins de défense (fortifications, marine) ;
- obligation du bénéficiaire de faire enregistrer sa concession dans les trois mois au Greffé de l'Intendance.

Un acte de concession (1787)

César Henri, Comte de la Luzerne, Lieutenant Général des Armées du Roi, Gouverneur-Lieutenant Général des Iles Françaises de l'Amérique sous le vent, et Inspecteur Général des troupes d' Artilleries, Milices et Fortifications des dites Iles.

Et

François Barbe Demarbois, Conseiller du Roi en ses Conseils et en son Parlement de Metz, Intendant de Justice, Police, Finances, de la Guerre et de la Marine des dites Iles.

Nous, en vertu du pouvoir à nous donné par Sa Majesté, avons concédé et concédons à perpétuité au nommé Pierre Garaud Tierceron libre, un terrain pour culture de mille pas en quarré vatero situé au quartier de Saltrou, juridiction de Jacmel, paroisse des Cayes, borne au Sud du terrain.

Enregistrée au même mois que cette concession, servira au nommé Pierre Garaud à charge par lui de se conformer en tout à l'article premier du titre trois de l'ordonnance du premier Avril 1773. Fait défenses à toutes personnes de le troubler dans sa propriété sous les peines de droit.

Auquel terrain ne pourra être vendu ni cédé sans notre permission expresse par écrit et ledit Pierre Garaud fera apposer les bornes et autres marques pour le faire reconnaître, à l'effet de quoi les voisins seront appelés et assisteront, si bon leur semble, au procès-verbal qui en sera fait ; lequel ils signeront ou sera rapport fait de leur refus pour y être ensuite pourvu et être fait droit à qui il appartiendra. Le dit procès-verbal ainsi fait sans opposition servira de prise de possession du dit terrain au dit Pierre Garaud, aux siens ou ayants-cause qui en jouiront et disposeront à l'avenir en toute propriété, après toutefois et sous la condition expresse qu'ils formeront un établissement sur le dit terrain et commenceront à le mettre en valeur dans une année de la date des présentes, comme aussi qu'ils défricheront les deux tiers dudit terrain dans les six années suivantes, savoir : le tiers dans les trois premières années et l'autre tiers dans les trois dernières, le tout à peine d'être déchus de la présente concession, et de réunion du dit terrain au domaine du Roi ; et à la charge aussi par les propriétaires d'entretenir les chemins et passages, et d'être sujets aux servitudes et

contribution qu'il conviendra faire pour le service de Sa Majesté et l'utilité publique. Ne pourront le dit Pierre Garaud les siens ou ayants-cause, vendre ni disposer du dit terrain, ni même des bois qui sont dessus ; à moins qu'ils ne soient de teinture, qu'il ait au moins le tiers d'icelui défriché et mis en valeur, et ce à peine de réunion comme susdit, de restitution du prix de la vente, et de mille livres d'amende, applicables aux fortifications de l'Isle ; réservons les cinquante pas du Roi le long de la mer, ainsi que tous les bois qui se trouveront sur le dit terrain, dont Sa Majesté aura besoin pour la construction de ses Vaisseaux, les fortifications et autres ouvrages publics. Cette concession ainsi accordée, sauf les droits d'autrui, à la charge par le dit Pierre Garaud de la faire enregistrer au Greffe de l'Intendance, dans le cours de trois mois de la date des présentes, à peine de nullité.

Donné à Port-au-Prince, sous les clefs de nos Armes et contre-seings de nos Secrétaires, le quatre Février 1787.

Signé : La Luzerne-Demarbois.

A été enregistrée la présente Concession au Greffe de l'Intendance des Iles françaises de l'Amérique sous le vent, par moi soussigné, Greffier de ladite Intendance, Port-au-Prince, le 6 Février 1787. Signé : Lapommeraye.

(repris de Renaud 1934, p. 68-70)

Les premières concessions furent réalisées par le « droit de hache », sans arpentage préalable, par le fait de l'occupation. Jusqu'en 1733, les étapes étaient les suivantes :

- le colon qui désirait une concession faisait reconnaître un terrain par un chasseur, lequel se frayait un chemin à la hache ;
- sur le rapport de celui-ci, le colon demandait au commandant ou à l'arpenteur de son quartier un certificat constatant que le terrain reconnu était libre ;
- sur la foi de ce certificat, le gouverneur accordait un « permis d'habiter », titre provisoire et précaire qui ne dispensait pas de demander ensuite une concession régulière délivrée conjointement par le gouverneur et l'intendant ; mais beaucoup de candidats se contentaient de ce permis, ce qui explique que pour la même terre on puisse trouver un permis provisoire et une concession régulière ultérieure ;
- enfin, le colon qui avait reçu le permis d'habiter devait se faire délivrer une concession dans les six mois, à peine de déchéance.

En 1733 une ordonnance supprima le permis d'habiter et régla les concessions de la façon suivante. Le colon devait disposer d'un certificat de l'arpenteur du quartier (ou à défaut du commandant des milices), dans lequel les bornes étaient énoncées ainsi que l'étendue. L'arpenteur tenait un registre des certificats. Puis le colon faisait publier son certificat « à l'issue de la grand messe paroissiale » à deux ou trois reprises, et à un mois d'intervalle. Les tiers pouvaient faire opposition. Le colon faisait ensuite sa demande de concession aux administrateurs (gouverneur et intendant) et, les contestations éventuelles ayant été tranchées, ceux-ci délivraient le titre de concession, mais sans vérifier l'exactitude du contenu. Puis la concession devait être enregistrée au greffe de l'intendance. C'est alors que le colon revenait vers l'arpenteur pour que celui-ci inscrive la concession dans son registre et il ne restait plus au concessionnaire qu'à faire arpenter son terrain, sous délai d'un an, en sommant ses voisins d'assister à la séance d'arpentage.

En raison de tels procédés, il arrivait que l'arpenteur soit conduit à modifier les bornes de la concession car il y avait ou pouvait y avoir une différence entre le certificat et le terrain. Ce qui provoquait l'aberration suivante : l'occupation réelle ne portait pas sur le même terrain que celui qui avait été concédé ! Henri Baguet a dressé un tableau vivant et documenté des errements de l'arpentage et des concessions aux XVIIe et XVIIIe s. (p. 32-39). Mais il resterait à évaluer son importance.

L'absence de plan parcellaire préalable et préparatoire aux concessions explique la situation confuse et les litiges. Il y avait un ou plusieurs arpenteurs par quartier et ils étaient tenus de référer à un arpenteur général nommé par les administrateurs, auquel ils devaient envoyer le plan figuratif du terrain arpenté, afin d'éviter qu'il ne soit concédé deux fois. Mais le contrôle de leurs travaux était insuffisant et leur niveau de formation très faible ou nul. En outre, leurs

archives n'étaient pas récupérées à leur décès, mais allaient à leurs héritiers, ce qui provoquait des pertes.

Cependant, dans la région de l'Artibonite, d'après le « Plan du quartier de l'Artibonite » établi en 1790 par un ingénieur-géographe, on observe que le relevé des limites de concession n'est pas du tout fantaisiste et que les distorsions repérables sont autant à mettre au compte de l'imprécision de la cartographie, surtout dans les zones humides instables ou montagneuses, qu'au compte des conflits d'emplacement de limites et de bornes ou des trafics autour de l'arpentage des concessions. On trouvera dans d'autres fiches de ce dossier, l'étude de la Concession Segueineau, qui couvrait 410 ha, et celle des concessions de la plaine de l'Artibonite, entre Liancourt et Dessalines.

Comme Michèle Oriol et Véronique Dorner indiquent que les plantations variaient de 5 à plus de 260 ha au début du XIXe s. (2012, p. 162), il faut donc considérer une plantation de 410 ha comme exceptionnelle.

La menace des « réunions »

Un terrain qu'un colon laissait en friche alors qu'il avait l'obligation contractuelle de le mettre en valeur, tombait sous le coup d'une menace de "réunion" au domaine royal, la réunion étant la sanction pour inexécution des termes de la concession. Le plus ancien exemple de reprise d'une concession date de 1680, et c'est à cette époque également qu'est fixé le délai de six ans donné au colon pour la mise en valeur et son constat. Les sanctions furent réitérées par des ordonnances de 1713, 1722 et 1733, indice qu'elles étaient en partie vaines.

Pour diverses raisons (éloignement, fraudes des colons, mais aussi volonté des administrateurs de maintenir les colons dans leur dépendance), les déchéances prononcées furent rares.

La propriété des affranchis

Les esclaves n'ont pas la capacité d'acquérir des biens et sont, en droit, des « immeubles par destination », attachés aux biens-fonds avec lesquels ils sont transmis ou vendus.

Telle n'est pas la situation des affranchis. Ces derniers étaient les mulâtres ou sang-mêlés, nés de l'union d'un colon blanc et d'une indigène noire, et qui avaient reçu un affranchissement ou acte de liberté de leur père naturel. L'article 59 du Code Noir de Colbert fixait leur sort, à savoir les conditions pour mériter une liberté acquise, mais en insistant sur l'équivalence de leur liberté avec celle des planteurs, ce qui était rejeté par ceux-ci. Du fait de cette liberté, les affranchis pouvaient posséder des biens, acquis par achat ou par testament.

Statistiques

En 1788 le recensement indique que la colonie comptait 27 717 Blancs, 21 808 Noirs et mulâtres affranchis, enfin 405 528 esclaves. Mais comme les planteurs omettaient de déclarer les jeunes enfants et les vieillards esclaves inaptes au travail pour ne pas payer la capitation sur les individus, on estime que le nombre des esclaves était de plus de 600 000. La même année, la traite porta sur 29 506 Africains.

Un cas fréquent était celui d'une Noire et de ses enfants, affranchis par son mari, un colon Blanc, et qui recevait par testament la propriété d'un bien pour elle et ses enfants. Après enregistrement de la disposition testamentaire d'héritage au Greffé de l'Intendance, la mulâtresse devenait propriétaire du bien. Mais elle devait pour cela apporter la preuve de son

propre affranchissement, lequel avait dû être autorisé par le Lieutenant Général et l'Intendant et inscrit au Greffe, et donner toute preuve susceptibles d'établir son droit à représenter ses enfants, dont des actes de naissance et des « avis d'amis ». Le notaire intervenait aux deux moments clés de la transmission : pour recevoir et appliquer le testament ; pour réunir les preuves de liberté de la mulâtresse et de naissance des enfants.

On a estimé que la propriété des mulâtres libres aurait pu atteindre un tiers du sol concédé en 1804, le reste étant aux colons.

Le séquestre des concessions

L'histoire des concessions coloniales d'Haïti se termine avec une série de séquestres qui les ont affectées successivement. On a commencé par un séquestre des concessions dont les propriétaires étaient absentéistes, avant d'en venir à un séquestre général.

— En prenant pied à Haïti, à la fin de l'année 1793, les Anglais classent les plantations dont propriétaires sont absentéistes ou n'ont pas donné signe de vie depuis un an dans la catégorie des biens vacants et procèdent à leur mise sous séquestre, sauf si les propriétaires peuvent établir qu'ils résident dans un pays anglais ou ami. L'ordonnance de prise de possession dépouille également les procureurs fondés de pouvoir des planteurs.

— De leur côté, les représentants de la Convention puis du Directoire (Sonthonax et Raymond) mettent également sous séquestre les plantations dont les propriétaires sont absentéistes.

Il semble que, dans cette situation de concurrence pour capter les bénéfices des plantations, le nombre des séquestres ait été considérable. Les mises sous séquestre étaient l'occasion d'appropriations illicites, d'affermage au profit de militaires anglais.

Enfin, dès le début de l'Indépendance (1804), la terre fut quasi-intégralement confisquée par le nouvel État. Tous les colons furent expropriés et les terres ainsi devenues "vacantes" furent versées au domaine de l'État. Le fait fut sanctionné par la constitution de 1805 (article 12 de la Déclaration préliminaire).

Conclusion

Henri Baguet, évaluant le système foncier colonial des Antilles, écrit (p. 46) : « Aucune idée d'ensemble n'avait présidé à son élaboration. Chaque nouvelle ordonnance créait un abus en même temps qu'elle en faisait cesser un autre, et le tout formait un assemblage boîteux de pièces et de morceaux. C'est que l'erreur avait été initiale ; rien ne pouvait remédier au défaut d'arpentage et de lotissement géométrique préalable des terres concédées. »

Gérard Chouquer, septembre 2015

Bibliographie

(Henri) BAGUET, *Du régime des terres et de la condition des personnes aux Antilles françaises avant 1789*, Paris 1905, thèse de droit, 230 p. disponible : <http://www.manioc.org/patrimon/PAP11079>

François BLANCPAIN, *La condition des paysans haïtiens. Du Code noir aux Codes ruraux*, ed. Karthala, Paris 2003, 208 p.

François DALENCOUR, *Histoire de la Nation haïtienne*, Port-au-Prince 1930.

Louis-Joseph JANVIER, *Les constitutions d'Haïti (1801-1885)*, éd. Marpon et Flammarion, Paris 1886, 626 p.

Comprend l'édition des constitutions de 1801 (Toussaint Louverture); 1805 (Dessalines); 1806 (Pétion); 1807 (Christophe); 1811 (constitution royale de Christophe); 1816 (Pétion); 1843 (Hérard); 1846 (Guerrier/Pierrot/Riché); 1849 (constitution impériale de Faustin); loi de 1859 modifiant la constitution de 1846 (Geffrard); 1867 (Salnave); 1874 (Domingue et Septimius Rameau); 1879 (Salomon); amendements à la constitution de 1879, dont la loi portant cession conditionnelle des terrains du domaine national de 1883; (NB - discussion sur le *homestead* p. 526 et sv. ; sur le système Torrens, p. 528).

Robert K. LACERTE, *The Evolution of Land and Labor in the Haitian Revolution, 1791-1820*, <http://www.haitilegacyproject.org/index.php/revolution/2014-04-17-17-57-03/2014-04-17-17-58-40/item/the-evolution-of-land-and-labor-in-the-haitian-revolution-1791-1820.html>

Leslie F. MANIGAT, *Henry Christophe, Alexandre Petion en deux médaillons distincts : la politique d'Education Nationale du premier, la politique agraire du second*, coll. Les petits Classiques de l'histoire vivante d'Haïti, Port-au-Prince 2007, 138 p. disponible sur archive.org

Roger MASSIO, Un dossier de plantation de Saint-Domingue (1745-1829), dans *Revue d'histoire de l'Amérique française*, première partie, vol. 5, n°4, 1952, p. 542-577 ; deuxième partie, vol. 6, n° 1, 1952, p. 62-109.

<http://www.erudit.org/revue/haf/1952/v5/n4/802135ar.pdf>

Michèle ORIOL, *Chronologie de l'histoire d'Haïti, tome 1. Révolution et indépendance, 1789-1804*, ed. de l'Université d'État d'Haïti, 2013, 180 p.

Michèle ORIOL, *Chronologie de l'histoire d'Haïti, tome 2. Les années fondatrices, 1804-1843*, ed. de l'Université d'État d'Haïti, 2014, 216 p.

Raymond RENAUD, *Le régime foncier en Haïti*, ed. Domat-Monchrestien, Paris 1934, 462 p. <http://dloc.com/UF00094308/00001/thumbs?td=vincent>

Thèse de droit dont le but était de démontrer que le droit foncier haïtien, calqué sur le droit français, répond mal aux besoins du pays. L'auteur soutient qu'une pratique du livre foncier, « système neuf », serait préférable au système de publicité foncière personnelle, car, en Haïti, ce système ne tient que par la qualité du travail des notaires. La législation foncière en Haïti lui paraît « inadaptée aux besoins du pays et ignorante des ressources de la science moderne. » (p. 66).