

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2017 SUR LA COPROPRIÉTÉ (MODIFICATION)

Exposé des motifs

Le projet de loi ci-joint modifie la Loi sur la copropriété [CAP 266] afin de régulariser la Loi par rapport à la politique national de lotissement. La plupart des modifications de la Loi vise à inclure dans ses dispositions l'introduction des plans communautaires pour subdiviser le terrain en lots et en parties communes. Les modifications limitent également les plans de copropriété à la création des lots et des parties communes dans des bâtiments.

Le point 1 modifie le titre en anglais de la Loi de "Strata Titles Act" en "Strata and Community Titles Act".

Le point 2 prévoit (en anglais) des questions nécessaires suite à la modification du point 1. Ce point modifie toutes les citations conformément à cette Loi de la "Loi sur la copropriété [CAP 266]" dans la nouvelle "Loi sur la copropriété [CAP 266]". Le point prévoit en outre que les citations de la "Loi sur la copropriété [CAP 266]" dans toute autre Loi ou instrument sont réputé être les citations de la nouvelle "Loi sur la copropriété [CAP 266]".

Les points 3, 5, 9 et 14 modifient plusieurs définitions et articles de la Loi sur la copropriété en supprimant simplement les mots "de stratification de toutes les citations des mots "plan de stratification". Ceci permet à ces articles d'appliquer aussi bien aux plans communautaires qu'aux plans de copropriété étant donné que le mot "plan" est maintenant défini comme désignant soit le plan communautaire ou le plan de copropriété.

Le point 4 supprime et remplace la définition de "autorité compétente" par la nouvelle définition de "autorité compétente" qui définit l'autorité compétente comme étant Comité de Gestion et de Planification foncière établi conformément à l'article 8A de la Loi sur la réforme foncière [CAP 123].

Le point 6 insère de nouvelles définitions de nouveaux termes qui servent désormais dans la Loi.

Le point 7 modifie la définition du plan de copropriété comme étant nécessaire car la définition actuelle est mal formulée.

Le point 8 supprime les articles 1A, 1B, 1C et 1D car ils n'ont rien à voir avec la Politique Nationale de Lotissement.

Le point 10 modifie le paragraphe 2.1) pour clarifier cette citation au relotissement en vertu de cet article qui veut dire redivision en lots.

Le point 11 supprime et remplace les paragraphes 2.1A) et 2.1B) par de nouveaux paragraphes 1A), 1B), 1C) et 1D). Cette modification impose au propriétaire d'un lot dans un plan communautaire qui vend son lot de verser au bailleur un certain pourcentage de l'argent de la vente.

Le point 12 modifie le paragraphe 3.2) pour corriger une erreur de citation ainsi que pour insérer une nouvelle citation de l'alinéa 4A.3)b) étant donné que l'alinéa s'applique au paragraphe 3.2).

Le point 13 insère un nouveau paragraphe 3.3A) prévoyant des questions qui satisfont l'autorité compétente avant de pouvoir délivrer un certificat en vertu de l'alinéa 4A.3)b).

Les points 15, 16 et 17 modifient plusieurs alinéas en vertu de l'article 4. Ces modifications sont nécessaires étant donné que les conditions du plan de copropriété ne sont concernées que par des questions relatives au relotissement des lots et aux parties communes et non le terrain.

Le point 18 prévoit les conditions d'un plan communautaire.

Le point 19 modifie l'article 5 en reformulant la première partie de l'article. Cette modification est nécessaire car la suppression du mot "de stratification" des mots "plan de copropriété" entraînerait dans la première partie de l'article une mauvaise formulation.

Les points 20, 21 et 22 modifient l'article 5, les paragraphes 12.1) et 15.1) l'alinéa 16.1)a). Ces modifications sont nécessaires pour respecter les modifications anglaises.

Le point 24 précise que les dispositions de la Loi sur la copropriété [CAP 266] en vigueur à l'entrée en vigueur à l'entrée en vigueur de la Loi ci-jointe continuent de s'appliquer (en particulier pour la version anglaise) comme si la Loi ci-jointe n'a pas été promulguée aux questions suivantes :

- a) un plan enregistré avant l'entrée en vigueur de cette Loi ; et
- b) une personne morale constituée pour tout plan enregistré avant l'entrée en vigueur de cette modification.

Le ministre des Affaires foncières et des Ressources naturelles



RÉPUBLIQUE DE VANUATU
PROJET DE
LOI N° DE 2017 SUR LA COPROPRIÉTÉ
(MODIFICATION)

Sommaire

1	Modifications.....	2
2	Entrée en vigueur.....	2

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2017 SUR LA COPROPRIÉTÉ (MODIFICATION)

Loi modifiant la Loi sur la copropriété [CAP 266].

Le Président de la République et le Parlement promulguent le texte suivant :

1 Modifications

La Loi sur la copropriété [CAP 266] est modifiée telle que prévue à l'Annexe et tout autre point dans l'Annexe entre en vigueur conformément à ses conditions.

2 Entrée en vigueur

La présente Loi entre en vigueur à la date de sa publication au Journal officiel.

ANNEXE MODIFICATIONS DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ [CAP 266]

1 Titre de la Loi

(modification de la version anglaise)

2 Citation de la Loi sur la copropriété [CAP 266]"

i) (modification de la version anglaise)

ii) (modification de la version anglaise)

3 Article 1 (définition de "parties communes")

i) Supprimer "plan de stratification" ;

ii) Supprimer "situés"

4 Article 1 (définition de "autorité compétente"

Supprimer et remplacer la définition par :

autorité compétente désigne le Comité de Gestion et de Planification foncière établi conformément à l'article 8A de la Loi sur la réforme foncière

5 Article 1 (définitions de "preneur", "lot", "parcelle" et "résolution spéciale ")

Supprimer et remplacer " plan de stratification" (partout où il apparaît) par "plan"

6 Article 1

Insérer les définitions suivantes selon l'ordre alphabétique :

"**plan communautaire**" désigne un plan qui :

- a) est décrit dans son titre ou intitulé être un plan communautaire ;
- b) montre tout ou partie du terrain qui y est compris et tel que divisé en 2 lots ou plus de terrain ou de copropriété ; et
- c) est conforme aux dispositions de l'article 4A,

et couvre un plan de relotissement de tout lot ou copropriété en un plan communautaire enregistré conformément à la présente Loi et toute modification du plan communautaire ou plan de relotissement enregistré conformément à la présente Loi ;

"**plan**" désigne un plan de copropriété ou un plan communautaire ;

"**plan de relotissement**" désigne un :

- a) plan de copropriété de relotissement d'un lot en plan de copropriété ; ou
- b) plan communautaire de relotissement d'un lot en plan communautaire, y compris la subdivision d'un lot dans un plan communautaire en lots dans un plan de copropriété ;"

7 Article 1 (alinéa b) de la définition de "plan de copropriété ")

Supprimer et remplacer l'alinéa par :

- "b) montre tout ou partie du bâtiment sur le terrain qui y est compris tel qu'étant divisé en 10 lots et parties communes et peut diviser le bâtiment en copropriété ; "

8 Articles 1A, 1B, 1C et 1D

Supprimer les articles.

9 Articles 2, 3, 5, 11, 13, 14, 20, 25 et 27

Supprimer "de stratification" ou "de stratification"

10 Paragraphe 2.1)

(modification de la version anglaise)

11 Paragraphes 2.1A) et 2.1B)

Supprimer et remplacer les paragraphes par :

"1A) Si le propriétaire d'un lot situé dans un plan communautaire vend ce lot :

- a) dans le cas d'un plan communautaire situé en milieu rural - le propriétaire doit verser au bailleur, 10% de la différence du montant entre :
 - i) la valeur marchandes non améliorée du terrain au moment de son achat ou le pris d'achat au moment il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et
 - ii) la valeur marchandes non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus faible étant retenu ; ou
- b) dans le cas d'un plan communautaire situé en milieu urbain - le propriétaire doit verser au bailleur, 5% de la différence dans le montant entre :
 - i) la valeur marchandes non améliorée du terrain au moment de son achat ou le pris d'achat au moment il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et

- ii) la valeur marchandes non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus faible étant retenu ; ou
- 1B) Sous réserve du paragraphe 1D), lorsqu'un propriétaire d'un lot dans un plan communautaire (qui n'a jamais été vendu auparavant) vend ce lot, il doit verser au bailleur, 5% de la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente.
- 1C) L'alinéa 1A)a) ne s'applique pas lorsque le bailleur et le preneur ont conclu des accords.
- 1D) Le paragraphe 1B) ne s'applique pas lorsque :
- a) le lot est situé dans un plan en milieu rural ; et
 - b) le bailleur et le preneur ont conclu des accords."

12 Paragraphe 3.2)

Supprimer et remplacer "article 4.3)b)" par "alinéa 4.3)b) ou 4A.3)b)"

13 Après le paragraphe 3.3)

Insérer

- "3A) L'autorité compétente est tenue de délivrer un certificat en vertu de l'alinéa 4A.3)b) s'il est certain que :
- a) tout consentement qu'il faut donner en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire [CAP 193] ou toute autre Loi, a été donné ;
 - b) toute condition qu'impose ce consentement et désignée comme condition préalable au lotissement du terrain a été satisfaite ;
 - c) une occupation séparée des lots prévus ne contreviendra pas aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire [CAP 193] ou toute autre Loi ;
 - d) tout consentement ou approbation conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire [CAP 193] ou toute autre Loi a été donné en ce qui concerne l'occupation séparée des lots prévus ; et
 - e) le lotissement prévu du terrain en lots pour des occupations séparées et des parties communes ne perturbera pas le calme actuel ou probable du voisinage eu égard aux circonstances de la proposition ou de l'intérêt général."

14 Titre 3 – Intitulé

Supprimer "de stratification".

15 Alinéa 4.1)a)

Supprimer et remplacer "de tout bâtiment" par "du bâtiment"

16 Alinéa 4.1)d)

Supprimer et remplacer l'alinéa par :

- "d) définir les limites de chaque lot dans l'immeuble par rapport aux étages, murs et plafonds, cependant il n'est pas nécessaire d'indiquer des paliers ou dimensions d'un lot ; "

17 Alinéa 4.1)e)

Supprimer et remplacer "au sol" par, "du sol"

18 Après l'article 4

Insérer

"4A. Conditions du plan communautaire

1) Un plan communautaire doit :

- a) délimiter les bornes externes du terrain et la localisation de tout bâtiment en ce qui le concerne ;
- b) inclure une déclaration contenant des détails permettant d'identifier le titre de ce terrain ;
- c) inclure un schéma illustrant les lots et distinguant les lots par des numéros ;
- d) définir les limites de chaque lot et les parties communes de la manière établie par le Règlement ;
- e) indiquer la surface approximative de chaque lot ;
- f) comporter une annexe conforme aux dispositions de l'article 5 ;
- g) contenir l'adresse à laquelle les documents peuvent être remis à la personne morale ; et
- h) contenir toute autre particularité que peut établir le Règlement.

2) La délimitation commune de tout lot avec un autre lot ou avec les parties communes est prévue sur le plan communautaire.

- 3) Chaque plan communautaire déposé pour enregistrement doit être accompagné d'un certificat :
- a) d'un arpenteur précisant que tout bâtiment indiqué sur le plan communautaire se trouve dans les bornes externes de la surface du terrain et lorsque les avant-toits ou les gouttières dépassent ces bornes externes, qu'une meilleure servitude est octroyée à titre d'accessoire du terrain ; et
 - b) de l'autorité compétente comme quoi celui-ci approuve le lotissement prévu du terrain ainsi illustré dans le plan communautaire."

19 Articles 5

Supprimer et remplacer "Chaque plan déposé pour enregistrement, que ce soit un plan de stratification ou un plan de relotissement" par Un plan ou un plan de relotissement déposé pour enregistrement"

20 Paragraphe 12.1)

Après "bâtiment", insérer "dans un plan de copropriété ou dans un plan de copropriété d'un relotissement"

21 Paragraphe 15.1)

Supprimer et remplacer le paragraphe par :

- "1) Tout propriétaire devient, en vertu de la présente Loi :
- a) sur enregistrement du plan de copropriété, une personne morale sous le nom de "Les Propriétaires – Plan de stratification No." (le numéro à préciser est le numéro du plan de copropriété pertinent enregistré) ; ou
 - b) sur enregistrement du plan communautaire, une personne morale sous le nom de "Les Propriétaires – Plan communautaire No." (le numéro à préciser est le numéro du plan communautaire pertinent enregistré)."

22 Alinéa 16.1)a)

Après "bâtiment", insérer "dans un plan de copropriété ou dans les parties communes dans le plan communautaire"

23 Après l'alinéa 27.b)

██████████

- ba) aux questions relatives au pouvoir de :
- i) la personne morale lors du règlement du manquement d'un propriétaire d'un lot de verser les contributions perçues sur le lot ;
ou
 - ii) l'État lors du règlement du manquement de la personne morale de respecter ses obligations en vertu de la présente Loi ;"

24 Disposition transitoires

Les dispositions de la Loi sur la copropriété [CAP 266] en vigueur à l'entrée en vigueur de la présente Loi continuent de s'appliquer à :

- a) un plan de copropriété enregistré avant l'entrée en vigueur de la Loi ; et
- b) une personne morale constituée pour un plan de copropriété enregistré avant l'entrée en vigueur de la présente Loi,

comme si la présente Loi n'a pas été promulguée.