RÉPUBLIQUE DE VANUATU

CONSOLIDATION DES TEXTES FRANÇAIS ET ANGLAIS DES LOIS DE VANUATU [CAP 295]

Arrêté N° 147 de 2025 sur l'Approbation du texte français de l'édition consolidée 2025 de la Loi sur les Baux Fonciers

LE MINISTRE DE LA JEUNESSE, DE LA JUSTICE ET DES SERVICES COMMUNAUTAIRES

Vu les pouvoirs que lui confère le paragraphe 9 1) de la Loi sur la Consolidation des textes français et anglais des Lois de Vanuatu [CAP 295]

ARRÊTE

1 Approbation du texte français de l'Édition consolidée 2025 de la Loi sur les Baux Fonciers

Le texte français de l'Édition consolidée 2025 de la Loi sur les Baux Fonciers est approuvé.

2 Date fixée

La date fixée pour l'entrée en vigueur de l'Édition consolidée 2025 de la Loi sur les Baux Fonciers est la date à laquelle le présent Arrêté est pris.

3 Entrée en vigueur

Le présent Arrêté entre en vigueur à la date de sa signature.

FAIT à Port-Vila le 23 Juillet **2025.**

REPUBLIC OF VANUATU Ministry of Justice & Community Service MINISTER Ministère de la Justice et services du Communauté RÉPUBLIQUE DE VANUATU

Le Ministre de la Jeunesse, de la Justice et des Services communautaires
Monsieur JOB SAM ANDY

Entrée en vigueur, le 1er mars 1984

CHAPITRE 163

BAUX FONCIERS

L 4 de 1983
L 32 de 1985
L 10 de 1987
L 30 de 1988
L 38 de 1989
L 24 de 2003
L 11 de 2004
L35 de 2006
L 5 de 2007
L 32 de 2013
L 35 de 2014
L 10 de 2016
L 2 de 2017
L 20 de 2024

SOMMAIRE

TITRE 1 – PRÉLIMINAIRES
1. Définitions

TITRE 2 – BUREAU DES AFFAIRES FONCIÈRES ET POUVOIRS DU DIRECTEUR
2. Bureau des affaires foncières
3. *(Abrogé)*
4. Registre des baux fonciers
5. Modalité d'enregistrement
6. Nouvelles éditions des fascicules
7. Radiation des inscriptions tombées en désuétude
7A Pouvoir du Directeur d'annuler le bail sur le terrain acquis
8. Pouvoirs généraux du Directeur
9. Immunité

TITRE 3 – PLANS, JONCTION ET LOTISSEMENT ET MURS MITOYENS
10. Plans topographiques
11. Rectification du plan topographique
12. Jonction et lotissement
13. Murs mitoyens

TITRE 4 – EFFET DE L'ENREGISTREMENT
14. Intérêt conféré par l'enregistrement
15. Droits du titulaire
16. Cession volontaire
17. Droits ayant primauté
18. Inscriptions ayant valeur de notification

TITRE 5 – RECHERCHES ET COPIES CERTIFIÉES CONFORMES
19. Recherches
20. Copies conformes de fascicules et autres documents
21. Preuve

TITRE 6 – DISPOSITIONS : GÉNÉRALITÉS
22. Instruments sans effet faute d'enregistrement
23. Protection des personnes engagées dans des transactions sur les droits fonciers enregistrés
24. Exonération du Directeur
25. Paiement additionnel pour enregistrement tardif
26. Pouvoir de contraindre à l'enregistrement
27. Priorité des instruments enregistrés
28. Sursis d'enregistrement
29. Fusion des droits enregistrés
30. Personnes morales

TITRE 7 – BAUX
31. Baux
31A Changement du périmètre du bail
32. Terme d'un bail
32A. Application des articles 32B et 32C
32B. Prolongement de la durée des baux
32C. Droit de renouveler un bail
32D. Prime exigible sur la délivrance d'un nouveau bail
32E Effet de la révocation d'une société du registre des sociétés
33. Locations périodiques
34. Commencement des baux
35. Enregistrement des baux
36. Consentement du bailleur pour la cession d'un immeuble loué

37. Tacite reconduction
38. Spécification du but et des conditions de mise en valeur
38A Conditions de développement de certains baux
38B Dispositions transitoires pour les baux actuels à développer
39. Révision du loyer
39A. Loyers annuels
40. Engagements implicites du bailleur
41. Engagements implicites du preneur
41A. Engagement implicite concernant la cession d'un immeuble loué
42. Signification de "en bon état"
43. Droit de résiliation du bailleur
44. Effet de la résiliation sur les sous-locations
45. Préavis de résiliation
46. Décharge de résiliation
47. Modifications des obligations et conditions d'un bail
48. Sous-location
48A. Versement pour la vente d'un bail rural
48B Paiement d'une cession de bail urbain
48C Exemption du paiement de la cession d'un bail
49. Remise des baux
49A Cession et subdiviser d'un bail aux fins de modification
50. Expiration de baux
50A. Règlement des taxes et autres frais

TITRE 8 – HYPOTHÈQUES
51. Forme et effet des hypothèques
52. Dispositions connexes aux hypothèques
53. Prêts supplémentaires
54. Modification d'hypothèques
55. Mainlevée d'hypothèque
56. Obligations implicites des hypothèques
57. Consentement du créancier hypothécaire pour toute disposition
58. Action en paiement
59. Exécution d'hypothèques

TITRE 9 – CESSIONS
60. Cession
60A Déclaration des cessions par des personnes morales
61. Limitation de cession
62. Implications de la cession
63. Droits du cessionnaire d'une hypothèque
64. Enregistrement de cession d'hypothèque
65. Cession de bail grevé d'une sous-location
66. Cession d'un lot

TITRE 10 – SERVITUDE, CONDITIONS RESTRICTIVES, PROFITS ET PERMIS
67. Servitude
68. Conventions restrictives
69. Avantages
70. Décharge et extinction des servitudes, conventions restrictives et avantages
71. Extinction et modification de servitudes, convention restrictive et avantages
72. Permis

TITRE 11 – COPOSSESSION
73. Copossession
74. Copropriété
75. Propriété en communauté

TITRE 12 – INSTRUMENT ET AGENTS
76. Forme des instruments
77. Validation des instruments
78. Vérification de la validation
79. Cachets
80. Destruction des instruments
81. Infirmes mentaux
82. Procurations
83. Effets des procurations enregistrées

TITRE 13 – TRANSMISSION ET FIDUCIE
84. Transmission en cas de décès d'un propriétaire unique ou copropriétaire
85. Effets de la transmission par décès
86. Testaments
87. Transmission en cas de faillite
88. Autres cas de transmission
89. Fiducie
90. Survivant des fiduciaires
91. Fiducie légale
92. Transmission au décès d'un propriétaire en communauté

TITRE 14 – OPPOSITION
93. Avis d'opposition
94. Effet d'une opposition
95. Opposition du Directeur
96. Durée des oppositions
97. Demande de levée d'une opposition
98. Définition

TITRE 15 – RECTIFICATION ET INDEMNISATION
99. Rectification par le Directeur
100. Rectification par le tribunal
100A Acte déclaratif d'un droit foncier
101. Dédommagement
102. Montant du dédommagement
103. Procédure d'action en dommages et intérêts
104. Recouvrement du dédommagement payé
105. Erreurs topographiques

TITRE 16 - APPELS
106. Appel des décisions du Directeur

TITRE 17 – MATIÈRES CONNEXES
107. Présomption de majorité
108. Notification
109. Infractions
109A Avis de pénalité

TITRE 18 – DROITS, ARRÊTÉS
110. Droits
111. Arrêtés
112. Prépondérance de la présente loi

ANNEXE - DROITS D'ENREGISTREMENT

BAUX FONCIERS

Portant création et disposition des baux fonciers, relative à leur enregistrement, et à des questions connexes.

TITRE 1 – PRÉLIMINAIRES

1. Définitions

Dans la présente loi, sous réserve du contexte :

"acte déclaratif d'un droit foncier" est un intérêt dans un bien-fonds reconnu en vertu de la Loi No. 33 de 2013 sur la Gestion des Terres coutumières.

"administrateur judiciaire" désigne l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur d'un bien immobilier ;

"aménagements" inclut la récupération de terres sur la mer, le défrichage, le nivellement ou terrassement du sol, le drainage ou irrigation du sol, l'assèchement de marécages, la délimitation topographique et l'érection de clôtures de toute nature, l'aménagement paysager, l'implantation de plantes vivaces, arbres ou buissons, l'installation et la culture de pépinières, tous les bâtiments, immeubles par destination, installations, matériel et équipement, routes, cours, portails, ponts, ponceaux, fossés, fosses d'écoulement, puisards, fosses septiques, citernes, conduites d'eau, d'électricité et autres systèmes de conduites, baignades et arroseuses pour le bétail ;

"à titre onéreux" inclut le mariage mais n'inclut pas un paiement symbolique ;

"bail" désigne l'octroi à titre onéreux ou gratuit, par le propriétaire de l'immeuble du droit de possession exclusive de l'immeuble et inclut le droit ainsi octroyé, l'instrument de l'octroi ainsi qu'un sous-bail mais n'inclut pas un accord de préemption ;

"bailleur" désigne la personne ou le groupe de propriétaires coutumiers qui a octroyé le bail ou ses successeurs légitimes ;

"cession" désigne la transmission d'un droit par acte des parties, et non par l'application d'une loi, ainsi que l'instrument par lequel cette transmission est effectuée ;

"charge" désigne une obligation grevant un bail enregistré et inclut un sous-bail, une hypothèque, une servitude, une convention restrictive et un profit ;

"Coordinateur national" désigne le Coordinateur national de la Gestion des litiges fonciers conformément à la Loi No. 33 de 2013 sur la Gestion des Terres coutumières ;

"Directeur" désigne le Directeur des affaires foncières ;

"disposition" désigne tout acte entre vifs affectant les droits du titulaire de bail enregistré sur le bail, le sous-bail ou son hypothèque mais n'inclut pas une préemption sur une cession, sous-bail ou hypothèque ;

"dossier" désigne le dossier correspondant à la parcelle ;

"droit/droit réel" en relation à un acte déclaratif d'un droit foncier, immeuble, inclut un bail, un sous-bail, une hypothèque, une servitude, une convention restrictive et un profit, et "titulaire d'un droit" a la signification correspondante et inclut les propriétaires coutumiers ;

"enregistrable" en relation à un instrument, signifie qui doit être ou peut être enregistré en vertu de la présente loi ;

"enregistrer" signifie inscrire sur le Registre des baux fonciers, conformément aux dispositions de la présente loi ; "enregistré", "non enregistré et" "enregistrement" doivent être compris en conséquence ;

"Expert Général" désigne l'Expert Général nommé en vertu de la Loi relative à l'estimation foncière, Chapitre 288 ;

"fascicule" désigne la partie du Registre des baux fonciers correspondant au bail enregistré ;

"fiducie" désigne tout arrangement, disposition, acte de transfert, déclaration, reconnaissance ou comportement par lequel une personne (dénommée fiduciaire) détient ou est investie d'un bien (lequel est dénommé bien en fiducie) par le bénéfice immédiat, futur, contingent ou conditionnel d'un ou des bénéficiaires (pouvant être une ou des personnes vivantes, non encore nées, une fin ou objet légitime) mais n'inclut pas une fiducie d'investissement à participation unitaire ou autre programme d'investissement collectif ;

"fiducies statutaires" désigne les fiducies définies par l'article 91 ;

"hypothèque" désigne un droit portant sur un bail enregistré constituant une garantie en contrepartie du paiement d'une somme d'argent ou de son équivalent et inclut une sous-hypothèque ainsi que l'instrument établissant une hypothèque ;

"immeuble" inclut la terre au-dessus du niveau moyen des hautes eaux, toute la végétation, les bâtiments et autres immeubles par destination mais n'inclut aucun minerais (comprenant le pétrole et le gaz) ni les substances qui, dans ou sous-sol, sont d'ordinaire extraites au moyen d'un travail en surface ou souterrain et n'inclut pas de droit sur le front de mer ou des eaux adjacentes à la terre ;

"instrument" inclut tout acte, jugement, décret, ordonnance ou autre document devant ou pouvant être enregistré en vertu de la présente loi ;

"ligne moyenne des hautes eaux" désigne la ligne qui marque le niveau moyen qu'atteint une étendue d'eau à marée haute, qui peut être soumise à une variation dans le temps provoquée par un phénomène naturel ;

"location périodique" désigne une location d'année en année, de semestre en semestre, de trimestre en trimestre, de mois en mois, de semaine en semaine ou d'une manière semblable ;

"loi" désigne la Loi relative à la réforme foncière, Chapitre 123 ;

"parcelle" désigne une superficie de terre délimitée par un plan topographique préparé par ou sous la direction du Directeur du service topographique ;

"permis" désigne une autorisation accordée par le titulaire d'un bail enregistré permettant au détenteur du permis d'agir, en relation à ce bail, d'une manière qui, sans cette autorisation, serait considérée comme une violation de la propriété, à l'exclusion d'une servitude ou d'un profit ;

"personne morale" désigne toute personne morale, qu'elle ait été constituée à Vanuatu ou à l'étranger et couvre sans s'y limiter l'un de ce qui suit :

a) une société en vertu de la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés;

b) une association de bienfaisance enregistrée conformément à la Loi sur les associations à vocation sociale (enregistrement) [CAP 140] ;

c) un partenariat conformément à la loi sur les sociétés de personnes [CAP 92] ;

d) une société internationale conformément à la Loi sur les sociétés internationales [CAP 222] ;

"plan topographique" désigne le plan établi en application de l'article 10 ;

"preneur" désigne le titulaire d'un bail ou ses successeurs légitimes ;

"profit" désigne le droit d'une personne autre que le titulaire d'un bail d'enregistré de rentrer dans l'immeuble et d'en extraire une substance particulière, que ce soit le sol ou ses produits, et comprend la capture d'animaux sauvages ;

"propriétaires coutumiers" désigne une lignée, une famille, un clan, une tribu ou un autre groupe, qui sont reconnus par les règles de la coutume, suivant la coutume du territoire dans lequel se trouve la terre, comme étant les propriétaires perpétuels de cette terre et, dans les territoires coutumiers où, d'après la coutume, une personne individuelle peut être propriétaire d'une terre coutumière, cette personne individuelle ;

"registre de baux fonciers" désigne le Registre des baux fonciers tenu conformément à l'article 4 ;

"servitude" désigne un droit attaché à un immeuble spécifié dans un bail enregistré permettant au propriétaire de l'immeuble d'utiliser d'une manière particulière un immeuble faisant partie d'un autre bail enregistré ou d'en limiter l'usage mais n'inclut pas un profit ;

"testament" inclut un codicille ainsi que tout autre instrument testamentaire ;

"titulaire" désigne :

a) en relation à un bail enregistré, la personne à qui le bail est octroyé et dont le nom figure à ce titre sur le registre ;

b) en relation à une hypothèque de bail enregistré, la personne inscrite au fascicule comme celle en faveur de laquelle l'hypothèque est contractée ;

"transaction" inclut la disposition et le transfert ;

"transfert" désigne la transmission d'un droit d'une personne à une autre de par l'application d'une loi dans les cas de décès, d'insolvabilité ou autre événement ;

"le tribunal" désigne la Cour Suprême ;

"tuteur" désigne une personne ayant le pouvoir légal d'agir au nom d'une personne incapable d'agir en raison d'une infirmité mentale.

TITRE 2 – BUREAU DES AFFAIRES FONCIÈRES ET POUVOIRS DU DIRECTEUR

2. Bureau des affaires foncières

Il est institué à Port-Vila un Bureau des affaires foncières pour la conservation :

a) d'un registre appelé Registre des baux fonciers ;

b) des dossiers des parcelles contenant les instruments et les copies certifiées conformes des plans topographiques justifiant l'inscription sur le Registre ;

c) d'un registre dit "chronologique" contenant l'inscription de toutes les demandes d'enregistrement numérotées par ordre de réception au Bureau des affaires foncières ;

d) d'un index alphabétique des noms des titulaires de baux enregistrés indiquant les numéros des titres qu'ils ont à bail ;

e) d'un index alphabétique et d'un dossier des procurations ; et

f) du nom de tous les propriétaires coutumiers identifiés dans un acte déclaratif d'un droit foncier.

3. ***(Abrogé)***

4. Registre des baux fonciers

1) Le Registre des baux fonciers est composé de fascicules en langues anglaise et française, dont chacun correspond à chaque bail devant être enregistré en vertu de la présente loi.

2) Chaque fascicule est divisé de la façon suivante :

a) section de la désignation, contenant une description brève de l'immeuble faisant l'objet du bail avec mention de ses dépendances ;

b) la section de l'entreprise individuelle, prévoyant :

i) si le preneur est un particulier – son nom, adresse postale ou résidentielle à Vanuatu, une note de prudence ou restriction affectant son droit de disposition, et tout autre renseignement que demande le Directeur relativement au bail ; ou

ii) si le preneur est une personne morale constituée à Vanuatu – fournir les renseignements suivants :

A) nom et adresse de la personne morale ;

B) une copie du certificat d'enregistrement de la personne morale auprès de la Commission des Affaires financières de Vanuatu ;

C) une copie du certificat d'approbation émis par le Conseil de l'Office de Promotion d'investissement de Vanuatu – si la personne morale est détenue par un investisseur étranger ; et

D) une copie de la patente commerciale de la personne morale ; ou

iii) si le preneur est une personne morale constituée dans un pays autre que Vanuatu :

A) fournir les documents pertinents sur la constitution ou la certification du pays où la personne morale est enregistrée ; et

B) fournir tout autre document que demande le directeur ;

ba) la section sur le bailleur ou les propriétaires coutumiers, prévoyant les renseignements sur le bailleur ou les propriétaires coutumiers ; et

bb) l'inclusion d'un intérêt enregistré sur la terre, le cas échéant, conformément à l'article 100A ;

c) section des charges contenant l'indication de toute charge affectant le bail dont la présente loi ou toute autre loi exige l'enregistrement.

3) En plus du paragraphe 2), le Directeur peut de temps à autre ajouter dans le registre toute autre section qu'il estime nécessaire.

4) Un preneur doit, dans les 90 jours qui suivent la date où le Directeur l'a avisé, fournir le renseignement requis conformément à l'alinéa 4.2)b).

5) Quiconque contrevient à l'alinéa 2)b) commet une infraction qui l'expose sur condamnation :

a) dans le cas d'une personne physique, à une amende n'excédant pas 1 million de vatu ou à une peine d'emprisonnement n'excédant pas un an ou aux deux peines à la fois ; ou

b) dans le cas d'une personne morale, à une amende n'excédant pas 2 millions de vatu.

6) Le directeur peut adresser un avis de pénalité à une personne qu'il estime avoir commis une infraction à l'alinéa 2)b).

7) Le Directeur annule le bail si une personne physique ou une personne morale :

a) ne se conforme pas à l'avis adressé conformément au paragraphe 4); et

b) ne règle pas le montant précisé dans l'avis de pénalité dans le délai établi.

5. Modalité d'enregistrement

L'enregistrement est effectué par inscription sur le fascicule, sous la forme prescrite par le Directeur, et par radiation de l'inscription antérieure, le cas échéant.

6. Nouvelles éditions des fascicules

Le Directeur peut, à tout moment, procéder à une nouvelle édition d'un fascicule portant seulement les inscriptions correspondant aux baux actuels et omettant les inscriptions tombées en désuétude

7. Radiation des inscriptions tombées en désuétude

Le Directeur peut radier du Registre toute inscription qu'il estime être tombées en désuétude.

7A Pouvoir du Directeur d'annuler le bail sur le terrain acquis

1) Sous réserve du paragraphe 2), le Directeur peut annuler dans le registre un bail relatif à une terre qui a été acquise aux fins de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].

2) Le Directeur ne peut annuler un bail en vertu du paragraphe 1) à ou après la date de l'entrée en vigueur d'un Arrêté que prend le ministre conformément à l'article 16 de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].

8. Pouvoirs généraux du Directeur

Le Directeur peut, en plus des autres pouvoirs conférés par la présente loi, exercer les pouvoirs suivants :

a) exiger de toute personne la production de tout instrument, autre document ou plan correspondant à un droit enregistré ;

b) convoquer toute personne en vue d'obtenir des informations ou des explications relatives à un droit enregistré, la personne en cause a l'obligation de répondre à la convocation ;

c) refuser de procéder à tout enregistrement si :

i) un instrument, document, plan, renseignement ou explication devant être produit ou fourni est retenu ;

ii) un acte devant être exécuté conformément à la présente Loi n'a pas été exécuté ; ou

iii) elle détient un renseignement qu'elle a de bonnes raisons de croire que l'enregistrement de l'instrument entraînerait la modification du registre selon l'article 99 ou 100 ;

d) faire prêter serment ou accepter une déclaration tenant lieu de serment et exiger qu'une procédure, information ou explication afférente à un droit enregistré soit attestée sous serment ou par déclaration ;

e) ordonner que les coûts, charges et frais, que lui-même ou une autre personne a supportés au cours d'une enquête ou d'une audience qu'il dirige en vertu de la présente loi, soient acquittés par les personnes auxquelles il estime qu'ils incombent, dans les proportions qu'il fixe ;

f) à sa discrétion, dispenser de la production de signature, d'information, de publication ou d'avis exigés par la présente loi ; et

g) introduire une instance ou référer tout cas au tribunal.

9. Immunité

1) Le Directeur, ou tout autre membre du personnel du Service des Terres, ne saurait être tenu responsable pour ce qui est fait ou omis d'être fait de bonne foi dans l'exécution de ses devoirs ou l'exercice de ses pouvoirs en vertu de la présente Loi.

2) Le paragraphe 1) ne s'applique pas s'il est prouvé que le Directeur ou l'un de ses agents a agi de mauvaise foi ou fait preuve de manquement au devoir dans l'exécution de ses fonctions ou l'exercice de ses pouvoirs en vertu de la présente Loi.

TITRE 3 – PLANS, JONCTION ET LOTISSEMENT ET MURS MITOYENS

10. Plans topographiques

1) Le Directeur du service topographique, sur demande et contre paiement du droit prescrit, doit préparer ou faire préparer, pour chaque parcelle faisant l'objet d'un bail à enregistrer un plan topographique dont il doit conserver l'original et dont des copies certifiées conformes et signées par les parties intéressées doivent être jointes à l'instrument original du bail soumis à l'enregistrement et aux copies de l'instrument remises au bailleur et au preneur.

2) Le plan doit porter un numéro d'identification et indiquer sa référence au plan cadastral.

11. Rectification du plan topographique

Si le Directeur constate une erreur dans un plan topographique, il peut, après avoir notifié son intention à toute personne que le fascicule indique comme étant concernée et après avoir donné la possibilité à cette/ces personne(s) d'être entendue(s), faire rectifier l'erreur par le Directeur du service topographique ;

toutefois, le Directeur peut, sans notification préalable, demander au Directeur du service topographique de procéder à la rectification d'une erreur dans le cas où cette rectification ne lèse matériellement en rien l'intérêt de quiconque.

12. Jonction et lotissement

1) Lorsque des baux enregistrés, octroyés par le même bailleur, de parcelles contiguës, libres de toutes charges enregistrées autres que les accords et obligations explicites et implicites de ces baux, sont détenus par le même titulaire, le Directeur, sur demande de ce dernier accompagnée d'une remise de baux sous la forme prescrite et d'un nouveau bail établi sous la forme prescrite, effectue la jonction en invalidant les fascicules relatifs aux baux antérieurs et en établissant un nouveau fascicule correspondant au nouveau bail.

2) Sous réserve des dispositions de l'article 49.2) et sur demande du titulaire d'un bail enregistré en vue du lotissement de l'immeuble compris dans son bail en deux parcelles ou plus, la demande étant accompagnée de la remise sous la forme prescrite du bail préexistant et des nouveaux baux établis sous la forme prescrite, le Directeur effectue le lotissement en invalidant le fascicule relatif au bail antérieur et en établissant de nouveaux fascicules correspondant aux nouveaux baux résultant du lotissement.

Toutefois :

a) le titulaire d'un bail ne peut être autorisé à lotir l'immeuble compris dans son bail sans le consentement écrit du Directeur du service topographique ;

b) toute personne lésée par une décision du Directeur du service topographique refusant le consentement spécifié au paragraphe a), peut interjeter appel de cette décision.

3) Un propriétaire d'un bail enregistré ne doit subdiviser le terrain qui en fait l'objet en plus de 10 parcelles que si cela est conforme aux conditions prévues conformément à la Loi sur la réforme foncière [CAP 123].

13. Murs mitoyens

1) Lorsqu'un mur ou une structure est édifié sur la limite de deux parcelles faisant l'objet de baux enregistrés séparés, ce mur ou cette structure est considéré comme partagé en deux, verticalement et l'immeuble compris dans chacun des baux inclut la partie verticale correspondante du mur ou de la structure.

2) L'un des deux titulaires des baux peut adresser une demande au Directeur en vue de l'enregistrement du mur ou structure mitoyens. Le Directeur peut, sur préavis de la demande à l'autre titulaire, et après lui avoir donné l'occasion de se faire entendre, enregistrer comme tels le mur ou la structure.

3) Lorsqu'un mur ou structure est enregistré comme mur ou structure mitoyens chaque titulaire jouit du droit d'appui et d'usage sur la partie du mur qui n'est pas comprise dans sa parcelle, selon ses besoins.

TITRE 4 – EFFET DE L'ENREGISTREMENT

14. Intérêt conféré par l'enregistrement

Sous réserve des dispositions de la présente loi, l'enregistrement d'une personne comme titulaire d'un bail donne à cette personne des droits réels stipulés dans le bail, y compris tous intérêts implicites et explicites y afférents et sous réserve de toutes conventions implicites et explicites, obligations et incidences attachées au bail.

15. Droits du titulaire

Les droits du titulaire d'un droit enregistré, acquis soit lors d'un premier enregistrement, soit subséquemment à titre onéreux ou par ordonnance du tribunal, sont inaliénables, excepté aux conditions mentionnées dans la présente loi et sont détenus par le titulaire avec tous les droits, privilèges et dépendances y afférent, libres de tous intérêts ou revendications quels qu'ils soient, sous réserve :

a) des charges conditions et restrictions spécifiées dans le fascicule ; et

b) sauf indication contraire dans le fascicule, des obligations, droits réels et intérêts subsistants, non soumis à l'enregistrement en vertu de la présente loi ;

toutefois, aucune disposition du présent article ne peut être comprise comme dispensant le titulaire d'un bail des devoirs ou obligations qui lui incombent à titre de fiduciaire.

16. Cession volontaire

Tout propriétaire bénéficiant d'un droit enregistré par cession, à titre gratuit, en conserve la jouissance sous réserve de tous droits réels ou intérêts non enregistrés limitant le droit du cédant, et sous réserve des dispositions de toute loi relative à la faillite ou liquidation.
Excepté les éléments mentionnés ci-dessus, une cession de cette nature a le même effet qu'une cession à titre onéreux.

17. Droits ayant primauté

Sauf indication contraire dans le fascicule, tout détenteur d'un bail enregistré en conserve la jouissance sous réserve des obligations, droits et intérêts suivants primant le droit réel et qui, bien que non mentionnés dans le fascicule, peuvent subsister et affecter le bail :

a) servitudes de passage et d'accès à l'eau, servitudes et profits, existant lors du premier enregistrement du bail en vertu de la présente loi ;

b) droits naturels à la lumière, à l'air, à l'eau et au soutènement ;

c) droits d'emplacement de stations et instruments de navigation trigonométriques conférés par toute loi ;

ca) toute classification d'un site comme patrimoine national en vertu de la Loi sur la Préservation des Sites et des Objets d'art local [Chap. 39] ;

d) droits de réquisition, de reprise, d'entrée, de perquisition et d'usage conférés par toute loi ;

e) droit d'un sous-preneur titulaire d'un sous-bail d'une durée inférieure à trois ans ou périodique ;

f) toute charge relative à des taxes impayées ou autre somme due qui, sans être soumise à l'enregistrement aux termes de la présente loi, est expressément déclarée par une loi quelconque comme grevant l'immeuble ;

g) droits d'une personne occupant à la date donnée l'immeuble sauf lorsqu'après enquête les droits de cette personne ne sont pas établis ;

h) droits et pouvoirs relatifs aux fils et poteaux électriques, télégraphiques et téléphoniques, aux conduits souterrains, aqueducs, canalisations, réservoirs, barrages, routes et travaux subsidiaires conférés par toute loi ;

toutefois, le Directeur peut prescrire l'enregistrement de toute obligation, droit réel ou intérêt définis ci-dessus, selon les modalités qu'il juge appropriées.

18. Inscriptions ayant valeur de notification

Chaque titulaire acquérant un droit enregistré quelconque est considéré comme ayant reçu notification de chaque inscription figurant sur le fascicule correspondant au droit et y subsistant lors de l'acquisition.

TITRE 5 – RECHERCHES ET COPIES CERTIFIÉES CONFORMES

19. Recherches

Toute personne qui en fait la demande selon la forme prescrite et contre paiement des droits prescrits est autorisée à consulter tous les registres et dossiers de lotissement aux heures d'ouverture.

20. Copies conformes de fascicules et autres documents

Toute personne peut sur demande, sous la forme prescrite et contre paiement des droits prescrits, obtenir copie de tout fascicule, plan, instrument ou document classé certifiée conforme par le Directeur.

21. Preuve

1) Tout document supposé signé par le Directeur est, en toute procédure judiciaire, présumé tel jusqu'à preuve du contraire.

2) Toute copie, ou extrait de document, certifiée conforme par le Directeur, constitue, jusqu'à preuve du contraire, en toute procédure judiciaire un commencement de preuve du contenu du document.

3) Sous réserve des dispositions des articles 99 et 100, toute inscription ou annotation d'un fascicule constitue, jusqu'à preuve du contraire, en toute procédure judiciaire, une preuve concluante de l'acte qu'elle enregistre.

4) Aucune procédure contraignante en vue de la production d'un fascicule, ou de tout instrument, plan ou document classé ne peut émaner du tribunal sans son autorisation expresse, autorisation qu'il ne peut accorder si une copie certifiée conforme est suffisante ; si une telle ordonnance est délivrée elle doit porter mention de l'autorisation du tribunal à cet effet.

TITRE 6 – DISPOSITIONS : GÉNÉRALITÉS

22. Instruments sans effet faute d'enregistrement

1) Nul bail ou hypothèque enregistré ne peut faire l'objet d'une création ou d'une aliénation si ce n'est conformément à la présente loi. Toute tentative de création ou d'aliénation d'un bail ou hypothèque enregistré, ou de création, extinction, cession, modification ou affectation de tout droit réel ou intérêt dans un bail ou une hypothèque enregistrée, autrement qu'aux termes de la présente loi, est sans effet en matière de création, ou d'aliénation d'un ou bail ou hypothèque enregistré ou de création, extinction, cession, modification ou affectation de tout droit compris dans le bail ou l'hypothèque.

2) Sous réserve des dispositions du paragraphe 3), tout instrument instituant ou aliénant un bail ou une hypothèque enregistrée doit être enregistré.

3) L'enregistrement n'est pas requis dans les cas suivants :

   a) toute sous-location pour une période n'excédant pas trois ans, sauf si l'enregistrement est exigé en vertu des dispositions de l'article 35 ;

   b) toute cession, hypothèque ou autre instrument non enregistré disposant de toute location dont la période n'excède pas trois ans, sauf si l'enregistrement est exigé en vertu des dispositions de l'article 35 ;

   c) tout testament ;

   d) toute nomination d'un administrateur judiciaire ;

   e) toute nomination d'un liquidateur judiciaire ou ordonnance de séquestre ;

   f) toute ordonnance d'un tribunal à moins que son enregistrement ou l'enregistrement de son effet soit spécifiquement requis par la présente loi.

4) Le Directeur peut, sur demande, enregistrer un instrument mentionné au paragraphe 3)d) ou e) tout autre instrument mentionné au paragraphe 3), à l'exception d'un testament qui ne peut faire l'objet d'un enregistrement.

5) Nulle disposition du présent article ne peut être comprise comme empêchant tout instrument non enregistré d'avoir l'effet d'un contrat.

6) Le décès d'une personne par laquelle ou au nom de laquelle tout instrument de transaction a été exécuté n'affecte pas la validité de cet instrument, qui peut être présenté pour l'enregistrement comme si le décès n'était pas survenu.

23. Protection des personnes engagées dans des transactions sur les droits fonciers enregistrés

1) Il ne peut être exigé d'aucune personne engagée dans une transaction ou proposant une transaction avec le titulaire d'un droit enregistré :

a) de s'informer ou de vérifier les circonstances dans lesquelles ou la valeur pour laquelle le titulaire ou tout titulaire précédent a obtenu l'enregistrement ;

b) de contrôler l'affectation de la valeur ou de toute partie de cette valeur ;

c) de faire des recherches dans un registre quelconque tenu aux termes d'une loi antérieure.

2) Si le titulaire du droit est un fiduciaire, il est considéré, en toute transaction portant sur ce droit, comme titulaire réel. Aucune disposition qu'il effectue à titre onéreux avec un acheteur de bonne foi ne peut être annulable au motif que cette disposition constituait une violation de ses devoirs en tant que fiduciaire.

24. Exonération du Directeur

Lorsqu'en vertu de la présente loi, une personne est dispensée de procéder à l'investigation d'un fait relatif à un droit enregistré ou à un pouvoir de transaction sur ce droit, ou si cette personne est exempte de l'effet de la notification de toute matière ou fait, le Directeur, en enregistrant tout instrument relatif à ce droit, n'a pas à procéder à une enquête ou recherche relative à ce droit alors que la personne concernée n'y est pas tenue, pas plus que le Directeur n'est affecté par une notification n'affectant pas la personne.

25. Paiement additionnel pour enregistrement tardif

Lorsqu'un instrument est présenté en vue de l'enregistrement plus de trois mois après la date de l'instrument, un droit supplémentaire égal au droit d'enregistrement est exigible.

26. Pouvoir de contraindre à l'enregistrement

1) Si le Directeur constate qu'une personne a omis d'enregistrer un instrument devant être enregistré aux termes de la présente loi, il peut ordonner cette personne, par notification écrite, de présenter cet instrument en vue de l'enregistrement. En vertu de cet ordre, le paiement du droit d'enregistrement est exigible, y compris tout droit supplémentaire payable aux termes de l'article 25, que l'instrument soit présenté ou non pour l'enregistrement.

2) Toute personne n'obtempérant pas, sans motif valable dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification, à un ordre du Directeur relevant des dispositions du paragraphe 1), commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une amende n'excédant pas 500 000 VT.

27. Priorité des instruments enregistrés

1) Sous réserve des dispositions de l'article 28, les droits inscrits sur le Registre ont priorité dans l'ordre selon lequel les instruments qui en justifiaient l'enregistrement ont été présentés au Bureau des affaires foncières sous forme enregistrable sans qu'il soit tenu compte des dates des instruments ou demandes et quel que soit le retard avec lequel l'inscription réelle peut avoir été faite sur le registre.

2) Tous les instruments ou demandes expédiés par la poste ou sous enveloppe et reçus durant les heures ouvrables sont considérés comme présentés simultanément le même jour avant la fermeture du bureau.

3) Lorsque plusieurs instruments ou demandes sont présentés le même jour, ou à des intervalles si brefs que le Directeur estime ne pas pouvoir leur assigner un ordre de priorité, il peut refuser l'enregistrement jusqu'à ce qu'il ait pris connaissance des droits des parties concernées.

28. Sursis d'enregistrement

1) Toute personne engageant une transaction contre-valeur avec le titulaire d'un droit enregistré peut, avec le consentement écrit de ce dernier et en fournissant les détails de la transaction proposée, déposer auprès du Directeur une demande sous la forme prescrite en vue de surseoir à l'enregistrement.

2) Si le fascicule indique que le titulaire est habilité à disposer de ce droit, le Directeur rend une ordonnance certifiant de ce pouvoir et accordant un sursis d'enregistrement de tout instrument affectant le droit, pour une période de deux mois à compter de la date de l'ordonnance. Cette ordonnance doit être enregistrée.

3) Si, au cours de cette période, un instrument sous la forme prescrite effectuant la transaction proposée est déposé aux fins d'enregistrement, cet instrument a priorité sur tout autre instrument déposé après la date de l'ordonnance et doit être enregistré nonobstant toute notification ou copie d'une procédure d'exécution, jugement, décret ou ordonnance rendue par tout tribunal, signifiée au Directeur après la date de son ordonnance.

29. Fusion des droits enregistrés

Lorsqu'à la suite de l'enregistrement d'une transaction les droits du :

a) bailleur et preneur ;

b) créancier hypothécaire et débiteur hypothécaire ;

c) titulaire d'un bail grevé d'une servitude, d'un profit ou d'une convention restrictive et titulaire d'un bail qui bénéficie de ces charges sont transmis au même titulaire, ces droits ne peuvent fusionner sans l'enregistrement d'un acte de cession ou de quittance ou sans une déclaration de fusion contenue dans l'instrument prouvant la transaction.

30. Personnes morales

1) À l'avantage de toute personne engagée dans une transaction portant sur un droit enregistré, une personne morale est considérée comme investie des pouvoirs d'acquisition et des dispositions identiques à ceux d'une personne physique majeure et possédant la capacité juridique.

2) Le présent article s'applique à toutes les personnes morales séparées ou groupées, qu'elles soient établies directement par une loi, un arrêté ou autrement et nonobstant toute stipulation, restriction ou qualification imposée par ses statuts ou autrement.

3) Aucune disposition du présent article ne peut être comprise comme diminuant la responsabilité de tout individu ou groupe d'individus chargé de la gestion ou du

contrôle de la gestion d'une personne morale qui dépasserait les pouvoirs qu'il détient au nom de la personne morale.

4) Lorsqu'une personne morale détient un droit enregistré à titre fiduciaire, le présent article ne doit pas être compris comme étendant les pouvoirs de la personne morale relativement à ce droit ou comme affectant autrement la responsabilité de la personne morale envers les bénéficiaires lorsqu'elle dépasse ses pouvoirs.

5) Toute demande d'enregistrement d'un instrument par laquelle une personne morale acquiert un droit enregistré doit être accompagnée de toutes pièces établissant l'identité de la personne morale ou toute autre preuve que le Directeur peut exiger.

TITRE 7 – BAUX

31. Baux

Sous réserve des dispositions de la présente loi et de toute autre loi, le propriétaire d'un immeuble peut céder à bail tout ou partie de l'immeuble à toute personne pour un terme défini.

31A Changement du périmètre du bail

1) Si depuis la date d'un relevé précédent, le Directeur estime que :

   a) il y a changement quant à la position de la ligne moyenne des hautes eaux (qui constitue la limite d'un bail); et

   b) le changement est causé par la nature,

   le périmètre du bail touché doit également être modifié en conséquence par un géomètre quant à la ligne moyenne des hautes eaux nouvellement fixée et le registre doit être modifié pour correspondre à la réduction du périmètre du bail.

2) Le bailleur dans un bail s'arrêtant à la ligne moyenne des hautes eaux n'est pas responsable de la réduction du périmètre du bail causée par un phénomène naturel.

32. Terme d'un bail

1) Aucun bail ne peut être octroyé pour une durée excédante 75 et, dans le cas où il est octroyé pour une durée moindre et comporte des clauses prévoyant sa prolongation, il ne peut être prolongé pour plus de 75 ans.

2) Tout bail octroyé ou prolongé pour une période plus longue est réputé octroyé pour 75 ans.

32A. Application des articles 32B et 32C

1) Les articles 32B , 32C et 32D ne s'appliquent qu'à un bail portant sur une terre domaniale.

2) Au paragraphe 1), le terme « terre domaniale » désigne :

   a) une terre déclarée publique conformément à la Loi relative à la réforme foncière, Chapitre 123 ou à toute autre loi ; ou

   b) une terre acquise à des fins publiques conformément à la Loi relative à l'acquisition des terres, Chapitre 215.

32B. Prolongement de la durée des baux

1) Sous réserve du paragraphe 3), le Ministre peut prolonger jusqu'à 99 ans la durée d'un bail de moins de 75 ans.

2) Une demande de prolongement doit être déposée par le preneur sous la forme approuvée par le Ministre et doit être accompagnée du droit prescrit.

3) La durée d'un bail ne doit être prolongée que :

a) si le preneur s'acquitte auprès du Ministre d'une prime à définir par l'agent principal des estimations conformément aux dispositions de la Loi relative à l'estimation foncière, Chapitre 288 ; et

b) si le Ministre est certain que le preneur observe les conditions du bail.

4) Une prime citée à l'alinéa 3)a) doit être calculée en se basant sur la valeur marchande du terrain non améliorée à la date de la demande.

32C. Droit de renouveler un bail

1) Le présent article ne s'applique qu'à un bail d'une durée de 75 ans.

2) Un preneur peut déposer une demande de renouvellement d'un bail.

3) Une demande doit être déposée auprès du Ministre sous la forme approuvée par le Ministre et doit être accompagnée du droit prescrit. Une demande doit être déposée au moins trois mois avant l'expiration du bail.

4) Le Ministre peut renouveler un bail pour une durée n'excédant pas 75 ans, s'il est certain que le preneur observe les conditions du bail.

5) Pour éviter tout doute, le présent article s'applique nonobstant l'application de l'article 32.2).

6) Aux fins du présent article, la prime est calculée selon la valeur totale de location de la valeur non améliorée du terrain et le loyer annuel du bail convenu entre le bailleur et le preneur.

32D. Prime exigible sur la délivrance d'un nouveau bail

1) Le présent article s'applique à :

a) un nouveau bail sur un terrain ne faisant encore l'objet d'aucun bail ;

b) un nouveau bail dans un lotissement ; ou

c) un nouveau bail dans une copropriété.

2) Aucun nouveau bail ne doit être octroyé que si le preneur ou le propriétaire enregistré verse au ministre une prime selon la valeur totale de location de la valeur non améliorée du terrain déterminée par le ministre de temps à autre et le loyer du bail convenu entre le bailleur et le preneur.

3) Un preneur à bail doit régler au ministre la prime citée au paragraphe 32D.2) avant que lui soit délivré le bail.

4) Le ministre peut par arrêté, prévoir la valeur totale des loyers des différentes catégories de baux qui doivent être révisés tous les cinq ans.

32E Effet de la révocation d'une société du registre des sociétés

1) Le présent article s'applique à une société qui est enregistrée en qualité de preneuse à bail enregistrée et qui est révoquée du registre par le conservateur des sociétés conformément à la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés.

2) Le Directeur peut annuler tout bail qui est enregistré sous le nom d'une société 12 mois après la date de l'avis signé par le Conservateur conformément à l'article 139 de la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés.

2A) Le paragraphe 2) ne s'applique pas lorsqu'un bail enregistré à une société en vertu du paragraphe 2) a en cours une hypothèque enregistré comme charge sur ce bail au moment où la société est retirée du registre des sociétés.

3) Lorsqu'une société qui est retirée du registre des sociétés est rétablie conformément à l'article 150 de la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés, tout bail enregistré qui a été annulé par le Directeur conformément au paragraphe 2) ne peut pas être revendiqué par la société.

33. Locations périodiques

1) Lorsqu'un bail ne précise pas le terme de la location et qu'aucune disposition ne prévoit un préavis mettant fin à cette location, il est considéré comme ayant créé une location périodique.

2) Lorsque le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du bail autorise l'occupation exclusive par une autre personne, de tout ou partie de l'immeuble contre paiement d'un loyer mais sans accord écrit, cette occupation est considérée comme une location périodique.

3) La période de location périodique instaurée par le présent article est la période à l'égard de laquelle le paiement du loyer est exigible ; la location peut prendre fin sur préavis d'une des parties qui ne peut être inférieur à la période de location et expire à l'une des échéances de paiement du loyer.

4) Nulle location périodique ne peut être enregistrée, mais afin d'éviter toute ambiguïté, une location périodique est, par la présente, déclarée un droit aux fins d'application de l'article 93.

34. Commencement des baux

1) Lorsqu'un jour précis est indiqué comme commencement du bail, ce jour est inclus dans la durée du bail.

2) Lorsqu'aucun jour n'est mentionné, la période du bail est réputée commencer à la date de la première exécution du contrat et ce jour est inclus dans la durée du bail.

3) Lorsque le bail est octroyé pour une ou plusieurs années, en l'absence de tout accord contraire, la période du bail est calculée à compter de la date de commencement du bail.

35. Enregistrement des baux

1) Tout bail octroyé pour plus de trois ans ou contenant une option en vertu de laquelle le preneur peut demander au bailleur d'en prolonger la durée pour un ou des termes qui, ajoutés au terme initial, dépassent trois ans, doit être sous la forme prescrite et parachevé par :

   a) l'établissement d'un feuillet relatif au bail au nom du preneur ; et

   b) le classement du bail.

2) Pour éviter tout doute, la durée initiale et l'option de renouveler ne doivent pas dépasser 75 ans.

36. Consentement du bailleur pour la cession d'un immeuble loué

Nonobstant toute disposition contraire de la présente loi ou dans toute autre loi, toute cession d'immeuble loué aux termes d'un bail enregistré ou la cession de toute partie de l'immeuble ou de tout droit y étant attaché ne peut être enregistrée sans production préalable, au Directeur, de l'autorisation écrite du bailleur conformément aux dispositions de l'article 78.

37. Tacite reconduction

1) Lorsqu'une personne, ayant pris légalement possession d'un immeuble en tant que preneur, continue à occuper cet immeuble avec le consentement du bailleur après la fin de la période du bail, il est réputé, sous réserve de tout texte législatif et en l'absence de toute preuve du contraire, avoir la jouissance de l'immeuble en location périodique aux mêmes conditions que celles du bail, dans la mesure où ces conditions sont applicables à une location périodique.

2) Aux fins d'application du présent article, l'acceptation d'un loyer pour toute période consécutive à la fin du bail constitue, si le preneur occupe encore les lieux et sous réserve de toute stipulation contraire, une preuve du consentement à la prolongation d'occupation de l'immeuble.

38. Spécification du but et des conditions de mise en valeur

Tout bail doit spécifier :

a) le but en vue duquel l'immeuble est donné à bail et les modalités d'utilisation ; et

b) les conditions de mise en valeur, le cas échéant.

38A Conditions de développement de certains baux

1) The propriétaire de :

a) un bail agricole en milieu rural :

b) un bail résidentiel en milieu rural de 5 000 mètre carré ou plus ;

c) un bail commercial en milieu rural ; ou

d) un bail commercial en milieu urbain,

destiné à un développement prévu doit, dans les 5 ans qui suivent l'acquisition du bail, entreprendre le développement lié à la description dans le bail.

2) En plus du paragraphe 1) et pour éviter le doute, s'il s'agit d'un :

a) bail agricole en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins agricoles de plus de 50% de la surface totale de ce bail ;

b) bail résidentiel en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins résidentielles de plus de 50% de la surface totale ;

c) bail commercial en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins commerciales de plus de 50% de la surface totale ; ou

d) bail commercial en milieu urbain, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins commerciales de plus de 50% de la surface totale.

3) Lorsqu'un preneur omet de se conformer au paragraphe 1), le bailleur ne résilie le bail que si le preneur ne peut pas convaincre par des preuves l'expert général que pour des cas imprévus il est impossible d'entreprendre la mise en valeur liée à la description du bail.

4) Si le bailleur est certain qu'il est impossible pour un preneur d'entreprendre la mise en valeur liée à la description du bail, il peut prolonger le délai cité au paragraphe 1) d'environ 3 ans conformément à ?

5) Une personne physique contestant une décision du bailleur en vertu du présent article, elle peut en faire appel auprès de l'expert général.

6) L'expert général peut accorder ou refuser l'appel, si, eu égard à la procédure et à la conduite des parties et aux circonstances du cas, il estime appropriée, et, s'il accorde l'appel, il peut l'accorder selon les conditions qu'il estime appropriées.

7) Les articles 44 à 46 s'appliquent à la résiliation conformément au présent article.

8) Les présentes dispositions prévalent sur les dispositions, conditions ou clauses de tout instrument de bail ou autre instrument concernant la mise en valeur d'un bail.

38B Dispositions transitoires pour les baux actuels à développer

1) Le présente article s'applique à un preneur qui est, à ou avant la date de l'entrée en vigueur de la présente Loi, propriétaire d'un bail enregistré prévu au paragraphe 38A.1).

2) Un preneur qui acquiert un bail d'une durée de :

a) 10 ans ou plus avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, doit, dans l'année qui suit cette entrée en vigueur, entreprendre toute mise en valeur liée à la description du bail selon le paragraphe 38A.2) ; ou

b) 5 ans à moins de moins de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, doit, dans les 3 ans environ qui suivent cette entrée en vigueur, entreprendre toute mise en valeur liée à la description du bail selon le paragraphe 38A.2).

3) Si un preneur omet de se conformer à l'alinéa 2)a) ou b), le bailleur résilie le bail.

4) Les articles 44 à 46 s'appliquent à une résiliation conformément au présent article.

39. Révision du loyer

1) Nonobstant toute disposition contraire que pourrait contenir un bail, le loyer stipulé dans les baux peut faire l'objet d'une révision conformément aux dispositions du présent article et de la façon suivante :

a) le bailleur ou le preneur peut selon le cas solliciter la révision en faisant parvenir à l'autre partie un avis de révision par écrit ;

b) sont spécifiés dans l'avis :

i) le loyer proposé (ci-après nommé "nouveau loyer") ;

ii) la date à partir de laquelle le nouveau loyer est exigible ; laquelle date ne doit pas être moins de cinq ans après les événements suivants :

a) la date du bail ; ou

b) la date de la dernière révision de loyer conformément au présent article ; ou

c) la date d'application d'une sentence arbitrale prononcée contre une révision quelconque du loyer,

en faisant prévaloir la date la plus récente ;

l'avis doit parvenir à l'autre partie au moins trois mois avant la date à partir de laquelle le nouveau loyer est exigible ;

c) la partie saisie de l'avis de révision doit dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis :

i) signifier à l'autre partie son acceptation du nouveau loyer ;

ii) négocier avec l'autre partie un accord consignant par écrit un loyer autre que celui proposé dans l'avis de révision ; ou

iii) saisir l'autre partie d'un autre avis sollicitant la révision du loyer par l'Expert Général ;

d) si la partie saisie de l'avis de révision omet dans le délai précisé au paragraphe c) de signifier son acceptation du nouveau loyer, de négocier un accord consigné par écrit ou d'émettre un avis contraire, conformément au paragraphe c)i), ii) ou iii), le cas échéant, la partie ayant sollicité la révision peut alors, dans un délai d'un mois à compter de ce moment, confier la révision du loyer à l'Expert Général.

2) L'Expert Général doit, en effectuant la révision du loyer, se référer au prix courant raisonnable à la date de la révision, comme si l'échéance du bail ne s'était pas encore produite ; il doit aussi se référer à toutes les autres dispositions du bail (autres que celles concernant le loyer), en se basant sur l'hypothèse que l'environnement de l'immeuble loué à bail est à tout point de vue dans la condition dans laquelle il devrait être à la date où le nouveau loyer devient exigible, mais il ne doit pas prendre en considération :

a) les effets sur le loyer du fait que le preneur ou ses ayants droit occupe l'immeuble ; et

b) la valeur des aménagements que le preneur ou les preneurs précédents auraient apportés à l'immeuble à titre onéreux.

3) Le présent article ne s'applique que :

a) aux sous-baux ;

b) *(abrogé)*

c) aux baux dont le loyer est une somme annuelle définie par rapport au produit brut de l'exploitation de l'immeuble sous la réserve que le loyer minimum fixé peut-être revu conformément au présent article.

39A. Loyers annuels

1) Lorsqu'un preneur à bail règle un montant total du loyer annuel du bail multiplié par 4, dans les douze premiers mois qui suivent la date où les loyers annuels sont fixés pour cinq ans, le règlement effectué est réputé être le règlement des loyers annuels pour cinq ans.

2) Le paragraphe 1) ne s'applique qu'aux règlements effectués à ou avant la date due pour le premier versement d'un loyer annuel qui est fixé pour une période de cinq ans.

40. Engagements implicites du bailleur

Sauf disposition contraire expressément stipulée dans le bail et sous réserve de tout texte législatif, le bailleur est lié envers le preneur par les engagements implicites suivants :

a) tant que le preneur paie le loyer, observe et remplit les engagements et conditions explicites ou implicites du bail, il a droit à la jouissance paisible de l'immeuble durant la période du bail, sans aucune interruption du fait du bailleur ou de ses ayants droit ;

b) le bailleur ne peut utiliser ou permettre d'utiliser tout immeuble adjacent ou voisin dont il est propriétaire ou preneur en vertu d'un bail, de manière à rendre l'immeuble impropre ou à l'altérer de manière à le rendre impropre à servir le but pour lequel il a été donné à bail ;

c) lorsqu'une partie seulement d'un bâtiment est cédée à bail ou lorsqu'une maison cédée à bail est meublée, assurer les réparations de la toiture, des murs, des conduits principaux et des installations et voies communes ;

d) toute maison d'habitation, appartement ou pièce louée meublée doit être habitable au début de l'occupation ;

e) si à un moment pendant la durée du bail, l'immeuble cédé à bail est, en totalité ou en partie, détruit ou endommagé par un tremblement de terre, un ouragan, un cyclone, un incendie, des troubles civils ou un accident ne résultant pas de la négligence du preneur, de ses domestiques ou des personnes qu'il autorise à pénétrer dans les lieux, de telle sorte que l'immeuble est totalement ou partiellement inhabitable ou inutilisable, le paiement du loyer ou d'une juste part du loyer, selon la nature et l'étendue des dommages subis, est suspendu et cesse d'être exigible jusqu'à ce que l'immeuble soit de nouveau habitable et utilisable ; toutefois, si l'immeuble donné à bail n'est pas rendu habitable dans un délai de six mois, à compter de la date de la destruction ou des dommages subis, le preneur peut, à sa discrétion, et sur préavis écrit d'un mois, mettre fin au bail ;

f) toutes autres conventions fixées par arrêté ministériel avant l'exécution du contrat de bail.

41. Engagements implicites du preneur

Sauf disposition contraire expressément stipulée dans le bail et sous réserve de tout texte législatif, le preneur est lié envers le bailleur par les engagements implicites suivants :

a) payer le loyer fixé aux échéances et selon les modalités spécifiées ;

b) payer toutes les taxes, les impôts et autres débours relatifs à l'immeuble, exigibles à tout moment de la période de bail, sauf si leur paiement incombe exclusivement au bailleur en vertu de toute loi ;

c) sauf dans le cas où une partie seulement d'un bâtiment est cédée à bail ou lorsqu'une maison d'habitation est louée meublée, entretenir en bon état tous les bâtiments compris dans le bail et toutes lignes de démarcation ;

d) dans le cas où une partie seulement d'un bâtiment est cédée à bail ou lorsqu'une maison d'habitation est louée meublée, entretenir l'immeuble loué en bon état, à l'exception du toit, des murs, conduits principaux, et des voies et installations communes ;

e) lorsque le bail comprend des locaux meublés, entretenir les meubles dans l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance, compte tenu de l'usure normale, et remplacer les articles perdus, détruits ou trop endommagés pour être réparés par des articles de valeur équivalente ;

f) permettre au bailleur ou à son représentant, accompagné ou non d'ouvriers ou autres aides, d'entrer dans l'immeuble à des heures convenables et sur préavis suffisant, pour examiner l'état des lieux ;

g) dédommager ou autrement remédier à tout défaut ou rupture de contrat dont le preneur est responsable et dont il a reçu notification de la part du bailleur, dans le délai raisonnable spécifié par la notification ;

h) *(abrogé)*

i) ne pas autoriser ou tolérer qu'une partie quelconque de l'immeuble soit utilisée à des fins autres que celles stipulées par le bail sans le consentement du bailleur, qui ne peut être refusé sans motif valable ;

j) à l'expiration du bail, remettre sans obstruction, l'immeuble vacant et tous ses aménagements au propriétaire ;

k) remplir toutes autres obligations prescrites par arrêté ministériel antérieurement à l'exécution du bail

41A. Engagement implicite concernant la cession d'un immeuble loué

1) Nonobstant toute disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi, pour :

a) tous les baux enregistrés, créés avant la date pertinente et valides à cette date ; et

b) tous les baux enregistrés, créés à la date pertinente ou après,

le preneur et le bailleur prennent respectivement et implicitement l'engagement suivant :

nonobstant toute disposition contraire stipulée dans le bail, à compter de la date pertinente, le preneur s'engage à ne pas céder l'immeuble loué ou toute partie de l'immeuble ou droit y afférent, sans l'autorisation écrite du bailleur, et le bailleur s'engage à ne pas refuser l'autorisation sans motif sérieux.

2) Aux fins du présent article "date pertinente" désigne la date à laquelle le présent article entre en vigueur.

42. Signification de "en bon état"

Lorsqu'un bail comprend ou implique l'obligation de maintenir un bâtiment ou une partie de celui-ci en "bon état", ces termes désignent, en l'absence de toute disposition contraire expresse, l'état dans lequel un propriétaire soucieux de ses intérêts entretiendrait normalement sa propriété, compte tenu de l'ancienneté, de la nature et de l'emplacement du bâtiment ou de la partie cédée au commencement du bail ;

toutefois rien dans cette obligation ne doit être compris comme un engagement d'améliorer l'état du bâtiment au-delà de ce qu'il était au commencement du bail.

43. Droit de résiliation du bailleur

1) Sous réserve des dispositions de l'article 45 ou de toute condition du bail s'y opposant, le bailleur est en droit de résilier le bail si le preneur enfreint ou omet d'exécuter les conditions ou accords que le bail lui impose ;

2) Le droit de résiliation peut :

a) être exercé, dans le cas où ni le preneur ni un de ses ayants droit n'occupe l'immeuble, par le fait d'entrer dans l'immeuble et d'en garder la possession ;

b) être imposé par procédure devant l'Expert Général.

3) Sous réserve du paragraphe 4), le droit de confiscation ne peut pas être exercé si :

a) le bailleur démontre l'intention de traiter le bail comme subsistant ; et

b) le bailleur apprend ou apprendrait avec toute la diligence normale la violation de l'accord ou des conditions qui lui donne droit de confisquer le bail.

4) Le droit de confiscation du bailleur n'est pas annulé si le bailleur accepte le loyer lié à ce bail.

44. Effet de la résiliation sur les sous-locations

La résiliation d'un bail termine toute sous-location et droit enregistré afférent à ce bail.

Toutefois :

a) lorsque la résiliation est annulée par l'Expert Général au motif que le bailleur l'a obtenue par fraude au sous-preneur ; ou

b) lorsque l'Expert Général accorde la levée de résiliation en vertu des dispositions de l'article 46 ;

toute sous-location ou autre intérêt est considérée comme encore en vigueur.

45. Préavis de résiliation

Nonobstant toute disposition contraire du bail, le bailleur ne peut exercer le droit de résiliation à la suite de l'inexécution des engagements ou conditions contenus explicitement ou implicitement dans le bail que s'il a signifié au preneur et à toute autre personne dont l'intérêt figure au Registre un préavis écrit :

a) spécifiant l'engagement particulier qui n'a pas été rempli ;

b) demandant au preneur de remédier à cette inexécution d'engagement, si cela est possible, dans un délai spécifié par le préavis ; et

c) dans tout autre cas que le non-paiement du loyer, pouvant demander au preneur de payer une compensation en espèces pour inexécution d'une clause du contrat,

et que si le titulaire du bail n'a pas remédié, si cela est possible, dans un délai raisonnable, à l'inexécution des engagements et n'a pas, le cas échéant, compensé ce défaut, par un paiement en espèces.

46. Décharge de résiliation

1) Tout preneur ou toute autre personne ayant reçu un préavis de résiliation, conformément aux dispositions de l'article 45 ou à l'encontre duquel le bailleur entreprend d'exercer son droit de résiliation soit en saisissant l'Expert Général soit en reprenant possession des lieux, peut en demander décharge à l'Expert Général qui peut la refuser ou l'accorder, compte tenu des procédures, du comportement des parties et des circonstances, et aux conditions qu'il estime appropriées.

2) Sur demande de toute personne revendiquant à titre de sous-preneur ou de créancier hypothécaire de tout ou partie de l'immeuble compris dans le bail résilié ou faisant l'objet d'une action en résiliation, l'Expert Général peut rendre une ordonnance accordant au sous-preneur ou au créancier hypothécaire la jouissance de l'immeuble pour la période du bail restante ou une période moindre, aux conditions qu'il estime appropriées en raison des circonstances :

   toutefois aucune disposition du présent paragraphe ne s'applique au cas d'une résiliation provoquée par une inexécution à laquelle le sous-preneur a pris part, ou par la rupture d'un engagement ou condition exprès de ne pas sous-louer, céder ou aliéner l'immeuble loué.

3) Le présent article est applicable nonobstant toute stipulation ou entente contraire, et que le bail soit enregistré ou non.

47. Modifications des obligations et conditions d'un bail

1) Sous réserve des dispositions de la présente loi et de tout autre texte législatif, les accords et conditions explicites ou implicites d'un bail enregistré peuvent faire l'objet de modifications, suppressions ou additions au moyen d'un instrument établi et validé sous la forme prescrite par le bailleur et le titulaire actuel du bail et enregistré avant l'expiration du terme en cours.

2) Le bailleur doit aviser le Directeur de toute variation de loyer à bail. Les révisions ne sont applicables qu'à compter du moment où elles sont portées à la connaissance du Directeur et enregistrées.

48. Sous-location

1) Sous réserve des dispositions de la présente loi et de toutes clauses du bail affectant ce droit, le titulaire d'un bail enregistré peut sous-louer pour toute période inférieure à la période restante de son bail au moyen d'un instrument sous la forme prescrite.

2) Sauf disposition contraire expresse, les dispositions de la présente loi visant les baux, bailleurs et preneurs, s'appliquent aux sous-baux, sous-bailleurs et sous-preneurs, avec les adaptations nécessaires.

3) Si un bail est annulé par décision judiciaire ou par l'application de toute loi relative à la faillite ou la liquidation, la sous-location prend fin automatiquement.

4) En plus des engagements contenus implicitement dans un bail en vertu de la présente loi, toute sous-location implique l'engagement du sous-preneur à payer le loyer dû par le titulaire du bail ainsi qu'à observer et exécuter les accords et conditions du bail durant la période de sous-location.

5) Lorsqu'un sous-preneur a payé au bailleur du sous-bailleur tout ou partie du loyer exigible aux termes du bail en vertu duquel la sous-location est consentie, il est habilité à déduire toute somme ainsi payée du loyer dû sous-bailleur.

48A. Versement pour la vente d'un bail rural

1) Le présent article ne s'applique qu'à un bail pris en zone rurale.

2) Sous réserve du paragraphe 2A), lorsqu'un propriétaire d'un bail enregistré vend ce bail, il doit verser au bailleur 10% de la différence dans le montant entre :

a) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de son achat ou le prix d'achat au moment où il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et

b) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus élevé étant retenu.

2A) Le paragraphe 2) ne s'applique pas lorsque le bailleur et le preneur ont conclu d'autres accords.

3) Lorsque le propriétaire d'un bail enregistré vend un bail créé par lotissement, il doit verser au bailleur 5% de la valeur marchande du terrain non mis en valeur à la date de la vente, ou le prix de vente du terrain au moment de la vente, le plus élevé étant retenu, sauf si le bailleur et le preneur concluent d'autres accords.

48B Paiement d'une cession de bail urbain

1) Le présent article ne s'applique qu'à la cession d'un bail en milieu urbain.

2) Lorsqu'un propriétaire d'un bail urbain cède ce bail, il doit verser au bailleur 5% de la différence dans le montant entre :

a) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de son achat ou le prix d'achat au moment où il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et

b) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus élevé étant retenu.

3) Sous réserve du paragraphe 4), le paragraphe 2) ne s'applique pas lorsque le bailleur et le preneur ont conclu d'autres accords.

4) Le Ministre doit au préalable obtenir l'approbation du Conseil des Ministres avant de conclure tout autre accord conformément au paragraphe 3).

48C Exemption du paiement de la cession d'un bail

1) L'article 48B ne s'applique pas si le propriétaire cède le bail à un membre de sa famille nucléaire ou famille élargie.

2) Un propriétaire qui prévoit de céder un bail à un membre de sa famille nucléaire doit fournir, sous la forme établie, tout renseignement que demande le Directeur.

3) Lorsqu'un propriétaire prévoit de céder un bail à un membre de sa famille élargie, il doit :

a) fournir, sous la forme établie, tout renseignement que demande le Directeur ; et

b) demander que le renseignement soit certifié par un commissaire aux serments.

4) Dans le présent article,

famille élargie désigne une unité familiale élargie au-delà de la famille nucléaire et tout membre de la famille ayant des liens sanguins ou rejoignant la famille par adoption reconnue par la Loi ou la coutume :

famille nucléaire désigne une unité familiale comprenant le père et la mère ou le père ou la mère et un ou des enfants biologiques ou adoptés conformément à la loi ou la coutume et tout enfant illégitime du père ou de la mère d'un premier mariage ou de ses liaisons antérieures.

49. Remise des baux

1) Lorsque le bailleur et le preneur s'entendent pour que le bail soit remis au bailleur, la remise a lieu selon les modalités suivantes :

a) établissement d'un instrument sous forme prescrite ;

b) validation de l'instrument par le preneur et le bailleur ;

c) annulation de l'enregistrement du bail par le Directeur ; et

d) dépôt et classement de l'instrument.

2) Nul bail grevé d'une hypothèque ou sous-location ne peut être remis sans le consentement écrit préalable du créancier hypothécaire, ou du sous-preneur, à l'enregistrement de la remise la sous-location ou l'hypothèque expirent.

49A Cession et subdiviser d'un bail aux fins de modification

1) Lorsqu'une décision est prise :

a) par une institution coutumière conformément à la Loi N° 33 de 2013 relative à la gestion des terres coutumières ; ou

b) par une institution citée à l'article 57 de la Loi N° 33 de 2013 relative à la gestion des terres coutumières,

et qu'elle affecte le périmètre d'un bail enregistré, ledit bail doit être cédé de la façon précisée au paragraphe 2).

2) Un bail est cédé conformément au paragraphe 1) de la façon suivante :

a) un instrument doit être établi sous la forme établie ;

b) l'instrument est exécuté par le preneur et le bailleur ; et

c) le Directeur est tenu de modifier l'enregistrement du bail,

aux fins de la modification du périmètre du bail.

3) Le Directeur fixe le droit à régler par le bailleur en ce qui concerne la cession d'un bail conformément au présent article.

50. Expiration des baux

1) Lorsqu'un bail enregistré expire ou est résilié, le bailleur peut adresser au Directeur par écrit une demande d'annulation d'enregistrement.

2) Toute demande aux termes du présent article doit être appuyée par toute preuve de l'expiration que le Directeur peut exiger et, s'il est satisfait des faits présentés dans la demande, il annule l'enregistrement du bail.

50A. Règlement des taxes et autres frais

1) Si le propriétaire d'un bail ou sous-location enregistré désire :

a) céder le bail ou la sous-location ;

b) céder le bail ou la sous-location dans le but de modifier sa nature ou catégorie ; ou

c) hypothéquer un bail ou sous-location ou modifier l'hypothèque,

il doit s'assurer que tous les prélèvements, frais ou autres dettes restant à verser à l'État ou à un organisme comme le prévoit la Loi sur les finances publiques et la gestion économique [CAP 244], pour ce bail ou cette sous-location sont réglés.

2) Le Directeur doit enregistrer toute question citée à l'alinéa 1)a), b), ou c), si le propriétaire doit encore des prélèvements, frais ou autres dettes pour le bail ou la sous-location .

TITRE 8 – HYPOTHÈQUES

51. Forme et effet des hypothèques

1) Tout titulaire d'un bail peut, au moyen d'un instrument sous la forme prescrite, hypothéquer son bail enregistré pour garantir le paiement d'une dette présente ou future, d'une dette contingente ou de toute autre somme d'argent ou valeur.

2) Pour que l'hypothèque soit valide, il faut la faire enregistrer au titre des charges, faire enregistrer le créancier hypothécaire ou personne en faveur de laquelle l'hypothèque est établie et déposer l'instrument.

3) Une hypothèque ne peut avoir l'effet d'une cession, mais seulement celui d'une garantie.

52. Dispositions connexes aux hypothèques

1) Le titulaire d'un bail ne peut l'offrir en garantie ou remboursement d'une somme recouvrable que par une hypothèque sur le bail enregistré établie en vertu et conformément au présent titre.

2) Le titulaire d'un bail enregistré peut grever le bail d'une ou plusieurs hypothèques dont la priorité est déterminée par l'ordre de leur enregistrement.

3) Une garantie de remboursement d'argent présentée comme établie à l'égard d'un bail enregistré par une modalité autre qu'une hypothèque prise en vertu de la présente loi

ou par une hypothèque non enregistrée, peut engager la responsabilité personnelle du titulaire du bail mais n'est pas exigible en vertu des dispositions du présent titre.

53. Prêts supplémentaires

1) Le créancier d'une hypothèque antérieure est habilité à consentir des prêts supplémentaires qui ont eux-mêmes priorité sur les hypothèques subséquentes si et seulement dans les cas où :

a) des dispositions sont prises à cet effet à l'égard des créanciers hypothécaires subséquents ;

b) l'hypothèque impose l'obligation de consentir ces prêts supplémentaires ; ou

c) l'hypothèque est prise expressément pour garantir un crédit spécifié sur un compte-courant, auquel cas le prêt ne peut être consenti que dans les limites de ce crédit.

2) Lorsqu'une hypothèque impose l'obligation de prêts supplémentaires ou est prise expressément pour garantir un crédit sur un compte-courant jusqu'à un montant spécifié, le Directeur doit, lors de l'enregistrement, inclure dans le rapport correspondant les mots "sous réserve de prêt supplémentaire" ou toute expression signifiant cette obligation.

54. Modification d'hypothèques

1) Sous réserve des dispositions de la présente loi, les termes et conditions d'une hypothèque peuvent être modifiés par un instrument établi sous la forme prescrite par les deux parties contractantes mais nulle modification ne peut affecter les droits du créancier de toute hypothèque subséquente enregistrée avant l'enregistrement de l'instrument de modification, sauf s'il a donné son accord par une mention écrite sur l'instrument de modification et validée conformément aux dispositions de l'article 78.

2) Nonobstant les dispositions de l'article 27, lorsqu'un un bail fait l'objet de plusieurs hypothèques, leurs priorités respectives peuvent être définies par les créanciers qui doivent signifier leur accord par écrit, l'accord est déposé auprès du Directeur et celui-ci l'inscrit au registre relatif à ce bail.

55. Mainlevée d'hypothèque

1) Sur demande du créancier hypothécaire ou sur preuve du remboursement total ou partiel du prêt établi sous la forme prescrite dans les deux cas, le Directeur enregistre la mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque.

2) Lorsqu'un débiteur hypothécaire veut se libérer d'une hypothèque en totalité et que le ou l'un ou plusieurs des créanciers hypothécaires est ou sont décédés ou introuvables, le débiteur hypothécaire peut payer les sommes dues au tribunal et, sur attestation de ce paiement, le Directeur enregistre la décharge de l'hypothèque qui, de ce fait, cesse d'avoir effet.

56. Obligations implicites des hypothèques

1) Sous réserve de dispositions contraires expressément stipulées dans une hypothèque, un débiteur hypothécaire a les obligations suivantes :

a) payer au créancier hypothécaire, à l'échéance spécifiée, le capital garanti et, le cas échéant, les intérêts aux taux fixés ;

b) payer le loyer et exécuter les obligations afférentes au bail hypothéqué ;

c) s'abstenir par tous les moyens de lotir, de disposer de tout ou partie de l'immeuble cédé à bail ou tout intérêt y afférant sans obtenir au préalable le consentement par écrit du créancier hypothécaire, consentement qui ne peut être refusé sans motif valable.

2) Une hypothèque peut prévoir le paiement de l'intérêt à un taux plus élevé que le taux fixé si cet intérêt n'est pas payé dans le délai accordé après la date de l'échéance, mais le taux supérieur ne peut excéder de plus de 3 % par an le taux initial.

3) Une hypothèque peut prévoir une clause d'entente entre le créancier hypothécaire et le débiteur hypothécaire dans le cas où ce dernier serait en rupture de contrat du fait du non-paiement du loyer dû.

57. Consentement du créancier hypothécaire pour toute disposition

Lorsqu'une hypothèque contient un engagement explicite ou implicite du débiteur envers le créancier hypothécaire, qu'il ne doit en aucune façon lotir ou disposer tout ou partie de l'immeuble cédé à bail ou tout intérêt y afférant, sans obtenir au préalable le consentement par écrit du créancier hypothécaire, le consentement doit faire l'objet d'une inscription au Registre des baux approprié et le Directeur ne peut enregistrer aucun lotissement ou aucune disposition sans le consentement écrit du créancier hypothécaire, validé conformément à l'article 78 et présenté au Directeur.

58. Action en paiement

Le capital et les intérêts d'un prêt garanti par une hypothèque peuvent, sous réserve des dispositions de l'article 59.4), être recouvrés par action en paiement devant tout tribunal compétent.

59. Exécution d'hypothèques

1) Sous réserve des dispositions de l'article 46, une hypothèque ne peut être exécutée que sur demande au tribunal.

2) Au reçu de cette demande, le tribunal peut rendre une ordonnance :

a) habilitant le créancier hypothécaire ou toute autre personne spécifiée à vendre et transférer le bail hypothéqué et prévoyant les modalités de vente et l'affectation du produit de la vente ;

b) habilitant le créancier hypothécaire ou toute autre personne spécifiée à entrer dans l'immeuble et à agir en toute matière à la place du titulaire du bail pour une période spécifiée, et déterminant l'utilisation des sommes qu'il perçoit à ce titre ;

c) assignant le bail au créancier hypothécaire ou à toute autre personne, inconditionnellement ou aux termes qu'il juge appropriés ; toutefois, sous réserve des dispositions du paragraphe 5, l'ordonnance n'est exécutoire qu'après son enregistrement.

3) Dans l'exercice de sa juridiction en vertu du présent article, le tribunal doit tenir compte de toute action intentée en vertu de l'article 58 et des résultats de cette action.

4) Lorsque le tribunal a rendu une ordonnance en vertu du paragraphe 2)a) et c) ou tant qu'une ordonnance rendue en vertu du paragraphe 2)b) demeure applicable, nulle action relative à l'hypothèque ne peut être intentée et nul jugement prononcé aux termes de l'article 59 sans le consentement du tribunal et sous réserve des conditions qu'il peut imposer, le cas échéant.

5) Aux fins d'application du paragraphe 4), toute ordonnance rendue par le tribunal en vertu du présent article est applicable à compter de la date à laquelle elle est rendue.

TITRE 9 – CESSIONS

60. Cession

1) Le titulaire d'un bail peut sous réserve des dispositions de la présente loi, céder ou hypothéquer son bail enregistré à toute personne, à titre onéreux ou gratuit, au moyen d'un instrument sous la forme prescrite.

2) La cession est effectuée par enregistrement du cessionnaire comme titulaire du bail ou du créancier hypothécaire et par le dépôt de l'instrument.

3) Toute cession dispose du bail enregistré ou hypothèque cédée pour le reste de la période d'enregistrement du bail ou hypothèque, à compter de la date à laquelle la disposition est réputée exécutoire.

60A Déclaration des cessions par des personnes morales

1) Malgré l'article 60, lorsqu'une personne morale cède des actions à une autre personne morale ou une personne physique et la cession couvre un bail enregistré, elle doit :

   a) déclarer au Directeur la cession, dans la forme règlementaire établie ; et

   b) verser au bailleur 10% de la différence dans le montant entre la valeur marchande du terrain non mis en valeur au moment de son achat et la valeur marchande du terrain non mis en valeur au moment de la vente actuelle, sauf si le bailleur et le preneur ont convenu autrement.

2) Une personne morale qui contrevient à l'alinéa 1)a) ou b) commet une infraction qui l'expose sur condamnation à une amende n'excédant pas 1 000 000 VT.

61. Limitation de cession

1) L'exécution d'une cession ne peut être subordonnée à un événement futur, une condition à remplir ou une échéance dans l'avenir.

2) Toute condition ou limitation visant à interdire totalement au cessionnaire ou à un de ses ayants droit de disposer du droit cédé est nulle et non avenue.

3) Le titulaire d'un droit enregistré ne peut disposer de ce droit pour le reste de la période d'enregistrement du droit à compter de la date à laquelle la disposition est réputée exécutoire, qu'en vertu d'une cession effectuée aux termes des dispositions de la présente loi.

62. Implications de la cession

1) La cession d'un bail enregistrée implique :

   a) sous réserve d'une clause contraire de l'instrument de cession, une garantie de la part du cédant certifiant que les charges connexes au bail ont été payées et exécutées jusqu'à la date de la cession ;

   b) de la part du cessionnaire, aussi longtemps que le bail demeure valide, l'engagement pour lui-même et ses ayants droit, de payer le loyer et de remplir les obligations afférentes du bail ainsi que d'indemniser le cédant de toutes conséquences et responsabilités résultant du non-paiement du loyer ou du non accomplissement de toute obligation.

2) La cession d'un bail enregistré grevé d'une hypothèque, implique :

a) sous réserve d'une clause contraire de l'instrument de cession, une garantie de la part du cédant certifiant qu'à la date de la cession rien n'a été fait ou omis (y compris le paiement de toute somme due en vertu de l'hypothèque) qui pourrait entraîner l'exécution de l'hypothèque ; et

b) l'engagement du cessionnaire vis-à-vis du cédant pour lui-même et ses ayants droit, de payer, aussi longtemps que l'hypothèque n'est pas purgée, toutes les sommes dues en vertu de cette hypothèque, de remplir les obligations afférentes et d'indemniser le cédant de toutes conséquences et responsabilités résultant du non-paiement des sommes dues ou du non accomplissement des obligations.

63. Droits du cessionnaire d'une hypothèque
L'enregistrement d'une cession d'hypothèque confère au cessionnaire tous les droits, pouvoirs et recours explicites et implicites de l'hypothèque, y compris le droit de recouvrer toute dette, somme d'argent ou dommages et intérêts afférents, le cessionnaire étant investi de la totalité du droit du cédant au recouvrement d'une telle dette, somme d'argent ou de tels dommages et intérêts.

64. Enregistrement de cession d'hypothèque
Le débiteur hypothécaire, n'est redevable à l'acquéreur d'un droit afférent à l'hypothèque que si l'instrument conférant un droit à l'acquéreur est enregistré et que s'il a reçu de l'acquéreur une notification écrite de l'enregistrement.

65. Cession de bail grevé d'une sous-location
La cession d'un bail comportant une sous-location peut être valide sans reconnaissance explicite du cessionnaire comme sous-bailleur de la part du sous-preneur, mais nulle disposition du présent article ne peut :

a) affecter la validité de tout paiement du loyer effectué par le sous-preneur au cédant ;

b) rendre le sous-preneur responsable de défaut de paiement du loyer ou d'une rupture de contrat pour défaut de paiement du loyer au cessionnaire,

avant que ce dernier n'ait notifié au sous-preneur l'enregistrement de la cession, dans le cas d'un bail enregistré, ou la cession, dans le cas d'un bail enregistré.

66. Cession d'un lot
Aucun lot faisant partie d'un immeuble couvert par un bail enregistré ne peut être cédé avant que le titulaire du bail ne lotisse l'immeuble et ne fasse établir un nouveau fascicule pour chaque lot conformément aux dispositions de l'article 12.2).

TITRE 10 – SERVITUDE, CONDITIONS RESTRICTIVES, PROFITS ET PERMIS

67. Servitude
1) Le titulaire d'un bail enregistré peut, par un instrument sous la forme prescrite consentir au preneur d'un autre immeuble, une servitude grevant l'immeuble compris dans son bail au bénéfice de cet autre immeuble.

2) Tout titulaire cédant ou sous louant un bail enregistré peut, dans la cession ou la sous-location grever son propre immeuble d'une servitude au bénéfice du bail cédé ou sous-loué ou réserver au bénéfice de son propre immeuble une servitude sur la partie cédée ou louée.

3) L'instrument créant la servitude doit indiquer clairement :

a) la nature de la servitude, sa durée et toutes conditions, limitations ou restrictions en affectant la jouissance ;

b) l'immeuble grevé par la servitude et, si le Directeur l'exige, la partie de l'immeuble faisant l'objet de la servitude ;

c) l'immeuble au bénéfice duquel est créée la servitude ;

et, à la demande du Directeur, être accompagné d'un plan délimitant la servitude avec la précision qu'il estime satisfaisante.

4) L'octroi ou la réserve d'une servitude est effectué par son enregistrement au titre des charges, sur le fascicule du bail enregistré grevé et au titre de la propriété sur le fascicule du bail enregistré ou bénéfice duquel agit l'instrument ainsi que par le dépôt de l'instrument.

5) Une servitude octroyée par le titulaire d'un bail enregistré prend fin à l'expiration du bail.

68. Conventions restrictives

1) Lorsqu'il est saisi d'un instrument autre qu'un bail ou hypothèque contenant une convention (dénommée ci-après "convention restrictive") limitant pour un titulaire le droit de construire, l'usage ou toute autre modalité de jouissance de l'immeuble inclus dans un bail enregistré, au bénéfice du titulaire d'un autre bail enregistré, le Directeur doit mentionner la convention restrictive dans la section des charges du fascicule du bail grevé de la convention restrictive, en inscrivant les détails, ou en indiquant la référence de l'instrument contenant la convention. L'instrument doit ensuite être classé.

2) Une convention restrictive n'oblige le titulaire du bail que si elle est inscrite sur le fascicule.

3) L'inscription d'une convention restrictive sur le fascicule ne lui donne ni plus de portée ni plus de validité que si la présente loi n'en exigeait pas l'enregistrement et qu'elle n'était pas inscrite.

4) Sous réserve de dispositions contraires de l'instrument, toute convention restrictive exécutoire prend effet non seulement par rapport aux titulaires que cette convention favorise ou oblige, mais également par rapport à leurs ayants droits respectifs.

69. Avantages

1) Le titulaire d'un bail enregistré peut, par un instrument en la forme prescrite, octroyer un avantage.

2) L'instrument doit indiquer clairement :

a) la nature de l'avantage et sa durée ;

b) si la jouissance de cet avantage est indépendante ou accessoire de tout autre bail enregistré ;

c) si le bénéficiaire a la jouissance exclusive de l'avantage ou s'il la partage avec la personne qui octroie l'avantage.

3) L'octroi d'un avantage est exécuté :

a) par son enregistrement au titre des charges dans le fascicule du bail que ce profit affecte ;

b) lorsqu'il est l'accessoire d'un autre bail enregistré, par son enregistrement à la section de la propriété dans le fascicule du bail concerné ; et

c) par le dépôt de l'instrument.

4) Un avantage ne constituant pas l'accessoire, d'un bail enregistré peut être traité comme s'il s'agissait d'un tel bail.

5) Tout avantage octroyé par le titulaire d'un bail enregistré prend fin à l'expiration du bail.

70. Décharge et extinction des servitudes, conventions restrictives et avantages

1) Sur présentation d'un acte de décharge dûment validé, l'enregistrement de la servitude, de la convention restrictive ou de l'avantage est annulé et la décharge emporte extinction de la servitude, convention restrictive ou avantage.

2) À la demande de toute personne affectée par une servitude, convention restrictive ou avantage, le Directeur peut annuler l'enregistrement de l'instrument sur preuve suffisante que :

a) la période pour laquelle elle/il a été accordé(e) est expirée ;

b) l'événement qui devait y mettre fin a eu lieu ; ou

c) il/elle est abandonné(e).

71. Extinction et modification de servitudes, convention restrictive et avantages

Le tribunal a le pouvoir, sur demande de tout titulaire d'un bail enregistré grevé d'une servitude, convention restrictive ou avantage, d'éteindre ou modifier tout ou partie de la servitude, convention restrictive ou avantage (à charge ou non pour le demandeur de compenser la perte subie par toute personne en conséquence de l'ordonnance) s'il constate:

a) qu'en en raison de modifications du caractère de la propriété, du voisinage ou d'autres circonstances que le tribunal estime importantes, la servitude, convention restrictive ou avantage est tombé(e) en désuétude ;

b) que le maintien de la servitude, convention restrictive ou avantage fait obstacle à un usage public ou privé normal de l'immeuble sans procurer de bénéfices tangibles à d'autres personnes ou encore, selon le cas, gênera de tels usages si elle/il n'est pas modifié(e) ; ou

c) que l'extinction ou modification proposée ne lèse pas le bénéficiaire de la servitude, convention restrictive ou avantage.

72. Permis

1) Sans préjudice des dispositions de l'article 93 un permis ne peut pas faire l'objet d'un enregistrement.

2) Tout permis relatif à l'usage ou la jouissance d'un immeuble compris dans un bail enregistré n'affecte pas un acheteur contre-valeur de bonne foi, sauf si le titulaire du permis a protégé son droit en prenant des garanties en vertu de l'article 93.

TITRE 11 – COPOSSESSION

73. Copossession

1) Tout instrument, dont la présente loi exige l'enregistrement, investissant plus de cinq personnes d'un droit, a pour effet, nonobstant toute disposition contraire pouvant y

figurer, d'investir les cinq premières personnes nommées dans l'instrument, de ce droit à titre de propriétaires en communauté en fiducie légale.

2) Tout instrument, dont la présente loi exige l'enregistrement, établi en faveur de deux ou plus de deux personnes doit spécifier si ces personnes sont propriétaires en communauté ou copropriétaires, et dans ce dernier cas, la quote-part de chaque titulaire doit être spécifiée.

74. Copropriété

1) Lorsque des titulaires sont investis d'un droit enregistré en copropriété, ils détiennent les quotes-parts indivises du droit spécifiées lors de l'enregistrement, et lors du décès d'un copropriétaire, sa quote-part est administrée comme part de sa succession.

2) Le copropriétaire d'un droit enregistré ne peut disposer de sa quote-part indivise qu'en faveur d'un autre copropriétaire du droit, sauf s'il obtient le consentement écrit de l'autre ou des autres copropriétaires du droit, consentement qui ne peut être refusé sans motif valable.

75. Propriété en communauté

1) Lorsqu'un droit est enregistré au nom de propriétaires en communauté, ces derniers le détiennent en fiducie légale.

2) Lorsque deux ou plusieurs personnes détiennent un droit enregistré à titre de propriétaires en communauté :

a) la disposition du droit enregistré ne peut se faire que par tous les propriétaires agissant en commun ; et

b) lors du décès d'un propriétaire en communauté le/les propriétaire(s) survivant(s) sont investis du droit.

TITRE 12 – INSTRUMENT ET AGENTS

76. Forme des instruments

1) Toute disposition d'un intérêt enregistré doit être effectuée par un instrument sous la forme prescrite ou, dans des cas particuliers, sous la forme approuvée par le Directeur.

2) Les duplicata et triplicata d'un bail ou hypothèque enregistrés présentés au Directeur doivent être annotés et porter mention des détails de l'enregistrement avant d'être remis à la personne qui les a présentés ; mais cette annotation ne peut engager la responsabilité du Directeur en cas d'inexactitude des duplicatas ou triplicata.

3) Les instruments doivent contenir une déclaration exacte du montant ou valeur du prix d'achat, du prêt ou autre valeur reçue (le cas échéant) ainsi qu'une quittance de la contre-valeur.

77. Validation des instruments

1) Tout instrument authentifiant une disposition doit être validé par tous les titulaires du droit affecté mentionné dans le fascicule et par toutes les autres parties à l'instrument ;

toutefois, le Directeur peut ne pas exiger la validation de la part de l'une des parties (à l'exception du donataire dans le cas d'une donation) s'il juge que cette validation n'est pas nécessaire.

2) Un instrument ne peut être réputé valider que :

a) par une personne physique qui l'a revêtu de sa signature ou l'a fait signer par son mandataire dûment autorisé ;

b) par une personne morale :

i) s'il porte le sceau de la personne morale apposé en présence de et certifié conforme par le secrétaire de la personne morale ou un autre de ses agents permanents et par un membre du conseil d'administration ou de tout autre organe exécutif, ou bien en présence de et certifié par deux membres du conseil d'administration ou tel autre organe ; ou

ii) s'il est signé, au nom de la personne morale, par des personnes habilitées par la loi, les statuts ou la charte de la personne morale ou en l'absence de toute disposition expresse, par des personnes dûment nommées par écrit à cette fin, avec présentation des pièces justificatives jugées satisfaisantes par le Directeur.

78. Vérification de la validation

1) Sous réserve des dispositions du paragraphe 5) toute personne autre qu'une personne morale, validant un instrument devant être enregistré aux termes de la présente loi, doit se présenter devant un officier accrédité aux fins d'application du présent article, accompagnée d'un témoin digne de confiance attestant son identité, à moins qu'elle ne soit connue de l'officier.

2) L'officier accrédité doit vérifier l'identité de la personne qui se présente, s'assurer qu'elle valide l'instrument librement, volontairement et en toute connaissance de cause et remplir une attestation en ce sens.

3) Sont accrédités aux fins d'application du présent article :

a) à l'intérieur de Vanuatu ;

i) le secrétaire de tout Conseil provincial ;

ii) tout magistrat ;

iii) le Greffier de la Cour Suprême ;

iv) le Directeur et administrateur judiciaire ;

v) les auxiliaires de justice enregistrés ;

vi) les notaires ;

vii) les commissaires aux serments ;

viii) le Directeur en fonction de toute banque ou de l'une de ses succursales ;

ix) les géomètres du service topographique ;

x) toute autre personne ou catégorie de personne habilitée par le Ministre par avis publié au Journal Officiel ;

b) dans tout pays étranger :

i) les agents d'un consulat ou vice-consulat de Vanuatu ;

ii) les notaires ;

iii) les autres personnes ou catégories de personnes habilitées par le Ministre par avis publié au Journal Officiel.

4) Toute attestation de vérification requise aux fins d'application du présent article doit être formulée comme suit et peut être imprimée sur ou incorporée à tout instrument présenté pour enregistrement :

"J'atteste que le sus-dénommé .....
s'est présenté devant moi à .....
le ..... 20 .....
*identifié par .....
de .....
*(ou) que je connais personnellement, qu'il/elle/ils/elles a/ont signé librement, volontairement et apparemment en toute connaissance de cause le présent instrument.

** Rayer la mention soulignée inutile.*

.....
Signature, nom et sceau/ cachet de fonction de la personne remplissant l'attestation."

5) Le Directeur peut ne pas procéder à cette vérification :

a) s'il n'est pas possible de l'effectuer ou si la vérification présente des difficultés excessives et s'il considère que le document a été correctement validé ; ou

b) dans les cas où, à sa connaissance, le document a été correctement validé ;

et doit mentionner sur le document les raisons de la non vérification.

79. Cachets

Nul instrument devant être timbré en vertu de la loi ne peut être accepté pour l'enregistrement s'il ne porte pas les cachets requis.

80. Destruction des instruments

1) Tous les instruments acceptés par le Directeur doivent être conservés au Bureau des affaires foncières jusqu'à la date où ces documents légitiment une inscription au Registre et six ans après cette date.

2) Six ans après le remplacement ou l'extinction d'une inscription du fascicule le Directeur peut détruire tout instrument justifiant cette inscription.

81. Infirmes mentaux

1) Si le Directeur a des raisons de supposer qu'une personne dont le nom figure sur le Registre est incapable d'agir pour cause d'infirmité mentale, il doit refuser d'enregistrer tout instrument auquel cette personne est déclarée partie ou affectant tout droit ou intérêt dont cette personne est investie, sauf si l'instrument est validé ou approuvé par écrit par le tuteur de cette personne.

2) Lorsque quiconque affirme être le tuteur d'une personne dont le nom figure sur le Registre et considérée par le Directeur comme incapable d'agir à la suite d'une infirmité mentale, le Directeur doit exiger qu'il présente une ordonnance du tribunal compétent le nommant ou le reconnaissant tuteur.

3) Sur examen d'une demande déposée en vertu du paragraphe 2), le tribunal peut rendre une ordonnance :

a) déclarant que le demandeur est le tuteur de la personne concernée ; ou

b) nommant une autre personne pour exercer les fonctions de tuteur.

82. Procurations

1) Le Directeur doit, sous réserve des dispositions du présent article, tenir une liste des procurations sous la forme qu'il estime appropriée.

2) Sur demande du mandant ou du mandataire d'une procuration contenant le pouvoir de disposer de tout droit foncier enregistré, cette procuration doit être inscrite sur la liste des procurations. L'original, ou une copie de l'original certifiée conforme par le Directeur si de dernier l'autorise, doit être joint au dossier.

3) Chaque procuration doit être établie dans la forme prescrite et validée et vérifiée conformément aux articles 77 et 78, sauf en cas d'exemption accordée par le Directeur.

4) Le mandant d'une procuration inscrite en vertu du présent article peut à tout moment notifier au Directeur, sous la forme prescrite ou en toute forme approuvée par le Directeur, la révocation de la procuration.

5) Toute personne concernée peut notifier par écrit au Directeur la révocation d'une procuration enregistrée en vertu du présent article par suite de décès, de faillite ou d'incapacité du mandant. Cette notification doit être accompagnée des preuves requises par le Directeur.

6) Les paragraphes 4) et 5) ne sont pas applicables à une procuration donnée contre-valeur durant la période au cours de laquelle cette procuration est irrévocable en vertu des dispositions qu'elle contient.

7) Si, en raison de la durée de sa validité ou pour toute autre raison, le Directeur estime nécessaire d'obtenir la preuve qu'une procuration n'a pas été révoquée, il peut suspendre l'enregistrement de toute disposition effectuée par le mandataire jusqu'à production d'une preuve suffisante.

83. Effets des procurations enregistrées

1) Toute procuration inscrite en vertu de l'article 82 et n'ayant pas fait l'objet d'une notification de révocation aux termes de cet article est réputée avoir force exécutoire pour le Directeur et pour toute personne acquérant un droit foncier affecté par l'exercice de procuration, à titre onéreux, sans notification de révocation et de bonne foi, ainsi que pour tout ayant droit de la personne.

2) Toute personne effectuant de bonne foi un paiement ou tout acte en vertu d'une procuration inscrite conformément aux dispositions de l'article 82 ne peut être tenue responsable concernant le paiement ou acte, au seul motif qu'antérieurement à ce paiement ou acte, mais à son insu, le mandant décède, est frappé d'incapacité, est déclaré en faillite ou a révoqué la procuration.

TITRE 13 – TRANSMISSION ET FIDUCIE

84. Transmission en cas de décès d'un propriétaire unique ou copropriétaire

1) Lors du décès d'un titulaire unique ou copropriétaire d'un droit enregistré, son exécuteur testamentaire est, sur demande en la forme prescrite adressée au Directeur, accompagnée des pièces établissant son pouvoir, habilité à demander au Directeur :

a) de l'enregistrer par transmission, à titre de titulaire, à la place du défunt, en ajoutant après son nom les mots "à titre d'exécuteur testamentaire de..... .....

décédé," ou "à titre d'administrateur de la succession de ..... décédé" selon le cas ; ou

b) d'enregistrer une autre personne à titre de titulaire ou copropriétaire du droit du défunt.

2) Aux fins d'application du paragraphe 1) le pouvoir d'agir consiste en un testament revêtu de la formule exécutoire, un acte de notoriété attestant de la qualité d'exécuteur testamentaire ou une ordonnance d'un tribunal.

85. Effets de la transmission par décès

Sous réserve de toute restriction de son pouvoir de disposer d'un droit enregistré spécifié, le cas échéant, dans son mandat, l'exécuteur ou l'ayant droit en cas de décès du titulaire, selon le cas, a capacité juridique pour détenir ce droit, sous réserve de toutes obligations, droits ou intérêts non enregistrés mais néanmoins exécutoires et sous réserve desquels le défunt possédait le droit enregistré. Mais aux fins de toute transaction enregistrée, il est réputé avoir été enregistré comme titulaire du droit avec la jouissance de tous les pouvoirs que la présente loi confère à un titulaire ayant acquis un droit enregistré à titre onéreux.

86. Testaments

Un testament valide en vertu d'une loi en vigueur à Vanuatu peut aliéner un droit foncier enregistré.

87. Transmission en cas de faillite

1) Sur production au Directeur d'une copie certifiée conforme d'une ordonnance déclarative de faillite rendue par le tribunal, ou d'une ordonnance enjoignant que le bien d'un titulaire décédé soit administré conformément à la loi relative aux faillites, un liquidateur judiciaire doit être enregistré à titre de titulaire du droit à la place du titulaire failli ou décédé ; une copie de l'ordonnance doit être jointe au dossier.

2) Le liquidateur judiciaire est décrit dans le fascicule comme "fiduciaire des biens de ..... en faillite".

3) Le liquidateur judiciaire détient tout droit dont il est le titulaire enregistré, sous réserve de toutes restrictions comprises dans toute loi relative aux faillites ou dans des ordonnances du tribunal, sous réserve de toutes obligations, droits ou intérêts non enregistrés mais néanmoins exécutoires, et sous réserve desquels le titulaire failli ou décédé possédait le droit. Cependant, aux fins de toute transaction relative au droit le liquidateur judiciaire a tous les pouvoirs et est sujet à toutes les restrictions comprises dans la présente loi ou toute autre loi relative à l'acquisition d'un droit à titre onéreux.

88. Autres cas de transmission

Lorsqu'une personne acquiert un droit enregistré en vertu de toute loi ou de toute ordonnance ou acte de vente, rendu ou établi aux termes de cette loi, le Directeur, sur demande de l'intéressé accompagnée des pièces justificatives requises, enregistre la personne à titre de titulaire du droit.

89. Fiducie

1) Toute personne acquérant un droit enregistré en capacité de fiduciaire peut être décrite comme telle dans l'instrument d'acquisition et, dans ce cas, elle doit être enregistrée avec l'addition des mots "fiduciaire", mais le Directeur n'inscrit sur le Registre les détails d'aucun instrument de fiducie.

2) Tout instrument déclaratif ou réputé déclaratif de fiducie, ou copie certifiée conforme de cet instrument, peut être confié en dépôt au Directeur, mais ne peut être intégré au Registre ni être considéré comme enregistré.

3) Tout fiduciaire titulaire d'un droit enregistré détient le droit sous réserve des obligations, droits ou intérêts non enregistrés à l'effet desquels il est soumis en vertu de l'instrument créant la fiducie. Mais, aux fins de toutes transactions à titre onéreux enregistrées, il est réputé être inconditionnellement titulaire du droit, et nulle personne négociant ce droit n'est présumée avoir connaissance de la fiducie. Également, aucune violation de la fiducie ne crée un droit à indemnisation en vertu de la présente loi.

90. Survivant des fiduciaires

Lorsque deux ou plusieurs titulaires sont enregistrés conjointement à titre de fiduciaires, si le survivant de ces titulaires n'est pas habilité à exercer seul les pouvoirs conjoints, le Directeur inscrit une restriction à cet effet.

91. Fiducie légale

1) Aux fins d'application de la présente loi, un droit enregistré est détenu en fiducie légale quand la fiducie prévoit la vente du droit. Les fiduciaires sont habilités à retarder la vente s'ils le jugent opportun et à percevoir le produit net de la vente, après paiement des frais, ainsi que le produit net du loyer et des profits jusqu'à la vente, après paiement de tous les débours, sous réserve des pouvoirs et stipulations pouvant être nécessaires pour donner leur plein effet aux droits des bénéficiaires de l'intérêt.

2) Tout bail enregistré en fiducie légale peut, sous réserve des dispositions de l'article 12, être partagé par les fiduciaires entre les bénéficiaires de la fiducie. Le partage peut prendre la forme d'un paiement en espèces ou d'une hypothèque pour un montant équivalent.

3) Tout bénéficiaire d'une fiducie s'opposant à l'exercice des pouvoirs mentionnés au paragraphe 2), soit avant, soit dans un délai de six mois après leur exécution, peut présenter une demande au tribunal qui peut rendre toute ordonnance appropriée et ordonner la rectification du fascicule aux termes de l'article 100.

4) La fiducie et les pouvoirs mentionnés dans le présent article sont réputés être incorporés à tout instrument investissant expressément une personne d'un droit enregistré en vertu d'un acte de fiducie légale ou par lequel une personne déclare expressément détenir sur la fiducie légale, tout droit enregistré dont elle est déjà investie.

92. Transmission au décès d'un propriétaire en communauté

Sur preuve du décès de toute personne enregistrée comme propriétaire d'un droit enregistré en communauté le Directeur enregistre le ou les survivants comme propriétaire du droit reconnu(s) dont il ou ils deviennent de ce fait le ou les cessionnaires.

TITRE 14 – OPPOSITION

93. Avis d'opposition

1) Toute personne qui :

a) prétend détenir un intérêt dans un immeuble en vertu d'un titre non enregistré ou autrement ;

b) prétend être bénéficiaire en vertu d'une fiducie affectant un droit enregistré ;

c) prétend être titulaire d'un permis affectant un droit enregistré ; ou

d) se prévaut d'un dépôt de bilan ou d'une mise en liquidation du titulaire d'un droit enregistré ;

peut déposer auprès du Directeur une opposition sous la forme prescrite interdisant l'enregistrement de toute personne comme cessionnaire ou de tout instrument affectant ce droit, avec ou sans conditions.

2) Chaque opposition doit être inscrite sur le fascicule et le Directeur doit prendre les mesures nécessaires pour notifier l'opposition aux titulaires des droits qu'elle affecte.

3) Toute opposition doit spécifier l'adresse du déposant à Vanuatu et ce dernier peut, avant que le Directeur ne reçoive une demande d'annulation de l'opposition aux termes de l'article 97, notifier par écrit au Directeur une nouvelle adresse, à laquelle les notifications afférentes à l'opposition ou aux procédures qu'elle entraîne sont signifiées au déposant de l'opposition.

4) Toute notification relative à l'opposition et aux procédures qu'elle entraîne est considérée comme dûment signifiée si elle est remise à l'adresse à Vanuatu spécifiée au paragraphe 3).

94. Effet d'une opposition

Tant qu'une opposition est exécutoire, le Directeur ne peut, sous réserve des stipulations de l'opposition ou sauf consentement écrit du déposant de l'opposition ou de son mandataire légal, inscrire sur le fascicule une modification quelconque du titre d'aliénation (à l'exception d'une transmission aux termes des articles 84, 87 ou 92) ou toute transaction (sauf si le Directeur constate qu'une transaction ne porte pas préjudice aux intérêts que protège l'opposition) affectant le droit ou le permis que vise l'opposition. Mais nul instrument enregistrable déposé antérieurement à fin d'enregistrement n'est affecté par une opposition subséquente.

95. Opposition du Directeur

Le Directeur peut déposer une opposition interdisant toute transaction portant sur un droit enregistré appartenant ou présumé appartenir à une personne frappée d'incapacité juridique ou absente de Vanuatu, ou interdisant des transactions portant sur tout intérêt au sujet duquel une erreur semble avoir été commise dans le fascicule ou dans tout instrument, ou pour éviter une fraude ou une transaction irrégulière.

96. Durée des oppositions

1) Sous réserve des dispositions du présent article, toute opposition autre qu'une opposition déposée par le Directeur devient caduque par rapport à tout droit affecté par une cession ou autre transaction, sauf dans les cas suivants :

a) transmission aux termes des articles 83, 86 ou 87 ;

b) cession ou transaction pour laquelle le déposant de l'opposition ou son mandataire légal a donné au Directeur son consentement écrit ;

c) cession ou transaction dont le Directeur constate qu'elle ne cause aucun préjudice à la personne que protège l'opposition,

30 jours après notification par le Directeur au déposant de l'opposition d'une demande d'enregistrement de cession ou autre transaction, la notification étant requise chaque fois qu'une telle demande est déposée.

2) Nonobstant les dispositions du paragraphe 1) mais sous réserve des dispositions de l'article 97.3), le Directeur peut à tout moment ou périodiquement et aux conditions qu'il juge appropriées, prolonger la validité d'une opposition ou revalider une opposition caduque. Si le déposant de l'opposition produit une copie certifiée conforme d'une instance judiciaire en cours, le Directeur prolonge la validité de l'opposition, jusqu'à l'issue du procès.

3) Si le déposant de l'opposition décède, l'opposition peut être levée ou bien l'administrateur judiciaire du déposant peut autoriser l'enregistrement aux termes du paragraphe 1)b).

97. Demande de levée d'une opposition

1) Le déposant ou son mandataire légal peut à tout moment solliciter la levée d'opposition.

2) Toute personne lésée par une opposition peut en demander la levée au Directeur.

3) Le Directeur peut, de sa propre initiative ou sur demande de toute personne intéressée, notifier au déposant de l'opposition de la retirer ou de fournir des preuves à l'appui de ses prétentions. Si dans un délai de 30 jours, à compter de la date de notification le déposant de l'opposition n'obtempère pas ou ne produit pas une copie certifiée conforme d'instance judiciaire en cours, le Directeur retire l'opposition du fascicule.

4) Toute opposition annulée en application du paragraphe 2) ne peut être renouvelée par ou au nom de la même personne relativement à la même prétention.

5) Toute personne qui, sans motif valable, dépose ou maintient une opposition auprès du Directeur, s'expose au paiement des dommages et intérêts fixés par le tribunal à toute personne ayant subi un préjudice ou ayant supporté les frais et dépens et conséquence de l'opposition.

98. Définition

Dans le présent titre, l'expression "instance judiciaire en cours" désigne une action judiciaire en cours dont l'issue vraisemblable sera de valider ou d'invalider la prétention du déposant.

TITRE 15 – RECTIFICATION ET INDEMNISATION

99. Rectification par le Directeur

1) Sous réserve de l'article 100.2), si le Directeur estime qu'un fascicule n'indique pas avec exactitude le droit réel qu'une personne est habilitée à détenir en vertu de la présente loi, ou est erroné ou défectueux sous un rapport quelconque, il peut rectifier le fascicule à compter de la date qu'il juge appropriée après avoir notifié son intention de le faire à toute personne que le Registre indique comme intéressée et donné à cette personne la possibilité d'être entendue :

   toutefois, la notification et l'audience ne sont pas requises en cas de vice de forme ou en cas d'erreurs et d'omissions ne causant pas de réel préjudice aux intérêts de quiconque.

2) Sur demande écrite de tout titulaire, accompagnée des pièces justificatives exigées par le Directeur, le changement de nom ou d'adresse du titulaire doit être inscrit sur le fascicule.

3) Le Directeur rectifie le Registre pour mettre à exécution une ordonnance du tribunal.

4) Outre le paragraphe 3), lorsqu'une partie d'un bail enregistré est acquise à des fins de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215], le Directeur doit modifier ce bail et le plan cadastral correspondant pour rendre effective l'acquisition.

5) Le Directeur ne doit modifier un bail conformément au paragraphe 4) qu'à ou qu'après la date du versement de l'indemnisation en vertu de l'article 14 de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].

100. Rectification par le tribunal

1) Sous réserve des dispositions du paragraphe 2) le tribunal peut ordonner la rectification d'un registre par radiation ou modification dans les cas où la présente loi lui confère ce pouvoir, ou s'il lui est prouvé qu'un enregistrement a été obtenu, fait ou omis par fraude ou par erreur.

2) La rectification du registre ne peut avoir lieu que si elle n'affecte pas le titre d'un titulaire qui détient et a acquis le droit à titre onéreux, sauf si le titulaire avait connaissance de l'omission, fraude ou erreur dont la rectification est demandée, s'il a causé cette omission, fraude ou erreur ou s'il en est en grande partie responsable par son action, sa négligence ou par défaut.

100A Acte déclaratif d'un droit foncier

1) Le Directeur ou le tribunal, conformément à l'article 99 ou 100, peut, après s'être conformé aux procédures énoncées dans ces articles, rectifier le registre de la manière stipulée dans lesdits articles, sur la base d'un acte déclaratif d'un droit foncier dont dispose la Loi No. 33 de 2013 sur la Gestion des Terres coutumières.

2) Aux fins de parvenir à une décision selon l'article 99 ou 100, une attestation du nom des propriétaires coutumiers et de leurs représentants désignés de la part du Coordinateur national constitue la preuve de l'acte déclaratif d'un droit foncier.

3) En sus du paragraphe 2), le Directeur ou le tribunal doit être convaincu que l'attestation fournie selon ce paragraphe a été établie après avoir observé les dispositions de la Loi No. 33 de 2013 sur la Gestion des Terres coutumières concernant l'identification de propriétaires coutumiers.

101. Dédommagement

1) Sous réserve des dispositions de la présente loi et de toute loi relative à la prescription d'action, toute personne ayant subi un préjudice par suite de :

a) toute rectification du Registre en vertu de la présente loi ;

b) toute erreur ou omission dans le fascicule qui ne peut être rectifiée aux termes de la présente loi ; ou

c) toute erreur dans une copie ou extrait du fascicule, d'un document ou plan certifié conforme en vertu de la présente loi ;

peut prétendre à un dédommagement de la part de l'Administration.

2) Nul dédommagement n'est dû, aux termes du présent article :

a) à toute personne ayant causé elle-même ou contribué pour une part importante à causer le préjudice par acte de fraude ou de négligence, ou dont le titre a été obtenu, autrement que par une disposition enregistrée de bonne foi et à titre onéreux, d'une personne qui a causé ou contribué à causer le préjudice ;

b) pour toute perte ou préjudice résultant de tout abus de confiance ; et

c) pour tout préjudice résultant d'une question au sujet de laquelle le Directeur est dispensé d'entreprendre des recherches en vertu de l'article 24.

102. Montant de du dédommagement

1) Un dédommagement accordé pour la perte de tout droit enregistré ne peut excéder :

a) dans le cas où le fascicule n'est pas rectifié, la valeur de l'intérêt au moment où l'erreur ou omission cause du préjudice a été commise ;

b) dans le cas où le fascicule est rectifié, la valeur de l'intérêt immédiatement avant la date de la rectification.

2) Tout dédommagement accordé inclut le paiement d'un intérêt annuel de 5 % de son montant, à compter de la date à laquelle le dédommagement est accordé jusqu'à la date du paiement.

103. Procédure d'action en dommages et intérêts

Toute personne s'estimant habilitée à percevoir un dédommagement en vertu des dispositions de l'article 101 peut saisir le tribunal qui entend de l'affaire et, sous réserve des dispositions de l'article 102, fixe, le cas échéant, les dommages et intérêts, y compris les frais et dépens qu'il juge appropriés.

104. Recouvrement du dédommagement payé

L'Administration peut intenter une action en recouvrement de la totalité d'un dédommagement qu'elle a versé, ou de la part fixée par le tribunal, contre toute personne ayant causé ou considérablement contribué à la perte par acte de fraude ou de négligence, peut faire exécuter tout accord explicite ou implicite ou encore exercer tout autre droit que la personne dédommagée aurait pu exercer relativement à l'objet du dédommagement.

105. Erreurs topographiques

1) Entre l'Administration et le titulaire d'un droit enregistré aucune poursuite en dommages et intérêts ne peut être intentée et aucune action judiciaire n'est recevable en raison d'une disparité de superficie ou de mesures d'un immeuble résultant de relevés topographiques subséquents ou existant, entre un nouveau relevé et la superficie ou les mesures inscrites dans le fascicule ou sur le plan topographique déposé.

2) Entre le titulaire d'un droit enregistré et le vendeur (ou valeur intermédiaire) du droit, aucune action en dommages et intérêts n'est recevable au-delà de six mois à compter de la date d'enregistrement de l'instrument d'acquisition du droit, en raison d'une disparité de superficie ou de mesures d'un immeuble résultant de relevés topographiques subséquents ou existant, entre un nouveau relevé et la superficie ou les mesures inscrites dans le fascicule ou sur tout plan topographique déposé.

TITRE 16 - APPELS

106. Appel des décisions du Directeur

Toute personne s'estimant lésée par une décision du Directeur rendue en vertu des pouvoirs que lui confère la présente loi peut, dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la décision, interjeter appel auprès du tribunal qui peut confirmer, annuler ou modifier la décision et ordonner, aux termes de l'article 100, la rectification du fascicule.

toutefois, aucun appel n'est recevable aux termes du présent article lorsque la décision du Directeur est conforme au jugement du tribunal dans une instance ou affaire que le Directeur a déjà renvoyée au tribunal en vertu des dispositions de l'article 8.g).

TITRE 17 – MATIÈRES CONNEXES

107. Présomption de majorité

Jusqu'à preuve du contraire les parties à un instrument affectant un droit enregistré sont présumées avoir atteint l'âge de 18 ans à la date de la signature de tout instrument relatif au droit. Aucune personne ayant moins de 18 ans n'est en droit d'être enregistrée comme propriétaire d'un bail ou de tout intérêt y afférant.

108. Notification

Aux termes de la présente loi, une notification est réputée signifiée ou donnée à toute personne si :

a) elle est remise en mains propres ;

b) elle est déposée à son intention au dernier domicile ou lieu de travail de cette personne à Vanuatu ;

c) elle est expédiée par courrier recommandé à sa dernière adresse postale à Vanuatu ;

d) en l'absence de la personne de Vanuatu la notification peut être remise à tout mandataire de la personne à Vanuatu et en cas de décès de la personne, la notification est remise à son administrateur judiciaire ;

e) s'il n'est pas possible de signifier une notification selon les modalités spécifiées aux paragraphes b) et d) il faut la signifier selon les modalités prescrites par le tribunal ;

f) nonobstant toute disposition des paragraphes a) à e) :

   i) toute personne chargée de signifier la notification doit recourir à tous les moyens pratiques pour que le destinataire prenne connaissance de son contenu ;

   ii) le cas échéant tout tribunal peut rendre une ordonnance précisant les modalités de remise de la notification ou dispensant de sa remise.

109. Infractions

1) Toute personne qui, en connaissance de cause, induit en erreur ou trompe une personne que la présente loi habilite à demander des informations relatives à un droit enregistré commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une peine d'emprisonnement n'excédant pas un an, à une amende n'excédant pas 100 000 VT ou aux deux peines à la fois.

2) Toute personne qui :

   a) frauduleusement délivre, fabrique ou procure tout document relatif à un droit foncier enregistré ou enregistrement, efface ou altère les documents ou un fascicule quelconque ;

   b) frauduleusement, enlève du Bureau des affaires foncières tout ou partie d'un fascicule ou tout instrument ou plan déposé au Bureau des affaires foncières ;

   c) frauduleusement, cause la dégradation, oblitération, destruction, altération d'un fascicule ou de tout instrument déposé ou y introduit une inscription non autorisée.

commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une peine d'emprisonnement n'excédant pas trois ans, à une amende n'excédant pas 300 000 VT ou aux deux peines à la fois.

3) Toute personne convoquée par le Directeur ou requise de produire un document, qui néglige ou refuse sans raison valable d'obtempérer ou de répondre sous serment ou autrement à toute question posée par le Directeur aux termes des pouvoirs que lui confère la présente loi, commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une peine d'emprisonnement n'excédant pas un mois, à une amende n'excédant pas 10 000 VT ou aux deux peines à la fois :

toutefois, le consentement écrit de l'Attorney Général est indispensable pour intenter des poursuites au titre du présent paragraphe.

109A Avis de pénalité

1) Le Directeur peut remettre un avis de pénalité à une personne qui, à son avis, a commis une infraction aux dispositions de la présente Loi ou des règlements.

2) Un avis de pénalité est un avis qui s'applique lorsqu'une personne destinataire qui ne désire pas que l'affaire soit tranchée par un tribunal, peut régler dans un délai et à une personne précisé dans l'avis le montant de la peine prévue par un règlement pour l'infraction commise en cas règlement conformément au présent article.

3) Un avis de pénalité peut être remis en main propre, adressé par voie électronique ou postale.

4) Lorsque le montant de la pénalité prescrite aux fins du présent article pour une infraction présumée est versé en vertu du présent article, nul ne peut être poursuivi pour l'infraction présumée.

5) Le versement effectué en vertu du présent article ne doit pas être considéré comme démontrant l'admission de la responsabilité aux fins de, ni en aucune manière affecter ou porter préjudice à, toute procédure civile découlant de la même occurrence.

6) Le règlement peut :

a) prévoir une infraction aux fins du présent article en précisant l'infraction ou en citant aux dispositions créant l'infraction ;

b) précisant le montant de la pénalité exigible pour l'infraction si elle est réglée en vertu du présent article ; et

c) préciser les différents montants des pénalités pour différentes infractions ou catégories d'infraction.

7) Le montant d'une pénalité prévue en vertu du présent article pour une infraction ne doit pas excéder le montant maximum de la peine que pourrait imposer un tribunal pour l'infraction.

8) Le présent article ne limite pas la portée de toute autre disposition de, prise en vertu de la présente ou toute autre Loi relative à la procédure que peuvent entraîner les infractions.

TITRE 18 – DROITS, ARRÊTÉS

110. Droits

1) Les droits cités à l'annexe de la présente loi sont exigibles à l'égard des matières qui y sont spécifiées et le Directeur peut refuser l'enregistrement jusqu'au paiement de ces droits.

2) Les droits impayés constituent une dette civile que le Directeur peut recouvrer par voie judiciaire.

111. Arrêtés

Le Ministre peut par arrêtés édicter des règlements dont la portée générale ne peut être incompatible avec la présente loi afin d'en faire appliquer les objets et dispositions et, sans préjudice de ce qui précède, il peut en particulier :

a) prescrire toutes les obligations implicites d'un bail pour le bailleur ou le preneur ;

b) prescrire les modèles de formulaires à utiliser selon la présente loi, y compris des formulaires de bail selon les catégories suivantes :

Catégorie A : Baux agricoles
Catégorie B : Baux résidentiels
Catégorie C : Baux commerciaux
Catégorie D : Baux industriels
Catégorie E : Baux de type spécial.

112. Prépondérance de la présente loi

Dans le cas où une disposition de la présente loi est incompatible avec une disposition de tout autre texte législatif, les dispositions de la présente loi ont valeur prépondérante, sauf dans le cas de la Constitution.

ANNEXE

(article 110.1))

DROITS D'ENREGISTREMENT

1. Montant des droits

a)	Création d'un bail	5%
b)	Cession d'un bail	5%
c)	Création et cession d'une hypothèque	1.5%
d)	Regroupement et subdivision	2 %

2. Réduction des droits

Les montants spécifiés au paragraphe 1 sont ramenés à :

a) 1 % pour les baux de tout immeuble dont le preneur était enregistré au titre de propriétaire ou de locataire à la date du 29 juillet 1980 dans le livre foncier établi par le Règlement conjoint N°. 3 de 1930 ;

b) 0.5 % pour les hypothèques créées avant le 30 juillet 1980 et enregistrées dans le livre foncier établi par le Règlement conjoint N° 3 de 1930.

3. Paiement des droits ad valorem

a) Sous réserve d'accord contraire entre les parties à un instrument, le paiement des droits incombe au cessionnaire, preneur ou débiteur hypothécaire, ou à la personne bénéficiaire de tout autre instrument enregistrable.

b) L'Administration, les Conseils provinciaux, les conseils municipaux et la Société Nationale de l'Habitation sont exemptés du paiement des droits autrement exigibles en vertu de la présente loi.

c) Les droits correspondant aux cessions doivent être fixés d'après le prix total spécifié dans l'instrument de cession, ou si aucun prix n'est spécifié, d'après la valeur du droit cédé, déclarée par les parties à l'instrument, à la date de la cession.

d) Les droits exigibles sur les baux sont fixés d'après la valeur des versements forfaitaires et d'après le nombre d'années du bail qu'on multiplie par le taux le plus élevé de loyer annuel constaté. Quand tout ou partie du loyer ne peut être constaté au moment de l'enregistrement, un droit de 50 000 VT est exigible en vertu du montant du loyer qui reste indéfini en plus des droits exigibles par ailleurs.

e) Lorsqu'une hypothèque est créée et que le montant du prêt consenti ou à consentir n'est pas spécifié dans l'instrument, le droit exigible est estimé sur le montant maximum des avances, certifié par le créancier hypothécaire. Toute somme ou sommes avancée(s) ultérieurement au débiteur hypothécaire en contrepartie de la même garantie, s'ajoutant au prêt initial auquel correspondait le droit payé, doit ou doivent être déclarée(s) au Directeur dans un délai d'un moins et certifiée(s) de nouveau par le créancier hypothécaire. Un droit supplémentaire au taux prescrit par le paragraphe 1)d), est exigible pour chaque augmentation du prêt initial.

f) Le droit exigible pour les regroupements et lotissements est calculé sur la valeur totale des parcelles. Si le lotissement donne lieu au paiement d'une somme de péréquation, un droit de 2 % sur cette somme est exigible conformément aux dispositions du paragraphe 1)d).

g) Le Directeur peut exiger une évaluation par l'Expert Général en vue de l'enregistrement d'un instrument. Si l'évaluation dépasse le prix ou la valeur déclarée, les frais d'évaluation sont imputables à la partie redevable du droit ; dans le cas contraire ils sont imputables à l'Administration.

h) Dans le calcul des droits en Vatu les sommes sont arrondies à la centaine supérieure.

i) Les droits exigibles sont payables d'avance.

j) Si une demande est annulée ou retirée, aucun remboursement de droits ne sera effectué, en tout ou partie, et si une telle demande est renouvelée, les droits seront exigibles à nouveau.

Table d'amendements (à partir de l'édition révisée de 1988)

[Cette loi a été renumérotée par la révision de 1988, mais la loi modificatrice 38 de 1989 se réfère aux numéros antérieurs des articles. Dans le cas où ceux-ci sont différents, les numéros antérieurs des articles sont mis à la suite de la loi.]

Art. 1	*Modifié par L 24 de 2003* *Modifié par L 32 de 2013* *Modifié par L 35 de 2014* *Modifié par L 10 de 2016*
Art.2.d) et e)	*Modifié par L 32 de 2013*
Art.2.f)	*Inséré par L 32 de 2012*
Art. 3	*Abrogé par L 24 de 2003*
Art.4.2)	*Modifié par L 35 de 2014*
Art.4.2)b)	*Remplacé par L 35 de 2014*
Art.4.2)b)ii)	*Modifié par L 10 de 2016*
Art.4.2)b)ii)D)	*Modifié par L 10 de 2016*
Art.4.2)b)iii)	*Inséré par L 10 de 2016*

Art.4.3) – 7)	*Inséré par L 35 de 2014*
Art.7A.	*Inséré par l 2 de 2017*
Art.8.c)	*Remplacé par L 35 de 2014*
Art.9.	*Remplacé par L 32 de 2013*
Art.12.3)	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.17.ca)	*Inséré par L 32 de 2013*
Art.31A.	*Inséré par L 35 de 2014*
Art. 32A-32C	*Inséré par L 24 de 2003*
Art.32A.1)	*Modifié par L 11 de 2004*
Art.32B.1)	*Modifié par L 20 de 2024*
Art.32B.4)	*Remplacé par L 11 de 2004*
	Remplacé par L 5 de 2007
Art.32C.6)	*Inséré par L 11 de 2004*
Art.32C.6)	*Remplacé par L 5 de 2007*
Art.32D.	*Inséré par L 11 de 2004*
Art.32D.2)	*Remplacé par L 5 de 2007*
Art.32D.4)	*Inséré par L 5 de 2007*
Art.32E.	*Inséré par L 35 de 2014*
	Abrogé par L 10 de 2016
Art.32E.	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.35.	*Remplacé par L 32 de 2013*
Art. 36	*Remplacé par L 38 de 1989 [35]*
Art.38A. et 38B	*Inséré par L 35 de 2014*
Art.38A.7)	*Modifié par L 10 de 2016*
Art.38B.4)	*Modifié par L 10 de 2016*
Art.39.3)b)	*Abrogé par L 32 de 2013*
Art.39A.	*Inséré par L 11 de 2004*
Art. 41.h)	*Abrogé par L 38 de 1989 [40(b)]*
Art. 41A	*Inséré par L 38 de 1989 [40A]*
Art.43.3)	*Remplacé par L 2 de 2017*
Art.43.4)	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.48A.	*Inséré par L 11 de 2004*
Art.48A.2)	*Remplacé par L 5 de 2007*
	Modifié par L 35 de 2014
	Remplacé par L 2 de 2017
Art.48A.2A)	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.48A.3)	*Inséré par L 35 de 2014*
	Modifié par L 2 de 2017
Art.48B et 48C.	*Inséré par L 35 de 2014*
Art.48B.2)	*Remplacé par L 2 de 2017*
Art.48B.3) et 4)	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.49A.	*Inséré par L 35 de 2014*
Art.50A.	*Inséré par L 11 de 2004, L35 de 2014*
	Abrogé par L 5 de 2007
Art.60A.	*Inséré par L 35 de 2014*
Art.99.4) et 5)	*Inséré par L 2 de 2017*
Art.100A.	*Inséré par L 32 de 2013*
Art.109A.	*Inséré par L 35 de 2014*
Annexe, 1.a), b) et c)	*Modifié par L 11 de 2004*
Annexe, 1.a) et b)	*Modifié par L 35 de 2006*
Annexe, paragraphe 3(b)	*Remplacé par L 30 de 1988*
Annexe, paragraphe 1.d), 3.f)	*Modifié par L 38 de 1989*
Art 1, 39, 43, 44, 46	*Les références à l'Arbitre ont été remplacé par des références à l'Expert Général en vertu de L 22 de 2002*