Entrée en vigueur, le 10 aout 1992

CHAPITRE 123

REFORME FONCIÈRE

RC 31 de 1980
L 6 de 1981
L 32 de 1985
L 6 de 1992
L 35 de 2000
L 31 de 2013
L 11 de 2014
L 1 de 2017
L 1 de 2020

SOMMAIRE

TITRE 1 - DÉFINITIONS
1. Définitions

TITRE 2 - SERVITUDES
2. Servitudes

TITRE 3 – TERRES ALIÉNÉES
3. Droit de l'aliénateur de rester sur les terres
4. Saisine de la Cour Suprême en cas de doute sur l'identité de l'aliénateur
5. Saisine des tribunaux d'île en cas de litige sur l'identité des propriétaires coutumiers

TITRE 4 – NÉGOCIATIONS ET ACCORDS RELATIFS AUX TERRES COUTUMIÈRES
6. Octroi de certificat de négociateur agréé
6A. Demande de certificat de négociateur
6B. Identification des propriétaires coutumiers ou des groupes en litige
6C. Consultation avec les propriétaires coutumiers
6D. Rapport sur les consultations avec les propriétaires coutumiers
6E. Rapport du préposé aux terres coutumières
6F. Consentement à l'octroi d'un certificat de négociateur
6G. Désignation de représentants des propriétaires coutumiers
6H. Changement des noms des représentants
6I. Procédure d'approbation de l'octroi d'un certificat de négociateur
6J. Procédure de négociation et consentement
6K. Notification de l'intention d'enregistrer un instrument de bail
6L Nomination du Médiateur foncier
6M. Révocation de la nomination du Médiateur foncier
6N. Pour porter plainte auprès du Médiateur foncier
6O. Fonctions du Médiateur foncier
6P. Pouvoirs du Médiateur foncier
6Q. Pouvoir d'enquête du Médiateur foncier
6R. Immunité
6S. Délits à l'égard du Médiateur foncier
6T. Décision quant à l'enregistrement d'un instrument de bail
6U. Demande pour un lotissement rural ou un changement de type de bail
6V. Notification de l'intention d'accorder un consentement ministériel à un lotissement rural ou un changement de type de bail
6W. Décision quant au consentement ministériel à un lotissement rural ou un changement de type de bail
6X. Consentement ministériel pour des transactions relatives à des baux urbains
6Y. Consentement ministériel à des transactions portant sur des baux ruraux lorsqu'il n'y a pas de litige
6Z. Consentement du Ministre à des transactions portant sur des baux ruraux lorsqu'il y a un litige
7. Accords nuls

TITRE 5 – GESTION DES TERRES
8. Délivrance de bail enregistré
8A. Création du Comité de planification de la gestion des terres
8B. Fonctions du Comité
8C. Pouvoirs du Comité

8D. Président du Comité
8E. Décisions et délibérations du Comité
8F. Rapport annuel

TITRE 6 – DOMAINE PUBLIC
9. Terre de l'État

TITRE 6A - INDEMNISATION
9A. Champ d'application du titre
9B. Détermination de l'indemnité par l'État
9C. Valeur marchande de la terre
9D. Identité des propriétaires coutumiers et du paiement
9E. Droit d'appel

TITRE 6B – TERRES DOMANIALES
10. Location à bail de terres domaniales
10A. Demande de bail sur une terre domaniale
10B. Informations à fournir pour une demande de bail sur une terre domaniale
10C. Octroi de bail
10D. Rejet d'une demande
10E. Baux sur des terres domaniales pour des associations de bienfaisance
10F. Jardins publics
10G. Patrimoine mondial de l'humanité
10H. Réserve publique
11. *(Abrogé)*
12. *(Abrogé)*
13. *(Abrogé)*

TITRE 7 – BAUX IMMATRICULÉS
14. Validité des baux enregistrés

TITRE 8 – DROIT D'ACCÈS
15. Droit d'accès des préposés officiels et des agents évaluateurs

TITRE 9 – OFFICES FONCIERS
16. Création d'offices fonciers par le Ministre

TITRE 10 – VOIES PUBLIQUES
17. Voies publiques

TITRE 11 – RECOURS Á LA FORCE ET DOMMAGES CAUSÉS
18. Illégalité du recours à la force
19. Légalité des dommages causés aux aménagements

TITRE 11A – MODIFICATION DE LA LOI
19A. Procédure de consultation concernant un projet de Loi relatif à la terre

TITRE 12 – ARRÊTÉS, INFRACTIONS
20. Arrêtés
21. Infractions
22. Protection et transfert des hypothèques
23. Protection des droits des preneurs et locataires

ANNEXES – Offices
(Titre 1 – Fonctions. Titre 2 – Pouvoirs)

RÉFORME FONCIÈRE

Établissant les dispositions transitoires relatives à la mise en application du Titre 12 de la Constitution.

TITRE 1 – DÉFINITIONS

1. Définitions

Dans la présente loi, sous réserve du contexte :

"aliénateur" désigne la ou les personnes physiques ou morales qui immédiatement avant le jour de l'Indépendance, qu'elles aient ou non immatriculé leurs droits au Bureau de la Conservation de la propriété foncière créé par le Protocole Franco-Britannique de 1914 :

a) détenaient un droit de propriété perpétuelle sur des terres, soit individuellement, soit conjointement avec une ou plusieurs personnes ;

b) détenaient par héritage un droit partiel sur une terre soit par testament, soit en vertu de toute autre opération juridique en l'absence d'un transfert officiel de la terre ;

c) jouissaient d'un usufruit à vie sur des terres ;

d) détenaient un droit total ou partiel de réversion sur une terre ; ou

e) détenaient tout autre intérêt réel sur une terre.

Toutefois :

i) a) lorsqu'il existe plus d'un aliénateur pour une terre, ces personnes sont comprises dans l'expression "aliénateur" aux fins d'interprétation de la présente loi ;

b) un aliénateur peut agir en son propre nom et au nom d'autres aliénateurs par accord mutuel, chaque fois que les circonstances l'exigent pour l'application des dispositions de la présente loi ;

c) le Ministre peut nommer un aliénateur afin de représenter son aliénateur ou les autres aliénateurs chaque fois que les circonstances l'exigent pour l'application de la présente loi ;

ii) pour qu'une personne puisse être considérée comme aliénateur de terres, il faut également :

a) que les terres soient physiquement occupées par un aliénateur ou un occupant à titre précaire, un preneur à bail ou un locataire de cet aliénateur ;

b) que les terres ainsi que les aménagements apportées à ces dernières aient été, de l'avis du Ministre, maintenues en bon état de toutes réparations jusqu'au jour de l'Indépendance ; et, s'il y a lieu

c) que le paiement de redevances et des impôts fonciers ne soit pas en retard de plus de six mois au jour de l'Indépendance ;

iii) une personne est considérée comme aliénateur si le Ministre est fondé à croire qu'elle n'a pas été en mesure de remplir les conditions fixées au paragraphe ii) en raison d'un acte ou d'une omission volontaire d'une ou de plusieurs autres personnes ;

iv) une personne est considérée comme aliénateur si, conformément à l'article 8.2)a), il a reçu du Ministre l'autorisation de remplacer un aliénateur.

"Comité" désigne le Comité de planification de la gestion foncière ;

"consensus" signifie que tous les membres du nakamal dans son ensemble, ou tous les propriétaires coutumiers, sont d'accord ou donnent leur consentement ;

"Conseil des Ministres" désigne le Conseil des Ministres établi en vertu de l'article 40.1) de la Constitution ;

"Coordinateur national" désigne le coordinateur national de la gestion des litiges fonciers nommé en vertu de la Loi sur la gestion des terres coutumières ;

"Directeur" désigne le directeur du Service des Terres ;

"gouvernement" a le sens qui lui est attribué dans la Loi relative à l'Interprétation [Chap. 132];

"groupe coutumier" désigne la ou les personnes qui revendiquent la propriété coutumière d'une terre en litige ;

"litige foncier" désigne un litige au sujet de la propriété d'une terre coutumière opposant deux ou plusieurs citoyens ou groupes indigènes ;

"Loi sur la gestion des terres coutumières" désigne la Loi No. 33 de 2013 relative à la gestion des terres coutumières ;

"Loi sur la Protection et la conservation de l'environnement" désigne la Loi sur la Protection et la Conservation de l'Environnement [Chap. 283] ;

"Médiateur foncier" désigne le médiateur foncier nommé en application de la présente Loi ;

"Ministre" désigne le Ministre responsable des terres ;

"propriétaires coutumiers" désigne une lignée, une famille, un clan, une tribu ou autre groupe qui sont considérés par les règles de la coutume, suivant la coutume de la région où la terre est située, comme étant les propriétaires perpétuels de cette terre et, dans les régions coutumières où une personne individuelle est considérée par la coutume comme pouvant être propriétaire d'une terre coutumière, cette personne individuelle ;

"représentants des propriétaires coutumiers" désigne tous les représentants nommés par les propriétaires coutumiers (qui doivent avoir 18 ans révolus) pour signer un bail ou autre document portant consentement des propriétaires coutumiers ;

"servitudes" comprennent le bail, l'hypothèque, l'autorisation d'utiliser des terres en contrepartie d'un paiement, le droit de passage ainsi que tout droit coutumier ou foncier autre que le droit de propriété ;

"terre coutumière" désigne une terre qui appartient à, ou est occupée par, ou une terre dans laquelle un intérêt est détenu par une ou plusieurs personnes en conformité avec les règles de la coutume ;

"terres de l'État" désigne toute terre située à Vanuatu qui, au 1er janvier 1980, était la propriété perpétuelle du Gouvernement britannique, du Gouvernement français, du condominium ou d'une municipalité ;

"terres" comprend tout aménagement apporté à ces dernières ainsi que les terres immergées, y compris celles allant jusqu'au tombant externe du récif côtier, mais pas au delà ;

"terres en litige" désigne les terres dont le droit de propriété est revendiqué par plus d'un groupe coutumier.

TITRE 2 – SERVITUDES

2. Servitudes

Sous réserve des dispositions de l'article 22, toute terre est grevée des servitudes prévues avant ou après l'entrée en vigueur de la présente loi.

TITRE 3 – TERRES ALIÉNÉES

3. Droit de l'aliénateur de rester sur les terres

Tout aliénateur a le droit de rester sur les terres qu'il occupe au jour de l'Indépendance jusqu'à ce qu'il conclu avec les propriétaires coutumiers, un bail portant sur tout ou partie des terres, ou jusqu'à ce qu'il perçoive une indemnité au titre des aménagements apportés.
Sans préjudice de son droit de conclure un bail portant sur les terres, l'aliénateur ne peut toutefois y demeurer s'il s'agit de terre en friche.

4. Saisine de la Cour Suprême en cas de doute sur l'identité de l'aliénateur

1) En cas de doute portant sur l'identité de l'aliénateur d'une terre ou sur la part des aménagements revenant à chaque aliénateur, la question est déférée à la Cour Suprême par l'aliénateur, les propriétaires coutumiers ou le Ministre.

2) La Cour Suprême statue en premier et dernier ressort sur la question dont elle est saisie en vertu des dispositions du paragraphe 1).

3) Le Président de la Cour Suprême peut fixer des règles de procédures aux fins d'application du présent article.

5. Saisine des tribunaux d'îles en cas de litige sur l'identité des propriétaires coutumiers

1) En cas de doute sur l'identité des propriétaires coutumiers de terres occupées par un aliénateur, l'un des groupes coutumiers qui revendique ces terres peut saisir un tribunal d'îles établi conformément à la Loi relative aux tribunaux d'îles, Chapitre 167.

2) Lorsque les droits de propriété coutumière n'ont pas été revendiqués ou lorsque les groupes coutumiers n'ont pas saisi un tribunal conformément au paragraphe 1), le Ministre est autorisé à le faire.

TITRE 4 – NÉGOCIATIONS ET ACCORDS RELATIFS AUX TERRES COUTUMIÈRES

6. Octroi de certificat de négociateur agréé

1) Une personne ne doit pas entamer des négociations avec des propriétaires coutumiers concernant une terre sauf si cette personne en fait la demande au président du Comité et reçoit un certificat du Ministre attestant de sa qualité de négociateur agréé.

2) Le Ministre ne peut délivrer un certificat de négociateur selon le paragraphe 1) que sur la recommandation du Comité.

3) Un certificat de négociateur délivré par le Ministre doit :

   a) nommer le ou les individus, groupe ou entité qui sont les négociateurs agréés;

   b) être sous la forme prescrite ;

   c) décrire les limites du terrain auquel l'autorisation de négocier se rapporte, à l'aide d'un croquis ;

d) préciser :

i) toutes conditions imposées en vertu du paragraphe 6I.2) ;

ii) les procédures que le négociateur agréé doit suivre dans le cadre du déroulement des négociations ; et

e) être signifié par le président du Comité :

i) au négociateur agréé ;

ii) aux propriétaires coutumiers, de la manière qu'ils suggèrent; et

iii) au Coordinateur national.

4) Des négociations menées contrairement aux procédures énoncées aux paragraphes 1) et 2) sont nulles et non avenues.

6A. Demande de certificat de négociateur

1) Une personne qui a l'intention d'entamer des négociations avec des propriétaires coutumiers doit faire une demande de certificat de négociateur sous la forme prescrite auprès du président du Comité. La demande doit être accompagnée du droit de demande prescrit.

2) Si le Comité constate que le projet consiste en un développement commercial, il peut, en consultation avec le Coordinateur national, imposer un droit supplémentaire pour couvrir tous les coûts raisonnables associés au processus de consultation.

3) Un demandeur de certificat de négociateur doit remettre 2 exemplaires de la demande au président du Comité. La demande doit être en bichlamar et contenir les informations suivantes :

a) le nom de la personne ou du groupe ou autre entité demandant le certificat de négociateur ;

b) une description détaillée du terrain concerné par la demande, y compris un croquis indiquant les limites du terrain, la superficie de terrain qu'il est proposé de louer à bail et l'emplacement ; et

c) une description générale du type de développement proposé, en y incluant notamment les informations suivantes :

i) comment les propriétaires coutumiers participeront au projet (dont entreprise en participation ou autre arrangement) ;

ii) quels avantages, le cas échéant, reviendront aux propriétaires coutumiers (y compris possibilités d'emploi ou de participation aux bénéfices qui pourraient découler du développement) ;

iii) comment le développement proposé sera financé, y compris une estimation des dépenses associées à des investissements de capital dans le cadre du projet de développement ;

iv) quelles preuves peuvent être apportées pour démontrer que le demandeur a une bonne réputation commerciale ;

v) quelles autres autorisations ou permissions de développement ont été obtenues ou pourront être nécessaires.

4) Une personne ne doit pas faire le levé d'un terrain sans détenir un certificat de négociateur.

5) Aussitôt que possible après réception d'une demande faite conformément au paragraphe 3), le président doit la soumettre au Comité pour examen.

6) En examinant une demande de certificat de négociateur, le Comité doit prendre en considération les questions suivantes :

a) toutes implications en termes de planification en rapport avec le projet de développement, telles que accès routiers, approvisionnement suffisant en eau, systèmes d'égouts et d'évacuation des eaux ménagères ;

b) toutes implications pour l'environnement susceptibles de résulter du développement (y compris des études d'impact sur l'environnement comme requis selon la Loi sur la Protection et la Conservation de l'Environnement) et toutes les approbations qui seront sollicitées en rapport avec de telles implications ; et

c) tous problèmes éventuels d'accès, notamment quel accès les propriétaires coutumiers et les membres du public auront aux routes, fronts de mer, jardins, plages, à la mer, aux rivières, lacs, sites culturels et lieux historiques une fois que le bail aura été enregistré.

7) Le Comité doit examiner la demande et si, compte tenu des questions mentionnées aux paragraphes 3) et 6) et de toute autre question pertinente, il est satisfait que la demande de certificat de négociateur devrait être approuvée, renvoyer la demande devant le Coordinateur national de la Gestion des Litiges Fonciers pour parachever l'identification des propriétaires coutumiers conformément à l'article 6B.

8) Si le Comité n'est pas convaincu que la demande devrait être approuvée, il peut :

a) soit demander des informations supplémentaires au demandeur ;

b) soit rejeter la demande, en indiquant les motifs de son refus.

9) Le rejet d'une demande par le Comité est définitif, toutefois le demandeur peut refaire une demande de certificat de négociateur concernant le même terrain.

10) Le Comité doit donner au demandeur un avis écrit de sa décision dans les 10 jours après l'avoir prise.

6B. Identification des propriétaires coutumiers ou des groupes en litige

1) Après avoir reçu une demande pour approuver un certificat de négociateur qui lui a été renvoyée conformément à l'article 6A, le Coordinateur national doit vérifier si les propriétaires coutumiers sont déjà identifiés par un acte déclaratif de droit foncier conformément à la Loi sur la Gestion des Terres Coutumières.

2) Si les propriétaires coutumiers ne sont pas identifiés par un acte déclaratif de droit foncier conformément à la Loi sur la Gestion des Terres Coutumières, le Coordinateur national doit :

a) s'arranger pour lancer un avis de l'intention d'identifier les propriétaires coutumiers de la terre objet de la demande, de la manière suivante :

i) à 3 reprises au moins au cours d'un mois, un avis en anglais, français et bichlamar doit être :

A) diffusé à la radio à l'heure de l'annonce des messages de service ; et

B) publié dans un journal dans le cadre d'un tableau produit par le Directeur des Terres, avec une brève description de l'emplacement du site, de la superficie du terrain et de villages avoisinants, reprenant toutes les demandes de certificat de négociateur pour le mois ;

ii) ordonner au préposé aux terres coutumières concerné de s'arranger pour afficher l'avis au siège du Conseil Provincial, au siège du Conseil régional le plus proche, au siège du Conseil sous-régional le plus proche (s'il y a lieu) et dans un ou des villages situés près de la terre, pendant au moins 1 mois ;

iii) ordonner au préposé aux terres coutumières concerné de s'arranger pour disposer l'avis sur la terre objet de l'autorisation de négocier pendant au moins 1 mois, indiquant que toutes les personnes détenant un intérêt dans la terre doivent en aviser le préposé aux terres coutumières ; et

iv) s'assurer que, s'il y a une détermination des propriétaires coutumiers, les propriétaires coutumiers énumérés dans la détermination sont avisés eux aussi ; et

b) à l'expiration de la période de notification, assigner un préposé aux terres coutumières pour faciliter l'identification des propriétaires coutumiers conformément aux dispositions de la Loi sur la Gestion des Terres Coutumières.

3) L'avis mentionné au sous-alinéa 2)a)i) doit identifier la terre de manière à ce que les habitants de l'île en question comprennent de quoi il s'agit et indiquer que toutes les personnes ayant un intérêt dans la terre doivent en aviser le préposé aux terres coutumières chargé de cette région ou le bureau du Coordinateur national.

4) Le panneau associé à l'avis visé au sous-alinéa 2)a)iii) doit :

a) être écrit en grands caractères noirs sur fond blanc ;

b) être placé face à la voie publique ou au sentier le plus proche ;

c) mesurer au moins 2 mètres de long sur 1 mètre de large ; et

d) comporter tous les détails associés à la demande de certificat de négociateur.

5) Si :

a) il n'y a pas de litige quant à la propriété de la terre, le préposé aux terres coutumières doit procéder conformément aux dispositions du Titre 3 de la Loi sur la Gestion des Terres coutumières ; ou

b) il y a litige quant à la propriété de la terre, le préposé aux terres coutumières doit appliquer le Titre 4, 5 ou 6 de la Loi sur la Gestion des Terres coutumières.

6) Le préposé aux terres coutumières est tenu d'assister aux réunions conformément au processus exposé à l'article 6C et fournir un rapport complet au Coordinateur national.

6C. Consultation avec les propriétaires coutumiers

1) Si :

a) il n'y a pas de litige quant à la propriété d'une terre, les membres du groupe de propriétaires coutumiers sont constatés par l'acte déclaratif de droit foncier ;

b) il y a litige quant à la propriété d'une terre, une réunion avec chacune des parties au litige ou chacun des groupes de propriétaires coutumiers en litige doit être convoquée après que la période de notification à l'article 6B a expiré.

2) A la première réunion de consultation avec le groupe de propriétaires coutumiers ou chaque groupe de propriétaires coutumiers qui est partie à un litige, le préposé aux terres coutumières doit :

a) fournir aux propriétaires coutumiers quatre copies de la demande de certificat de négociateur. Quatre propriétaires coutumiers différents, dont une femme, si possible, doivent signer le formulaire prescrit pour indiquer qu'ils ont reçu copie de la demande de certificat de négociateur ; et

b) s'adresser à la réunion des propriétaires coutumiers en personne, et en bichlamar, ou dans la langue vernaculaire locale si possible, et lire à haute voix tous les détails inclus dans la demande de certificat de négociateur conformément au paragraphe 6A.3).

3) Si le préposé aux terres coutumières fait lecture selon l'alinéa 2)b) en bichlamar, il doit s'arranger pour qu'une personne, qui n'a pas de conflit d'intérêts en rapport avec la demande, traduise ce qu'il annonce dans la langue vernaculaire locale.

4) A la fin de la première réunion, le préposé aux terres coutumières doit demander aux propriétaires coutumiers s'ils ont l'intention d'examiner la demande de certificat de négociateur, auquel cas une autre réunion sera convoquée dans un délai de 28 jours de la date à laquelle la première réunion a pris fin.

5) Les propriétaires coutumiers peuvent solliciter des conseils juridiques ou d'autres conseils à tout moment au cours de ce processus de consultation et peuvent demander la présence de représentants à toute réunion avec le préposé aux terres coutumières.

6) Un demandeur de certificat de négociateur, ou son représentant, ne doit pas être présent à l'une quelconque des réunions tenues par le préposé aux terres coutumières avec les propriétaires coutumiers.

7) Pour écarter tout doute, des négociations entre un demandeur de certificat de négociateur et les propriétaires coutumiers ne peuvent pas commencer tant que la demande de certificat de négociateur n'a pas été approuvée.

8) Si, ayant examiné les détails inclus dans le certificat de négociateur, les propriétaires coutumiers ne consentent pas à poursuivre des négociations concernant le bail, leur décision est définitive. La décision ne peut pas être annulée ou modifiée par le Comité ou le Ministre. Par contre, les demandeurs peuvent refaire une demande de certificat de négociateur pour le même terrain.

6D. Rapport sur les consultations avec les propriétaires coutumiers

1) Il appartient au préposé aux terres coutumières de préparer un rapport de consultation des propriétaires coutumiers qui doit contenir :

a) la date et l'heure des réunions des propriétaires coutumiers, et le nom de toutes les personnes présentes ;

b) le lieu des réunions ;

c) les décisions enregistrées à l'issue des réunions ; et

d) des informations quant à savoir si oui ou non les propriétaires coutumiers ont donné leur consentement aux négociations pour un bail librement, préalablement et en connaissance de cause.

2) Si les propriétaires coutumiers ont donné leur consentement, le rapport doit indiquer :

a) comment et par qui les négociations doivent être menées au nom des propriétaires coutumiers ;

b) qui est réputée être la personne à contacter pour toute documentation qui doit être remise au groupe de propriétaires coutumiers ; et

c) toutes dispositions préférées pour des réunions suggérées par les propriétaires coutumiers.

6E. Rapport du préposé aux terres coutumières

A la réception d'un rapport du préposé aux terres coutumières concerné, le Coordinateur national doit :

a) s'il n'y a pas de litige quant à la propriété de la terre, ou que le litige a été résolu, présenter au Comité :

i) une copie de l'acte déclaratif de droit foncier des propriétaires coutumiers identifiés comme étant propriétaires de la terre, avec le nom de chaque membre du groupe ; et

ii) un rapport écrit sur les consultations des propriétaires coutumiers indiquant si oui ou non les propriétaires coutumiers ont donné librement, préalablement et en toute connaissance de cause leur consentement à ce qu'un arrangement pour un bail sur leur terre soit négocié avec le demandeur conformément au processus exposé à l'article 6C.

b) s'il y a litige quant à la propriété de la terre, ou que la terre est l'objet d'une procédure par devant un nakamal ou un tribunal foncier de territoire coutumier ou d'une autre procédure judiciaire, ordonner au préposé aux terres coutumières de :

i) contacter chacune des parties au litige et tenir des réunions conformément au processus exposé à l'article 6C ;

ii) relever le nom de tous les membres de chaque groupe de propriétaires coutumiers et le nom de chaque personne individuelle assistant à la réunion ; et

iii) présenter au Comité un rapport complet de chacun des groupes de propriétaires coutumiers indiquant si oui ou non les propriétaires coutumiers ont donné librement, préalablement et en toute connaissance de cause leur consentement à ce qu'un arrangement pour un bail sur leur terre soit négocié avec le demandeur conformément au processus exposé à l'article 6C.

6F. Consentement à l'octroi d'un certificat de négociateur

1) Si le consentement d'un groupe de propriétaires coutumiers doit être obtenu, tous les membres ou représentants du groupe identifiés dans l'acte déclaratif de droit foncier doivent consentir par consensus à ce que la demande de certificat de négociateur soit approuvée par le Ministre. L'acte déclaratif de droit foncier doit être joint au rapport du préposé aux terres coutumières.

2) S'il y a un litige quant à la propriété de la terre ou que la terre est l'objet d'une procédure par devant un nakamal ou un tribunal foncier de territoire coutumier ou d'une autre procédure judiciaire et qu'un acte déclaratif de droit foncier n'a pas été parachevé ou fait l'objet d'un appel, le rapport de consultation des propriétaires coutumiers doit préciser, relativement à chacune des parties au litige, si les propriétaires coutumiers

potentiels de la terre acceptent par consensus de négocier un arrangement pour un bail sur leur terre avec le demandeur.

3) Les membres du groupe de propriétaires coutumiers doivent être déterminés selon les règles de la coutume et suivant les processus coutumiers et doivent inclure tous les citoyens indigènes (hommes, femmes et enfants) qui détiennent des droits de propriété ou d'usage sur des terres en conformité avec les règles de la coutume.

4) Lors d'une réunion telle que visée dans le présent article, chacune des parties au litige doivent relever par écrit les détails des membres du groupe ou des groupes de propriétaires coutumiers, y compris quelles familles ou quels groupes ou individus sont reconnus comme ayant des intérêts dans la terre, et quels sont les intérêts dans la terre que détiennent ces familles, groupes ou individus.

5) Les détails fournis selon le paragraphe 4) par chacune des parties au litige doivent être lus aux propriétaires coutumiers par le préposé aux terres coutumières et le groupe doit approuver par consensus que ce sont véritablement et correctement les membres du groupe de propriétaires coutumiers.

6G. Désignation de représentants des propriétaires coutumiers

1) Si les propriétaires coutumiers ou chacun des groupes en litige donnent leur consentement à l'octroi d'un certificat de négociateur par le Ministre, ils doivent aussi décider, au cours d'une réunion avec le préposé aux terres coutumières, quelles personnes doivent être reconnues sur un certificat de négociateur, un instrument de bail ou un autre document légal se rapportant à des transactions concernant la terre, comme étant les représentants des propriétaires coutumiers ou de chacun des groupes en litige.

2) Si le nombre des propriétaires coutumiers ou des membres des groupes en litige :

   a) est inférieur à 15, le nom de tous les membres doit être inscrit sur le certificat de négociateur et tout instrument de bail ultérieur ;

   b) est supérieur à 15, au moins 15 noms doivent être inscrits sur le certificat de négociateur et tout instrument de bail ultérieur comme étant les représentants des propriétaires coutumiers ou des groupes en litige.

3) En sus du paragraphe 1), si tel est approprié, le nom de quelques femmes et de quelques jeunes gens devrait aussi être inclus dans le certificat de négociateur et tout instrument de bail ultérieur.

6H. Changement des noms des représentants

1) Tous les représentants du groupe de propriétaires coutumiers sont nommés par les propriétaires coutumiers et ne doivent pas agir sans leur consentement.

2) Les propriétaires coutumiers peuvent se réunir ponctuellement et adopter une résolution par consensus pour changer leus représentants. Tous les membres du groupe de propriétaires coutumiers, ou tous les membres énumérés comme descendants si les membres d'origine sont décédés, doivent être présents à une réunion pour changer les représentants des propriétaires coutumiers.

3) Le groupe de propriétaires coutumiers doit informer un préposé aux terres coutumières de la date et de l'heure d'une réunion pour changer le nom de leurs représentants.

4) Le préposé aux terres coutumières doit assister à la réunion visée au paragraphe 3) et relever par écrit la résolution portant changement des représentants des propriétaires coutumiers. La résolution doit être signée par tous les propriétaires

coutumiers, et par le préposé aux terres coutumières en tant que témoin de la signature des propriétaires coutumiers.

5) Tout changement apporté aux noms des représentants du groupe de propriétaires coutumiers doit être déposé au bureau du Coordinateur national.

6I. Procédure d'approbation de l'octroi d'un certificat de négociateur

1) Le Comité doit étudier le rapport qui lui a été soumis par le Coordinateur national en application de l'alinéa 6E.a) et peut approuver la demande d'octroi de certificat de négociateur s'il est satisfait que les propriétaires coutumiers de la terre ont été dûment identifiés et ont consenti, ou, dans le cas de groupes en litige, que chacun des groupes en litige a consenti, à négocier avec le demandeur.

2) L'approbation d'une demande de négociation peut être donnée sous réserve des conditions que le Comité estime qu'il est utile d'imposer, lesquelles doivent inclure, sans s'y limiter, des conditions concernant ce qui suit :

a) la signature du certificat de négociateur par les propriétaires coutumiers et leurs représentants, comme stipulé au paragraphe 6G.1), ou le Ministre des Terres, avec le consentement des propriétaires coutumiers, et agissant pour le compte des groupes en litige ;

b) un délai dans le temps, n'excédant pas 12 mois, au cours duquel un un accord pour louer la terre à bail doit être parachevé ;

c) comment et par qui les négociations pour un bail doivent être menées ;

d) des arrangements préférés pour les réunions, tels que suggérés par les propriétaires coutumiers ; et

e) que le négociateur agréé ne peut pas effectuer des paiements directs à des individus ou au groupe de propriétaires coutumiers, avant le parachèvement du bail.

3) Pour éviter tout doute, l'alinéa 2)e) n'interdit pas au négociateur agréé de payer les coûts raisonnables pour convoquer les réunions et les frais de transport afférents.

4) Une approbation donnée par le Comité pour l'octroi d'un certificat de négociateur par le Ministre n'oblige ni le Comité ni le Ministre à approuver un bail ultérieur ou à accorder toute autre forme d'approbation exigée par ou en vertu d'une loi.

5) Si le Comité refuse d'accéder à une demande de certificat de négociateur aux termes du présent article, la décision est finale en ce qui concerne la demande en question.

6) Le Comité doit notifier le demandeur, le Coordinateur national et, selon qu'il est opportun, les propriétaires coutumiers de sa décision dans les 10 jours après l'avoir prise.

6J. Procédure de négociation et consentement

1) Une fois qu'un certificat de négociateur a été octroyé conformément à l'article 6, le négociateur agréé peut entamer des négociations concernant les conditions du bail avec les propriétaires coutumiers sachant que les noms énumérés dans l'autorisation de négocier sont les représentants des propriétaires coutumiers et que tous les propriétaires coutumiers énumérés doivent consentir à un bail.

2) Après avoir achevé un levé du terrain auquel se rapporte le certificat de négociateur, le négociateur agréé doit s'assurer qu'une évaluation du terrain est effectuée par un évaluateur foncier immatriculé en vertu de la Loi sur l'Immatriculation des évaluateurs

fonciers [Chap. 289] et doit communiquer le contenu du rapport d'évaluation aux propriétaires coutumiers.

3) Une fois que les négociations sont achevées et que les conditions d'une ébauche de bail ont été mises au point, le négociateur agréé doit informer le Coordinateur national que lesdites conditions ont été convenues et lui demander de prendre des mesures pour confirmer l'accord des propriétaires coutumiers.

4) S'il n'y a pas de litige quant à la propriété de la terre, le Coordinateur national ordonne au préposé aux terres coutumières de tenir une ou des réunions avec les propriétaies coutumiers et tous groupes concernés pour confirmer que les propriétaires coutumiers ont accepté par consensus les dispositions de bail telles qu'énoncées dans les documents de bail et tous les autres documents fournis au préposé aux terres coutumières par le négociateur.

5) En approuvant les documents de bail qui doivent être enregistrés, il doit être clairement établi que :

a) tous les propriétaires coutumiers qui ont été identifiés comme un groupe par un acte déclaratif de droit foncier comme possédant la terre doivent consentir à ce que le bail soit enregistré, comme indiqué par le consensus du groupe pour louer le terrain à bail ;

b) les propriétaires coutumiers comprennent la nature et le but de l'accord et, en tant que groupe, y consentent ;

c) toute autre communauté ou groupe de citoyens indigènes qui pourrait être concernée par l'accord a eu une opportunité adéquate d'exprimer ses opinions au groupe de propriétaires coutumiers ; et

d) le consentement des propriétaires coutumiers à l'instrument de bail proposé sera prouvé par la signature de l'instrument de bail par des représentants des propriétaires coutumiers.

6) S'il y a un litige quant à la propriété de la terre, le Coordinateur national ordonne au préposé aux terres coutumières de tenir une ou des réunions avec toutes les parties au litige pour confirmer que les propriétaires coutumiers dans chacune des parties au litige consentent aux dispositions de bail telles qu'énoncées dans les documents de bail et tous les autres documents fournis au préposé aux terres coutumières par le négociateur.

7) En approuvant les documents de bail qui doivent être enregistrés, il doit être clairement établi que :

a) tous les propriétaires coutumiers dans chaque partie au litige qui ont été identifiés conformément à l'article 6B acceptent par consensus que le bail soit enregistré, comme prouvé par la signature de l'instrument de bail proposé par les représentants des propriétaires coutumiers ;

b) les propriétaires coutumiers dans chaque partie au litige comprennent la nature et le but de l'accord et, en tant que groupe, y consentent ;

c) toute autre communauté ou groupe de citoyens indigènes qui pourrait être concernée par l'accord a eu une opportunité adéquate d'exprimer ses opinions aux propriétaires coutumiers.

8) Aux fins d'application du paragraphe 4), des alinéas 5)c) et 7)c) :

"groupes concernés" doit inclure, mais sans s'y limiter, toutes les femmes et tous les jeunes gens qui vivent dans la région en question, des citoyens indigènes qui ne sont

pas des propriétaires coutumiers et toute communauté au voisinage de laquelle la terre est située.

9) Dans les 10 jours qui suivent l'achèvement des consultations tenues en vertu du paragraphe 4), le Coordinateur national doit présenter :

a) un rapport écrit au président du Comité sur la question de savoir si les propriétaires coutumiers, ou propriétaires coutumiers potentiels, ont consenti à enregistrer l'arrangement pour un bail sur leur terre avec le négociateur ; et

b) l'instrument de bail proposé au président, avec la signature des représentants des propriétaires coutumiers. Dans le cas d'un litige, cela nécessitera la signature des représentants des propriétaires coutumièrs de chacune des parties en litige.

10) En sus du paragraphe 9), le rapport doit indiquer :

a) la date et l'heure des réunions des propriétaires coutumiers ;

b) le nom de toutes les personnes qui y ont assisté ;

c) le lieu des réunions ; et

d) les décisions enregistrées à l'issue des réunions.

11) Si une réunion a été tenue par les propriétaires coutumiers avec d'autres groupes concernés conformément au paragraphe 4), à l'alinéa 5)c) et l'alinéa 7)c), le Coordinateur national doit présenter au président du Comité un rapport précisant :

a) la date et l'heure de la réunion ;

b) le nom de toutes les personnes qui y ont assisté ;

c) le lieu de la réunion ; et

d) la décision enregistrée à l'issue de la réunion.

6K. Notification de l'intention d'enregistrer un instrument de bail

1) Si le président du Comité reçoit un rapport du Coordinateur national conformément au paragraphe 6J.9), confirmant que les propriétaires coutumiers ont donné leur accord à l'instrument de bail, il doit :

a) s'arranger pour lancer un avis de l'intention d'enregistrer le bail en question de la manière suivante :

i) à 3 reprises au moins au cours d'un mois, un avis en anglais, français et bichlamar doit être :

A) diffusé à la radio à l'heure de l'annonce des messages de service ; et

B) publié dans un journal dans le cadre d'un tableau produit par le Directeur des Terres, avec une brève description de l'emplacement du site, de la superficie du terrain et de villages avoisinants, reprenant toutes les demandes d'enregistrement de bail pour le mois ;

ii) ordonner au préposé aux terres coutumières concerné de s'arranger pour afficher l'avis au siège du Conseil Provincial, au siège du Conseil régional le plus proche, au siège du Conseil sous-régional le plus proche (s'il y a lieu) et dans un ou des villages situés près de la terre, pendant au moins 1 mois ;

iii) ordonner au préposé aux terres coutumières concerné de s'arranger pour disposer l'avis sur la terre objet du bail proposé pendant au moins 1 mois.

2) L'avis mentionné à l'alinéa 1)a) doit identifier la terre de manière à ce que les habitants de l'île en question comprennent de quoi il s'agit et indiquer que toute personne estimant que la procédure d'obtention du consentement n'a pas été suivie correctement doit déposer une plainte auprès du Médiateur foncier, conformément à l'article 6N.

3) Le panneau associé à cet avis doit :

a) être écrit en grands caractères noirs sur fond blanc ;

b) être placé face à la voie publique ou au sentier le plus proche ;

c) mesurer au moins 2 mètres de long sur 1 mètre de large ; et

d) comporter tous les détails associés à la demande d'enregistrement du bail.

6L Nomination du Médiateur foncier

1) Le Médiateur foncier est nommé par la Commission de la Magistrature pour un mandat de 5 ans renouvelable.

2) N'a pas qualité pour être nommée Médiateur foncier une personne qui :

a) est un membre du Parlement, du Conseil des Chefs du Malvatumauri ou d'un Conseil provincial ;

b) occupe une charge publique ; ou

c) exerce une haute fonction au sein d'un parti politique.

3) Le Médiateur Foncier doit être une personne qui :

a) connaît, comprend et apprécie la culture, les traditions et les valeurs des citoyens indigènes ;

b) comprend les lois foncières au Vanuatu ;

c) est d'une grande intégrité et compétence ;

d) a des qualifications universitaires pertinentes et une expérience appropriée dans le secteur public ou privé ;

e) est politiquement neutre ;

f) est capable de s'acquitter de ses fonctions sans peur ni favoritisme ;

g) n'a pas été reconnue coupable et condamnée pour un délit criminel (pas une infraction à la circulation routière) ; et

h) bénéficie d'une haute considération au sein de la communauté.

4) Le Médiateur foncier est une haute autorité aux fins d'application de la Loi sur le Code de Conduite des Hautes Autorités [Chap. 240] et du Titre X de la Constitution de la République de Vanuatu.

6M. Révocation de la nomination du Médiateur foncier

1) La Commission de la Magistrature peut mettre fin à la nomination du Médiateur foncier si celui-ci est:

a) déclaré en faillite ;

b) reconnu coupable et condamné pour un délit criminel (pas une infraction à la circulation routière) ;

c) dans l'incapacité de s'acquitter de ses fonctions pour des raisons de santé ou à cause d'un accident, certifiée par deux médecins généralistes ; ou

d) condamné pour un délit à la Loi relative au Code de Conduite des Hautes Autorités [Chap. 240].

2) Le Médiateur foncier doit se voir accorder une opportunité raisonnable de répondre à toutes les allégations qui sont portées contre lui avant que la Commission de la Magistrature ne décide de mettre fin ou non à sa nomination.

6N. Pour porter plainte auprès du Médiateur foncier

Un propriétaire coutumier, ou tout autre citoyen indigène qui n'est pas satisfait que la procédure a été suivie correctement pour obtenir le consentement des propriétaires coutumiers concernant l'enregistrement d'un nouveau bail, ou un lotissement ou un changement de type de bail pour un bail en vigueur, a le droit, dans un délai de 1 mois à compter de la notification de l'intention d'enregistrer ou de solliciter un consentement ministériel en application de l'article 6K, de déposer une plainte, soit verbalement, soit par écrit, auprès du Médiateur foncier, pour les motifs suivants :

a) que les réunions des propriétaires coutumiers n'ont pas été régulièrement constituées;

b) que les propriétaires coutumiers n'ont pas consenti à l'enregistrement du bail ou au lotissement ou au changement du type de bail ;

c) que les propriétaires coutumiers n'ont pas compris la nature et le but de l'accord ; ou

d) qu'une autre communauté ou groupe de citoyens indigènes qui pourraient être concernés par l'accord n'a pas eu une opportunité adéquate pour exprimer ses points de vue aux propriétaires coutumiers ; ou

e) que les propriétaires coutumiers n'ont pas été notifiés conformément aux procédures énoncées aux articles 6B et 6K.

6O. Fonctions du Médiateur foncier

1) Le Médiateur foncier a pour fonction d'enquêter sur toute plainte qui lui est soumise, à condition que celle-ci soit conforme aux motifs énumérés l'article 6N.

2) A la réception d'une plainte, le Médiateur foncier doit, dans les 21 jours qui suivent, ou aussitôt que possible :

a) revoir tous les rapports, documents de bail et tous les autres documents disponibles ;

b) discuter de tous les rapports, autant que de besoin, avec le Coordinateur national ou le préposé aux terres coutumières concerné ; et

c) enquêter, autant que de besoin, sur le fond de la plainte.

3) Le Médiateur foncier doit aviser le directeur des Terres :

a) d'inscrire une opposition sur l'instrument de bail, lorsque celui-ci existe, conformément à l'article 95 de la Loi sur les Baux fonciers [Chap. 163], en attendant l'achèvement de l'enquête du Médiateur foncier ; ou

b) qu'aucune suite ne doit être donnée à une demande d'enregistrement d'un instrument de bail avant l'achèvement de l'enquête du Médiateur foncier.

4) A l'achèvement de cette révision, le Médiateur foncier doit présenter au président du Comité, au Coordinateur national et au directeur des Terres un rapport au sujet de la plainte et faire une recommandation quant à la question de savoir si le bail doit ou non être enregistré.

5) Si, à l'achèvement de son examen d'une plainte formulée par un propriétaire coutumier ou une petite fraction de propriétaires coutumiers, le Médiateur foncier conclut que la plainte est vexatoire ou sans fondement, et que la plus grande majorité des propriétaires coutumiers est de l'avis qu'il faut donner suite à la demande, il peut alors faire une recommandation en faveur de l'enregistrement du bail.

6) Si le président du Comité, le Coordinateur National ou le directeur des Terres manque d'agir suivant une recommandation raisonnable ou pratique soumise par le Médiateur foncier, la partie intéressée aura la possibilité de demander une révision judiciaire.

6P. Pouvoirs du Médiateur foncier

Le Médiateur foncier a le pouvoir de faire tout ce qui est nécessaire ou opportun dans l'exécution ou en rapport avec l'exécution de ses fonctions.

6Q. Pouvoir d'enquête du Médiateur foncier

1) Le Médiateur foncier doit, si possible, obtenir des preuves et des informations aux fins d'enquêter sur une plainte par le biais d'une requête informelle auprès d'une personne.

2) En sus du paragraphe 1), le Médiateur foncier peut demander des preuves ou des informations au Coordinateur national, au directeur des Terres ou à un fonctionnaire employé sous la supervision du Coordinateur national ou du directeur des Terres. Le Coordinateur national ou le directeur doit s'assurer que les preuves ou les informations demandées sont fournies au Médiateur foncier dans les 14 jours de la date de réception de la requête.

3) A défaut de se conformer en temps voulus à toute requête raisonnable de la part du Médiateur foncier selon le paragraphe 2), le directeur des Terres ou un agent du Service des Terres qui est réputé responsable pourrait s'exposer à être poursuivi en justice conformément à l'alinéa 7)b).

4) Le Médiateur foncier peut délivrer un avis par écrit sous la forme prescrite à une personne qui est :

a) soit tenue de comparaître par devant le Médiateur foncier pour être interrogée et témoigner lors d'une audience ;

b) soit tenue de fournir des informations ou des preuves documentaires au Médiateur foncier qui sont nécessaires pour une enquête.

5) Si une personne est tenue de comparaître devant le Médiateur foncier pour témoigner conformément à l'alinéa 4)a), elle peut demander :

a) que l'audience soit enregistrée ; et

b) que son représentant légal ou une autre personne soit présent à l'audience.

6) Si une audience a été enregistrée, une personne qui y a témoigné peut demander une copie de l'enregistrement au Médiateur foncier.

7) Commet un délit quiconque s'est vu signifier un avis selon le paragraphe 4) ou a été prié par le Médiateur foncier selon les paragraphes 1) ou 2) de fournir des preuves ou des informations pour les besoins d'une enquête et :

a) manque ou refuse de comparaître devant le Médiateur foncier ; ou

b) manque ou refuse de fournir des informations ou des documents au Médiateur foncier.

6R. Immunité

1) Aucune poursuite au civil ou au criminel ne saurait être introduite contre le Médiateur foncier ou un employé de ce dernier au motif de ce qu'il a fait ou a omis de faire de bonne foi dans l'exécution ou l'exécution présumée de ses fonctions et pouvoirs en vertu de la présente Loi.

2) L'article 1) ne s'applique pas si le Médiateur foncier ou l'employé a agi de mauvaise foi ou par manquement à son devoir dans l'exécution de ses fonctions ou pouvoirs en vertu de la présente Loi.

6S. Délits à l'égard du Médiateur foncier

1) Commet un délit quiconque :

a) influence, entrave ou gêne illégitimement, ou tente d'influencer, d'entraver ou de gêner illégitimement, le Médiateur foncier dans l'exercice de ses pouvoirs ou l'exécution de ses fonctions en vertu de la présente Loi ; ou

b) apporte un témoignage faux ou trompeur à une audience tenue par le Médiateur foncier.

2) Quiconque commet un délit selon les alinéas 1)a) ou b) est passible sur condamnation d'une amende ne dépassant pas VT 10.000.000 ou d'une peine d'emprisonnement pour 6 mois au plus, ou des deux peines à la fois.

3) Des poursuites judiciaires pour délit aux termes du présent article ne doivent pas être lancées sans directive écrite du Médiateur foncier.

6T. Décision quant à l'enregistrement d'un instrument de bail

1) Si :

a) la période de notification de l'intention d'enregistrer un bail ou un lotissement ou un changement de type de bail a expiré et qu'aucune plainte n'est déposée auprès du Médiateur foncier ; ou

b) le président du Comité reçoit un rapport du Médiateur foncier,

le président doit convoquer une réunion du Comité sous 10 jours, ou dès que possible, pour considérer s'il doit, ou non, recommander d'approuver l'enregistrement de l'instrument de bail qui a été négocié par le négociateur agréé.

2) Le Comité doit recommander au Ministre d'approuver l'enregistrement d'un bail s'il est satisfait que :

a) toutes les procédures stipulées dans la présente Loi ont été suivies ;

b) le bail prend en compte tous sites coutumiers enregistrés, tels que définis par le Conseil National de la Culture de Vanuatu ;

c) le bail est en conformité avec toutes conditions de planification requises en vertu d'autres Lois ;

d) une autorisation de mise en valeur du front de mer a été obtenue, s'il y a lieu, en application de la Loi sur la mise en valeur des relais [Chap. 90] ;

e) le cas échéant, une étude d'impact sur l'environnement a été achevée comme requis en vertu de la Loi sur la protection et la conservation de l'environnement ;

f) une évaluation juste et équitable des terres coutumières a été effectuée par un évaluateur foncier immatriculé conformément à la Loi sur l'immatriculation des évaluateurs fonciers [Chap. 289] ; et

g) toutes les dispositions et conditions du bail répondent aux impératifs légaux tels que déterminés par le président du Comité.

3) En considérant si l'enregistrement du bail devrait être recommandé pour assentiment par le Ministre, chaque instance représentée au Comité doit être d'accord que les procédures légales de leurs instances respectives ont été parachevées conformément à la présente ou toute autre Loi, et qu'il n'y a pas d'obstacle à ce que le bail soit enregistré.

4) Une recommandation du Comité en faveur de l'enregistrement d'un bail selon le présent article n'oblige pas le Ministre à enregistrer un bail ultérieur ou délivrer toute autre forme d'autorisation requise par ou en vertu de toute autre Loi.

5) Pour écarter tout doute, le Ministre ne doit pas approuver l'enregistrement d'un bail si cela n'a pas été recommandé par le Comité.

6) Si le Comité est satisfait que le bail répond aux conditions requises pour l'enregistrement, il doit recommander au Ministre de consentir au bail et une telle recommandation doit être présentée au Ministre dans les 10 jours qui suivent la prise de décision par le Comité.

7) A la réception d'une recommandation selon le paragraphe 6), le Ministre ne doit pas refuser déraisonnablement d'approuver l'enregistrement du bail.

8) Après avoir approuvé l'enregistrement d'un bail, le Ministre doit envoyer le bail au directeur pour qu'il soit enregistré et notifier le négociateur que le bail doit être enregistré.

9) Si le Comité n'est pas convaincu que le bail devrait faire l'objet d'une recommandation en faveur de son enregistrement, il peut :

a) demander au négociateur de fournir des informations supplémentaires ; ou

b) adopter une résolution pour recommander au Ministre que l'enregistrement du bail ne doit pas être approuvé.

10) Le directeur doit informer un négociateur qu'un bail n'a pas été approuvé pour enregistrement si le Comité a adopté une résolution conformément à l'alinéa 9)b).

6U. Demande pour un lotissement rural ou un changement de type de bail

1) Une personne peut soumettre une demande au président du Comité si elle a l'intention de créer un lotissement ou de changer de type de bail dans un milieu rural.

2) Une demande dans le sens du paragraphe 1) doit être sous la forme prescrite, accompagnée du droit prescrit.

3) Si le Comité constate que le projet consiste en un développement commercial, il peut, en consultation avec le Coordinateur national, imposer un droit supplémentaire pour couvrir tous les coûts raisonnables associés au processus de consultation.

4) Un demandeur selon le présent article doit remettre au moins 2 exemplaires de la demande de lotissement rural ou de changement de type de bail au président du Comité pour examen.

5) Une demande de lotissement rural ou de changement de type de bail doit être en bichlamar et comporter les informations suivantes :

a) le nom de la personne ou du groupe ou autre entité demandant le consentement ministériel pour un lotissement rural ou un changement de type de bail ;

b) une description détaillée du terrain où le lotissement ou la nouvelle activité de bail doit se dérouler, y compris un croquis indiquant les limites du terrain auquel se rapporte la demande ; et

c) une description générale du type de développement proposé, en y incluant notamment les informations suivantes :

i) comment les propriétaires coutumiers participeront au projet (dont entreprise en participation ou autre arrangement) ;

ii) quels avantages, le cas échéant, reviendront aux propriétaires coutumiers (y compris possibilités d'emploi ou de participation aux bénéfices qui pourraient découler du développement) ;

iii) comment le développement proposé sera financé, y compris une estimation des dépenses associées à des investissements de capital dans le cadre du projet de développement ;

iv) quelles preuves peuvent être apportées pour démontrer que le demandeur a une bonne réputation commerciale ;

v) quelles autres autorisations ou permissions de développement ont été obtenues ou pourront être nécessaires.

6) En sus du paragraphe 5), une demande de lotissement rural doit inclure des détails concernant la superficie du terrain à lotir, son emplacement, le nombre de nouveaux baux qui seront créés, la superficie des nouvelles parcelles qui seront créées et des aires communes ou espaces verts éventuels.

7) Une personne ne doit pas lotir un terrain en milieu rural sans que le Ministre n'ait donné son accord pour créer le lotissement.

8) Une personne ne doit pas faire un levé topographique en milieu rural sans avoir obtenu au préalable le consentement des propriétaires coutumiers conformément aux dispositions de la présente Loi.

9) Pour écarter tout doute, aucune nouvelle activité ne doit se dérouler en rapport avec un bail sans que le Ministre n'ait donné son consentement concernant le bail.

10) Le président, à la réception d'une demande faite conformément aux paragraphes 4) et 5), doit soumettre la demande au Comité pour examen dans les 7 jours qui suivent, ou aussitôt que possible.

11) Le Comité pourra recommander qu'une demande soit approuvée si elle est acceptée par les propriétaires coutumiers sous réserve des dispositions de consentement suivantes :

a) dans le cas d'un bail créé après l'entrée en vigueur de la présente Loi, toutes les affaires doivent être renvoyées au Coordinateur national pour s'assurer de l'identification des propriétaires coutumiers et du consentement des propriétaires coutumiers conformément aux procédures définies aux articles 6B et 6C de la présente Loi. A l'achèvement des consultations en application de l'article 6C, le Coordinateur national doit présenter, dans un délai de 10 jours :

i) un rapport écrit au Président du Comité sur la question de savoir si les propriétaires coutumiers, ou propriétaires coutumiers potentiels, ont consenti au lotissement ou au changement de type de bail sur leur terre avec le demandeur conformément à l'article 6C ; et

ii) la proposition de consentement au lotissement ou au changement de type de bail dans un instrument comportant les signatures des représentants des propriétaires coutumiers. Dans le cas d'un litige, cela nécessitera la signature des représentants des propriétaires coutumiers de chacune des parties en litige ;

b) dans le cas d'un bail créé avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, les propriétaires coutumiers sont les bailleurs tels que décrits dans l'instrument de bail enregistré ;

c) dans le cas d'un bail où le Ministre est le bailleur enregistré, ou que la transaction portant sur le bail est l'objet d'un litige, le consentement doit être obtenu des propriétaires coutumiers de chacune des parties en litige conformément à la procédure définie à l'article 6Z.

12) Le demandeur doit présenter au président du Comité tous les documents qui sont requis par le paragraphe 11.

6V. Notification de l'intention d'accorder un consentement ministériel à un lotissement rural ou un changement de type de bail

1) Si le président du Comité reçoit les documents pertinents énumérés aux paragraphes 6U.5) et 6), et qu'il est convaincu que les propriétaires coutumiers de la terre ont consenti à la demande de lotissement ou de changement de type de bail, il doit :

a) s'arranger pour lancer un avis de l'intention de consentir au lotissement ou changement de type de bail de la manière suivante :

i) à 3 reprises au moins au cours d'un mois, un avis en anglais, français et bichlamar doit être diffusé à la radio nationale ;

ii) publié dans un journal dans le cadre d'un tableau produit par le Directeur des Terres, avec une brève description de l'emplacement du site, de la superficie du terrain et de villages avoisinants, reprenant toutes les demandes de lotissement ou de changement de type de bail pour le mois;

iii) ordonner au préposé aux terres coutumières concerné de s'arranger pour afficher l'avis mentionné aux alinéas i) et ii) au siège du Conseil Provincial concerné, au siège du Conseil régional le plus proche, au siège du Conseil sous-régional le plus proche (s'il y a lieu) et dans un ou des villages situés près de la terre, pendant 1 mois au plus.

2) Le panneau associé à cet avis doit :

a) être écrit en grands caractères noirs sur fond blanc ;

b) être placé face à la voie publique ou au sentier le plus proche ;

c) mesurer au moins 2 mètres de long sur 1 mètre de large ; et

d) comporter tous les détails associés à la demande de lotissement rural ou de changement de type de bail.

3) L'avis doit identifier la terre de manière à ce que les habitants de l'île en question comprennent de quoi il s'agit et indiquer que toute personne estimant que la procédure

d'obtention du consentement n'a pas été suivie correctement doit déposer une plainte auprès du Médiateur foncier, conformément à l'article 6N.

6W. Décision quant au consentement ministériel à un lotissement rural ou un changement de type de bail

1) Si la période de notification de l'intention de consentir à un lotissement ou un changement de type de bail a expiré et qu'aucune plainte n'est déposée auprès du Médiateur foncier, ou si le président du Comité reçoit un rapport du Médiateur foncier, le président doit convoquer une réunion du Comité sous 10 jours, ou aussitôt que possible.

2) Au cours de cette réunion le Comité doit considérer s'il doit ou non recommander d'approuver l'enregistrement du lotissement ou du changement du type de bail.

3) Le Comité doit recommander l'enregistrement si et seulement s'il est convaincu que :

   a) toutes les procédures stipulées dans la présente Loi pour l'obtention du consentement des propriétaires coutumiers et la notification ont été suivies ;

   b) il n'y a pas de problèmes éventuels d'accès, notamment quel accès les propriétaires coutumiers et les membres du public auront aux routes, fronts de mer, jardins, plages, à la mer, aux rivières, lacs, sites culturels et lieux historiques une fois que la demande de lotissement ou de changement de type de bail aura été enregistrée ;

   c) le lotissement ou changement de type de bail prend en compte tous sites coutumiers enregistrés, tels que définis par le Conseil National de la Culture de Vanuatu

   d) le lotissement ou le changement de type de bail est en conformité avec toutes conditions de planification requises;

   e) toutes autorisations de mise en valeur de front de mer ont été obtenues, comme requis ;

   f) une étude d'impact sur l'environnement a été achevée comme requis en vertu de la Loi sur la protection et la conservation de l'environnement ;

   g) une évaluation juste et équitable des terres coutumières a été effectuée par un évaluateur foncier immatriculé conformément à la Loi sur l'immatriculation des évaluateurs fonciers [Chap. 289].

4) En considérant si oui ou non l'enregistrement du bail devrait être recommandé pour approbation, une personne représentant une instance au sein du Comité doit être satisfaite que les procédures légales de son agence en vertu de la présente ou de toute autre Loi ont été parachevées, et qu'il n'y a aucun obstacle à ce que le bail soit enregistré.

5) Une recommandation du Comité en faveur d'un lotissement ou d'un changement de type de bail selon le présent article n'oblige pas le Ministre à enregistrer un consentement ministériel ultérieur ou délivrer toute autre forme d'autorisation requise par ou en vertu de toute Loi.

6) Pour écarter tout doute, le Ministre ne doit pas consentir à un lotissement ou un changement de type de bail qui n'a pas été approuvé par le Comité.

7) Si le Comité recommande qu'un consentement ministériel doit être accordé pour un lotissement ou un changement de type de bail, il doit adopter une résolution recommandant au Ministre d'approuver le lotissement ou le changement de type de

bail et une telle recommandation doit être transmise au Ministre dans les 10 jours qui suivent la prise de décision par le Comité.

8) A la réception de la recommandation, le Ministre ne doit pas refuser déraisonnablement d'approuver le lotissement ou le changement de type de bail.

9) Après avoir approuvé l'enregistrement du lotissement ou changement de type de bail, le Ministre doit envoyer le lotissement ou changement de type de bail au directeur pour qu'il soit enregistré et notifier le demandeur que le lotissement ou changement de type de bail doit être enregistré.

10) Si le Comité n'est pas convaincu que le lotissement ou le changement de bail devrait être enregistré, il peut :

a) reporter l'examen du bail pour permettre d'obtenir des informations supplémentaires ; ou

b) adopter une résolution pour recommander au Ministre que le lotissement ou le changement de type de bail ne doit pas être approuvé.

11) Le refus du Comité concernant une demande en vertu du présent article est définitif, toutefois le demandeur peut refaire une demande pour un lotissement ou un changement du type de bail sur le même terrain.

12) Le Comité doit donner un avis écrit de sa décision 10 jours après l'avoir prise au demandeur, aux propriétaires coutumiers concernés et au Coordinateur national.

6X. Consentement ministériel pour des transactions relatives à des baux urbains

1) Le Ministre doit, sur l'avis du directeur, consentir à un transfert et à une hypothèque relativement à un bail sur une terre urbaine.

2) Le Ministre ne doit pas déraisonnablement refuser de consentir à une transaction portant sur un bail visé au paragraphe 1) sur une terre urbaine.

3) Le Ministre doit, sur l'avis du Comité, consentir à un lotissement ou un changement de type de bail concernant une terre urbaine.

6Y. Consentement ministériel à des transactions portant sur des baux ruraux lorsqu'il n'y a pas de litige

1) Le Ministre doit, sur l'avis du directeur, consentir à un transfert et à une hypothèque relativement à un bail sur une terre rurale dans la mesure où il ne s'agit pas d'un lotissement ou d'un changement de type de bail et qu'il n'y a pas de litige quant à la propriété coutumière de la terre.

2) Le Ministre ne doit pas déraisonnablement refuser de consentir à un transfert et à une hypothèque relativement à un bail sur une terre rurale lorsqu'ils ne se rapportent pas à un lotissement ou un changement de type de bail et qu'il n'y a pas de litige quant à la propriété coutumière de la terre.

6Z. Consentement du Ministre à des transactions portant sur des baux ruraux lorsqu'il y a un litige

1) S'il y a un litige quant à la propriété de la terre, ou que la terre est l'objet d'une procédure coutumière ou judiciaire qui n'a pas encore abouti à la détermination des propriétaires coutumiers, et qu'il existe une demande pour lotir, prolonger l'instrument de bail ou changer le type de bail, le Ministre doit consulter les parties au litige avant d'accorder un consentement à une transaction portant sur un instrument de bail.

2) Pour une demande de prolongation de bail, un preneur à bail doit prouver le consentement des parties en litige en montrant à tous les propriétaires coutumiers de chacun des groupes en litige le consentement à l'enregistrement de l'instrument comme prouvé par la signature des représentants de ces propriétaires coutumiers sur l'instrument proposé suivant la procédure définie aux articles 6B et 6C.

3) Concernant une demande de lotissement rural ou de changement de type de bail, le Ministre confirme que les groupes de propriétaires coutumiers en litige ont consenti en montrant que tous les propriétaires coutumiers de chacun des groupes en litige consentent au lotissement ou au changement de type de bail par la signature des représentants de ces groupes de propriétaires coutumiers sur l'instrument de bail proposé suivant la procédure définie aux articles 6B et 6C.

4) La preuve que les parties en litige consentent à un lotissement rural ou à un changement du type de bail selon le paragraphe 3) doit être montrée avant qu'une recommandation en faveur de l'approbation ne soit décidée par le Comité, suivi de l'octroi d'un consentement par le Ministre pour un tel lotissement ou changement de type de bail.

5) Un propriétaire coutumier, ou un citoyen indigène, qui n'est pas convaincu que la procédure a été suivie correctement pour obtenir le consentement du groupe de propriétaires coutumiers pour un lotissement ou un changement de type de bail relativement à un bail existant, a le droit (dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'intention de solliciter le consentement du Ministre) de déposer une plainte auprès du Médiateur foncier conformément à l'article 6N.

7. Accords nuls

Un accord, un bail, ou toute autre transaction portant sur une terre coutumière, est nul et non avenu, s'il n'a pas été :

a) approuvé par le Ministre conformément au processus défini à l'article 6 ; et

b) enregistré au Bureau de l'Enregistrement et des Hypothèques.

TITRE 5 – GESTION DES TERRES

8. Délivrance de bail enregistré

1) Une personne peut soumettre une demande au directeur pour conclure un bail enregistré avec tout propriétaire coutumier concernant une terre.

2) Le directeur enregistre un bail sur une terre coutumière conformément au paragraphe 1) s'il a reçu une recommandation du Comité que le bail peut être enregistré.

3) Un bail qui est enregistré contrairement aux paragraphes 1) et 2) est nul et non avenu.

8A. Création du Comité de planification de la gestion des terres

1) Il est créé le Comité de planification de la gestion des terres.

2) Le Comité est composé des personnes suivantes :

a) le président ;

b) le directeur des Terres ou son représentant de haut rang ;

c) le directeur du Service de l'Environnement, ou son représentant de haut rang ;

d) le directeur du Conseil national de la Culture ou son représentant de haut rang ;

e) le Directeur du service des Risques Géologiques ou son représentant principal;

f) un Planificateur principal nommé par le Ministre de l'Intérieur.

2A) Lorsque le Comité étudie une demande relative un terrain se trouvant dans une province ou une commune, le Planificateur principal d'une province ou d'une commune doit être présent à la réunion de ce Comité chaque fois où il lui est demandé de le faire.

3) Le directeur du Service de l'Environnement doit s'assurer que les procédures définies dans la présente Loi satisfont à toutes les conditions requises du Service aux termes de la Loi sur la Protection et la Conservation de l'Environnement.

4) Le directeur du Conseil national de la Culture doit s'assurer que les procédures définies dans la présente Loi satisfont à toutes les conditions requises du Conseil aux termes de la Loi sur la Préservation des sites et des objets d'art local [Chap. 39].

5) Le directeur des Terres doit s'assurer que le Comité se réunit au moins 8 fois par an.

6) Pour pouvoir valablement délibérer, il faut 4 membres du Comité présents à une réunion pour constituer le quorum.

8B. Fonctions du Comité

Les fonctions du Comité sont les suivantes :

a) d'examiner et de soumettre à l'approbation du Ministre une demande de certificat de négociateur accompagnée de toutes les informations pertinentes conformément aux dispositions de la présente Loi ;

b) d'examiner et de soumettre à l'approbation du Ministre une demande de bail, de lotissement ou de changement de type de bail, accompagnée de toutes les informations pertinentes et réputée avoir respecté les procédures conformément aux dispositions de la présente Loi ;

c) d'examiner et de soumettre à l'approbation du Ministre un bail sur des terres de l'Etat conformément aux dispositions du Titre 6B ;

d) d'apporter conseil au Ministre sur toutes affaires en rapport avec la politique foncière, la procédure relative aux baux fonciers et l'administration de cette procédure selon que le Ministre peut ponctuellement exiger ; et

e) de remplir toutes autres fonctions qui lui sont conférées par la présente ou toute autre Loi.

8C. Pouvoirs du Comité

Le Comité est habilité à faire tout ce qui est nécessaire ou opportun dans l'exécution ou en rapport avec l'exécution de ses fonctions.

8D. Président du Comité

1) Le Ministre nomme un président du Comité après avoir consulté le Conseil des Chefs du Malvatumauri.

2) Une personne nommée comme président :

a) ne doit pas être un fonctionnaire public ; et

b) doit avoir une expertise juridique en matière de droit au Vanuatu.

3) Une nomination selon le paragraphe 1) s'entend pour un mandat de 5 ans et la personne est éligible pour être renommée.

4) Le président doit s'assurer que la procédure d'octroi d'un certificat de négociateur et d'enregistrement d'un bail telle que définie aux articles 6A à 6H est dûment observée.

5) En sus du paragraphe 4), le président du Comité doit s'assurer que toutes les dispositions et conditions d'un bail proposé à l'enregistrement sont légitimes.

8E. Décisions et délibérations du Comité

1) Le Comité doit adopter une résolution pour toutes décisions prises conformément aux procédures définies dans la présente Loi.

2) Une résolution du Comité de recommander l'approbation d'un certificat de négociateur ou de l'enregistrement d'un bail doit être adoptée à l'unanimité de tous les membres présents.

3) Une résolution du Comité doit être enregistrée par écrit et signée par le président et deux autres membres du Comité, après quoi le sceau social du Comité doit y être apposé.

4) Un membre du Comité qui a un intérêt pécuniaire, directement ou indirectement, dans une négociation, un contrat, une proposition de bail ou toute autre question se rapportant aux affaires du Comité, doit, aussitôt que possible, révéler au président l'existence et la nature de cet intérêt, et le président pourra dispenser le membre d'assister à une réunion et l'agence qu'il représente doit nommer un autre membre pour cette réunion.

5) Sous réserve de la présente Loi, le Comité pourra arrêter son règlement intérieur.

6) Un réglement établi selon le paragraphe 5) doit être approuvé par le Ministre et être mis à la disposition du public pour inspection.

8F. Rapport annuel

1) Le Comité doit préparer un rapport annuel pour présentation au Parlement lors d'une session extraordinaire ou ordinaire.

2) Le rapport doit fournir des détails concernant :

   a) le nombre de certificats de négociateur qui ont été émis ;

   b) le lieu où les certificats de négociateur ont été émis, y compris la superficie des terrains et la nature de la proposition de bail et du projet de développement ;

   c) le nombre de baux dont le Comité a recommandé l'approbation de l'enregistrement, y compris :

      i) l'emplacement de ces baux ;

      ii) la superficie des terrains ;

      iii) toutes considérations d'ordre environnemental ou autres considérations pertinentes ;

      iv) la prime et le loyer à payer pour chaque bail ;

      v) le type de bail ;

      vi) le genre de développement ;

   d) le nombre de demandes pour l'octroi d'un certificat de négociateur que le Comité a rejetées, et les raisons de tels refus ;

e) le nombre de demandes d'approbation pour enregistrement que le Comité a rejetées, et les raisons de tels refus ;

f) les détails des délais pour l'approbation des certificats de négociateur et des baux ; et

g) la feuille de présence aux réunions du Comité et les comptes rendus de réunion

TITRE 6 – DOMAINE PUBLIC

9. Terres de l'État

1) Au jour de l'Indépendance, toutes les terres de l'État deviennent propriété de la République, sont déclarées terres domaniales et sont détenues par l'État dans l'intérêt de la République de Vanuatu.

2) Sur avis du Conseil des Ministres, le Ministre peut, par arrêté, ordonner que toute terre mentionnée dans l'arrêté cesse de faire partie du domaine public.

3) Conformément à l'article 81 de la Constitution, le Ministre peut, sur avis du Conseil des Ministres et par arrêté, conférer la propriété de toute terre domaniale aux citoyens ou aux communautés indigènes précisées dans l'arrêté en contrepartie d'une somme et conformément aux conditions prévues dans l'arrêté.

4) Lorsqu'un arrêté est pris en vertu du paragraphe 3), il prévoit le paiement d'une indemnité versée par l'État aux propriétaires coutumiers et en indique le montant.

TITRE 6A - INDEMNISATION

9A. Champ d'application du titre

Le présent titre s'applique dans le cas de propriétaires coutumiers détenant un droit de compensation en vertu de l'article 11 de la Loi relative à la réforme foncière, Chapitre 123, avant son abrogation par la Loi relative à la réforme foncière No. 6 de 1992 (modification).

9B. Détermination de l'indemnité par l'État

1) L'État décide du montant des indemnités à verser aux propriétaires coutumiers.

2) L'État est tenu de prendre en compte la valeur marchande de la terre ainsi que toute autre question qu'il juge appropriée, pour décider du montant des indemnités.

3) Une décision doit être par écrit, et un exemplaire est remis au propriétaire coutumier.

9C. Valeur marchande de la terre

L'évaluateur de l'État détermine la valeur marchande de la terre et procède aux enquêtes nécessaires à sa détermination.

9D. Identité des propriétaires coutumiers et du paiement

1) Des indemnités ne peuvent être versées à une personne que si le Ministre a la certitude que la personne est le propriétaire coutumier de la terre.

2) Un certain propriétaire coutumier peut recevoir le paiement des indemnités au nom des autres propriétaires coutumiers.

3) Des indemnités doivent être versées dans les plus brefs délais après expiration de la période d'appel prévue à l'article 9E.

9E. Droit d'appel

Si un propriétaire coutumier n'est pas satisfait du montant de l'indemnité qu'a fixé l'État, il peut interjeter appel auprès de la Cour Suprême dans les 30 jours qui suivent la date de la décision.

TITRE 6B TERRES DOMANIALES

10. Location à bail de terres domaniales

Après une recommandation du Comité et une résolution du Conseil des Ministres, le directeur doit enregistrer un bail sur une terre domaniale.

10A. Demande de bail sur une terre domaniale

1) Une personne peut soumettre une demande de bail sur une terre domaniale sous la forme prescrite, accompagnée du droit prescrit, au président du Comité.

2) Une personne soumettant une demande selon le paragraphe 1) à des fins publiques, à des fins de bienfaisance ou pour une infrastructure publique, ne sera pas tenue de payer le droit prescrit.

3) Une personne demandant un bail doit fournir 2 exemplaires de l'original de la demande au président du Comité.

4) Sous réserve du paragraphe 3), le président doit soumettre la demande au Comité pour examen aussitôt que possible.

10B. Informations à fournir pour une demande de bail sur une terre domaniale

1) Une demande de bail sur une terre domaniale doit être accompagnée des renseignements suivants :

   a) le nom du particulier, groupe ou autre entité demandant un consentement ministériel pour un bail sur une terre domaniale ;

   b) des informations précises concernant l'activité ou les activités prévues se dérouler sur le terrain ;

   c) un croquis ou un levé topographique indiquant les limites du terrain ;

   d) des informations sur le projet de développement proposé, notamment :

      i) si le projet est à une fin publique ou concerne une infrastructure publique ;

      ii) comment le projet de développement sera financé ;

      iii) lorsque le demandeur n'est pas une entité publique ou une association de bienfaisance, il faut apporter la preuve que la création du bail respectera toutes les procédures régulières en matière d'offre et de soumission pour un bien public ; et

      iv) quelles autres autorisation ou permissions de développement ont été obtenues ou pourront être nécessaires ; et

   e) toutes consultations publiques entreprises dans le cadre de la demande de bail sur une terre domaniale.

2) Aucune activité ne doit être entreprise sur la terre domaniale objet de la demande sans le consentement du Ministre.

10C. Octroi de bail

1) Le Comité recommande l'approbation d'un bail sur une terre domaniale si et seulement s'il est satisfait que :

   a) le bail est à vocation caritative ou nécessaire pour une infrastructure publique ou est autrement dans l'intérêt public ;

   b) le bail prend en compte tous sites coutumiers enregistrés tels que définis par le Conseil national de la Culture de Vanuatu ;

   c) le bail satisfait à toutes conditions requises de planification en termes d'accès routier, d'approvisionnement en eau suffisant, de systèmes d'égouts et d'évacuation des eaux ménagères ;

   d) une autorisation de l'administration compétente a été obtenue pour le projet de développement ;

   e) une étude d'impact sur l'environnement ou d'autres études exigées par la Loi sur la protection et la conservation de l'environnement [Chap. 283] ont été effectuées ;

   f) une évaluation juste et équitable du terrain a été effectuée ; et

   g) toutes les procédures en matière d'offre et de soumission pour un bien public ont été dûment observées.

2) Avant que le Comité ne recommande au Ministre de consentir à l'octroi d'un bail, chacun de ses membres doit être satisfait que les procédures légales de son agence en vertu de la présente ou de toute autre Loi ont été parachevées, et qu'il n'y a aucun obstacle à ce que le bail soit enregistré.

3) Si le Comité est satisfait qu'une demande de bail sur une terre domaniale répond aux critères énoncés dans le présent Titre, il doit informer le Ministre de sa décision par écrit sous les 10 jours.

4) Après avoir reçu une notification écrite du Comité, le Ministre doit consulter le Conseil des Ministres et solliciter son approbation concernant le bail.

5) Si le Conseil approuve la demande, le Ministre doit approuver le bail et aviser le directeur des Terres que le bail doit être enregistré.

6) Pour écarter tout doute, le Ministre ne doit pas refuser déraisonnablement de consentir à l'enregistrement d'un bail sur une terre domaniale qui a été approuvé par le Conseil des Ministres.

10D. Rejet d'une demande

1) Si le Comité n'est pas convaincu qu'une demande de bail pour une terre domaniale doive être approuvée, il peut :

   a) exiger que le demandeur fournisse des renseignements complémentaires ; ou

   b) aviser le Ministre par écrit que la demande ne satisfait pas aux conditions requises de la présente Loi et ne devrait pas être approuvée par le Ministre.

2) Le Ministre doit informer le demandeur que le bail n'a pas été approuvé.

10E. Baux sur des terres domaniales pour des associations de bienfaisance

1) Si :

   a) une association de bienfaisance soumet une demande de bail pour une terre domaniale ; ou

b) une association de bienfaisance détient un bail en vigueur sur une terre domaniale,

elle peut demander au Ministre une réduction de la prime et du loyer foncier à payer.

2) L'association de bienfaisance doit satisfaire aux conditions requises des articles 10A and 10B.

3) Une demande selon le paragraphe 1) doit être transmise au président du Comité, accompagnée de preuves que :

a) l'association de bienfaisance est une association de bienfaisance immatriculée en application de la Loi sur les associations à vocation sociale [Chap. 140] ;

b) l'association de bienfaisance fonctionne dans l'intérêt public comme prouvé par la prestation de services sociaux à un grand nombre de personnes au Vanuatu ;

c) l'association de bienfaisance est une association à but non lucratif ; et

d) les activités de l'association de bienfaisance sont basées uniquement à Vanuatu.

4) Si le Comité est satisfait qu'une demande répond aux critères énoncés dans le présent article, il doit informer le Ministre de sa décision par écrit.

5) Après avoir reçu une notification écrite du Comité, le Ministre doit consulter le Conseil des Ministres dans les 10 jours qui suivent et solliciter son approbation concernant la demande.

6) Si le Conseil approuve une demande portant sur un bail déjà en vigueur, le Ministre doit aviser le directeur des Terres qu'un instrument de modification des conditions du bail a été approuvé et peut être enregistré.

7) Si le Comité et le Conseil des Ministres approuvent une demande de nouveau bail, le Ministre ne doit pas refuser déraisonnablement de donner son consentement à l'approbation de l'enregistrement d'un bail sur une terre domaniale.

8) Si le Comité n'est pas convaincu qu'une demande satisfaite aux critères énoncés au présent article, il peut aviser le Ministre de rejeter la demande.

10F. Jardins publics

1) Après avis du Conseil des Ministres, le Ministre peut, par arrêté, proclamer une terre domaniale comme jardin public.

2) Une terre proclamée comme jardin public selon le paragraphe 1) ne doit pas être louée à bail si ce n'est conformément à l'article 10B.

3) Le Ministre peut également acquérir une terre dans le but d'en faire un jardin public conformément à la Loi sur l'Acquisition de terres [Chap. 215].

4) Une terre acquise selon le paragraphe 3) peut faire l'objet d'un bail sous réserve de la procédure définie à l'article 10B.

10G. Patrimoine mondial de l'humanité

1) Après avis du Conseil des Ministres, le Ministre peut, par arrêté, proclamer une terre domaniale comme patrimoine mondial de l'humanité.

2) Une terre domaniale proclamée comme patrimoine mondial de l'humanité selon le paragraphe 1) ne doit pas être louée à bail et doit être gérée par les propriétaires coutumiers conformément aux règles de la coutume.

10H. Réserve publique

1) Après avis du Conseil des Ministres, le Ministre peut, par arrêté, proclamer comme réserves publiques les zones suivantes :

a) une réserve naturelle ;

b) une réserve à destination particulière ;

c) un espace vert urbain ;

d) un espace communautaire désigné ;

e) un cimetière ou lieu de sépulture ;

f) une zone de protection des eaux ;

g) une zone sportive et de loisir ;

h) une rivière.

2) Une terre proclamée selon le paragraphe 1) ne doit pas être louée bail si ce n'est conformément à l'article 10B.

3) Le Ministre peut également acquérir une terre dans le but de la proclamer réserve publique conformément à la Loi sur l'Acquisition de terres [Chap. 215].

4) Une terre acquise selon le paragraphe 3) peut faire l'objet d'un bail en vertu de l'article 10B.

11. *(Abrogé)*

12. *(Abrogé)*

13. *(Abrogé)*

TITRE 7 – BAUX IMMATRICULÉS

14. Validité des baux enregistrés

1) Lorsqu'un bail est immatriculé sur un des registres du Bureau des affaires foncières, cette immatriculation constitue la preuve de la validité du bail et de tout renseignement y affèrent.

2) Lorsqu'un tribunal réfute la qualité de preneur à bail d'une personne immatriculée en tant que tel et que l'immatriculation n'est pas le fait d'une erreur ou d'une fraude de la personne, celle-ci est en droit de percevoir une indemnité versée par l'État en compensation de toute perte résultant du jugement rendu.

TITRE 8 – DROIT D'ACCÈS

15. Droit d'accès des préposés officiels et des agents évaluateurs

Toute personne munie d'une autorisation écrite du Ministre est habilitée à pénétrer sur les terres occupées par un aliénateur afin d'exercer les fonctions dont le Ministre est investi en vertu des dispositions de l'article 8.

TITRE 9 – OFFICES FONCIERS

16. Création d'offices fonciers par le Ministre

1) Le Ministre peut, par arrêté, créer des offices en vue d'une meilleure exécution des dispositions de la présente loi.

2) Tout office créé en vertu du paragraphe 1) ne peut être investi que des fonctions et pouvoirs définis, conformément à l'annexe, dans l'arrêté portant création de l'office ou dans tout arrêté amendant ce dernier.

3) Sous réserve des dispositions du paragraphe 4), le Ministre peut déléguer tout pouvoir ou fonction que lui confère la présente loi à un office créé au titre du présent article.

4) Le pouvoir de consentir à des transactions entre des propriétaires coutumiers et d'autres personnes n'appartient qu'au Ministre et n'est pas transférable.

TITRE 10 – VOIES PUBLIQUES

17. Voies publiques

1) Les voies publiques existantes ou en construction au jour de l'Indépendance sont, à compter de ce jour, la propriété de l'État qui les détient au nom du peuple.

2) Un administrateur de voirie peut fermer temporairement une route pour permettre d'y mener des travaux.

3) L'administrateur de voirie doit en notifier le Conseil provincial ou le Conseil municipal concerné, sauf en cas de travaux urgents.

TITRE 11 – RECOURS Á LA FORCE ET DOMMAGES CAUSÉS

18. Illégalité du recours à la force

1) Aucun propriétaire coutumier ni aucun membre d'un groupe coutumier, qu'il revendique ou non la propriété d'une terre, ne peut recourir à la force pour pénétrer sur cette terre ou en expulser tout occupant.

2) Aucun aliénateur occupant une terre ne peut faire usage de la force contre un propriétaire coutumier pénétrant pacifiquement sur cette terre.

3) Tout individu enfreignant les dispositions du présent article commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une amende n'excédant pas 200 000 VT, à une peine d'emprisonnement n'excédant pas 10 ans, ou aux deux peines à la fois.

19. Illégalité des dommages causés aux aménagements

1) Nul ne peut, qu'il soit aliénateur ou propriétaire coutumier et qu'il s'estime ou non être l'auteur d'un aménagement, endommager ou détruire volontairement l'amélioration sans le consentement écrit du Ministre.

2) Tout individu enfreignant les dispositions du paragraphe 1) commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une amende n'excédant pas 200 000 VT, à une peine d'emprisonnement n'excédant pas 10 ans, ou aux deux peines à la fois.

TITRE 11A MODIFICATION DE LA LOI

19A. Procédure de consultation concernant un projet de Loi relatif à la terre

1) Aux fins d'application de l'Article 30(2) de la Constitution, les procédures suivantes s'appliquent pour la tenue de consultations avec le Conseil des Chefs du Malvatumauri au sujet de toute modification à la présente Loi :

   a) le Ministre ou un député qui propose le projet de Loi doit en remettre un exemplaire avec tous autres documents pertinents au président du Conseil et lui demander de convoquer une réunion du Conseil pour discuter du projet de Loi ;

   b) le Conseil doit se réunir dans un délai d'un mois, ou dès que possible, à compter de la date à laquelle le président du Conseil a reçu le projet de Loi ;

   c) le Ministre, ou toute autre personne qui est requise par le gouvernement ou le Conseil, peut assister à la réunion convoquée selon le l'alinéa b), pour aider le Conseil au sujet de questions découlant du projet de Loi ou toutes autres questions au sujet desquelles le Conseil a besoin d'aide pour débattre du projet de Loi.

2) Le Conseil peut suggérer des changements à apporter au projet de Loi.

3) Le Conseil peut adopter une résolution appuyant les modifications et peut aussi adopter une résolution suggérant des changements aux modifications. Les résolutions adoptées par le Conseil doivent être jointes au projet de Loi et transmises au Ministre pour qu'il les présente au Parlement pour examen par ce dernier.

4) Le Président du Parlement doit s'assurer qu'un projet de Loi est passé par toutes les procédures énoncées aux paragraphes 1), 2) et 3) avant de pouvoir l'accepter pour présentation au Parlement.

5) Le gouvernement doit prendre en charge les coûts associés au processus de consultation mené en application du présent Titre.

TITRE 12 – ARRÊTÉS, INFRACTIONS

20. Arrêtés

1) Le Ministre peut prendre tout arrêté visant à une meilleure exécution des dispositions de la présente loi.

2) Sans déroger au caractère général du paragraphe 1), ces arrêtés peuvent porter sur :

   a) tout ce qui peut être prescrit ;

   b) les droits d'enregistrement des transactions au Bureau des affaires foncières ;

   c) la procédure d'immatriculation aux registres du Bureau des affaires foncières ;

   d) les formulaires à utiliser pour les demandes prévues à la présente loi ainsi que le paiement des droits correspondants ;

   e) le moment et la manière d'effectuer les levées de terrain.

21. Infractions

1) Commet une infraction tout individu entravant le bon exercice des fonctions et attributions imparties à toute personne conformément aux dispositions de la présente loi.

2) Toute personne commettant une infraction au titre du présent article ou enfreignant une disposition de la présente loi commet une infraction, et s'expose sur

condamnation, et en l'absence de toute autre peine prévue par la Loi à une peine d'emprisonnement de trois ans, à une amende de 60 000 VT, ou aux deux peines à la fois.

22. Protection et transfert des hypothèques

1) Sous réserve des dispositions de la Constitution et des paragraphes 2) et 3), tout créancier hypothécaire et tout autre créancier nanti de terres peuvent continuer à exercer pleinement leurs droits à compter du jour de l'Indépendance.

2) Lorsqu'un aliénateur conclut un bail sur une terre avec des propriétaires coutumiers ou avec l'État conformément à l'article 3 ou 13 tout contrat d'hypothèque relatif à la même terre est conclu par cet aliénateur avant le bail est réputé avoir été conclu au titre du bail et doit être interprété avec toutes les adaptations nécessaires.

3) Lorsqu'un aliénateur perçoit ou convient d'une indemnité au titre des aménagements apportés à des terres conformément à l'article 3, ou 13, l'indemnité ou la promesse de paiement va, par priorité, au créancier hypothécaire avec qui l'aliénateur a conclu un contrat d'hypothèque avant de convenir d'un accord avec les propriétaires coutumiers.

23. Protection des droits des preneurs et locataires

Les droits et obligations de tout preneur ou locataire qui subsistent au jour de l'Indépendance, restent exécutoires jusqu'à expiration du bail.

ANNEXE

(article 16)

OFFICES

Titre 1 – Fonction

Tout office créé en vertu de la présente loi peut :

a) gérer des terres, des plantations ou des propriétés résidentielles ;

b) agir en qualité d'agent pour le compte de l'État ou de tout autre office ou personne ;

c) s'occuper de la gestion de placements ;

d) diriger toute entreprise commerciale ;

e) participer à toute activité foncière, y compris la mise en valeur des terres à des fins résidentielles, industrielles ou commerciales ;

f) exercer les activités de personnes travaillant dans les secteurs de l'agriculture, de l'élevage, de l'exploitation de scieries ainsi que de la plantation et du commerce en bois de construction;

g) exercer les activités d'entrepreneur ou d'ingénieur civil ;

h) transformer les produits agricoles y compris le coprah, le cacao et le riz.

Titre 2 - Pouvoirs

Afin d'exercer ses fonctions, tout office créé en vertu de la présente loi est investi des pouvoirs suivants:

a) gérer, acheter et vendre tous biens meubles et immeubles, y compris les logements de ses employés ;

b) prendre ou donner des terres à bail ;

c) ester en justice tant comme défendeur que comme requérant ;

d) promouvoir ou financer toute entreprise ;

e) sous réserve de conditions spécifiques ou générales imposées par le Ministre, emprunter des fonds en émettant des obligations ou de toute autre manière, y compris sous forme d'avances bancaires ;

f) prêter des fonds et garantir des emprunts ;

g) mettre en place ou participer à la création d'un régime des retraites du personnel de l'office ou des personnes à sa charge ;

h) mener des programmes de recherche ;

i) prélever des droits ;

j) employer toute personne, société ou office ;

k) conclure tout accord, bail, cession ou transfert de terres pour le compte de l'État ou de tout propriétaire coutumier ; en outre, toute clause stipulant dans un de ces actes que l'office agit pour le compte de l'État ou de propriétaires coutumiers, selon le cas, constitue une garantie suffisante pour l'autre partie prenante à l'accord, bail, cession ou transfert ;

l) placer sur un compte de dépôt bancaire les fonds n'étant pas immédiatement nécessaires à l'exercice de ses fonctions et effectuer tout autre placement autorisé par le Ministre ;

m) faire usage de tout autre pouvoir résultant des dispositions mentionnées ci-dessus ou s'avérant nécessaire au bon exercice de ses fonctions.

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

Art. 1	*Modifié par L31 de 2013, L11 de 2014*
Art.1	*Modifié par L1 de 2020*
Art. 6., 7., et 8.	*Remplacé par L31 de 2013*
Art.6A.6)b)	*Modifié par L11 de 2014*
Art.6.3)d)	*Abrogé par L11 de 2014*
Art.6.3)e) et f)	*Rectifié le lettrage par L11 de 2014*
Art.6I.2)a)	*Modifié par L11 de 2014*
Art.6N.d)	*Modifié par L11 de 2014*
Art.6N.e)	*Inséré par L11 de 2014*
Art. 6T.2)e)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 6T.7)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 6T.8)	*Remplacé par L11 de 2014*
Art. 6W.3)f)	*Modifié par L11 de 2014*
Art.6W.8)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 6W.9)	*Remplacé par L11 de 2014*
Art. 6Z.1)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 6Z.2)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 8A.2)e) et f)	*Remplacé par L1 de 2017*
Art.8A.2)g)	*Abrogé par L1 de 2017*
Art.8A.2A)	*Inséré par L1 de 2017*
Art. 8A.3)	*Modifié par L11 de 2014*
Titre 6B.	*Inséré par L31 de 2013*
Art. 9	*Remplacé par L6 de 1992*
Art. 9A - 9E	*Inséré par L35 de 2000*
Art. 10 - 13	*Abrogé par L6 de 1992*
Art. 10C.1)e)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 10E.7)	*Modifié par L11 de 2014*
Art. 17.2)	*Remplacé par L11 de 2014*
Titre 11A	*Inséré par L31 de 2013*