

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2017 SUR LES BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Exposé des motifs

Le projet de loi ci-joint modifie la Loi sur les baux fonciers [CAP 163].

Le point 1 insère après l'article 7 un nouvel article 7A qui prévoit le pouvoir du Directeur d'annuler un bail dans le registre sur une terre qui a été acquise par l'État en vertu de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].

Le point 2 insère après le paragraphe 12.2) un nouveau paragraphe 12.3). Ce point est nécessaire pour illustrer la Politique Nationale de lotissement qui précise que lorsqu'un propriétaire d'un bail enregistré désire lotir un terrain visé par le bail en plus de 10 parcelles, il doit le faire conformément aux conditions prévues dans la Loi sur la réforme foncière [CAP 123]. Cette modification est nécessaire pour imposer une obligation sur des personnes pour s'assurer que la Politique Nationale de lotissement qui est décrite dans le Règlement pris en vertu de la Loi sur la réforme foncière [CAP 123].

Le point 3 insère après l'article 32D un nouvel article 32E qui prévoit l'effet de la révocation d'une société du registre des sociétés sur ses droits de tenure à bail. Cet article précise que si une société est retirée du registre des sociétés, le Directeur des Affaires foncières peut annuler tout bail qui est enregistré au nom d'une société 12 mois après la date du préavis signé par le Conservateur retirant cette société du registre des sociétés. Cet article précise en outre que si une société est rétablie dans le registre, le bail enregistré qui a été annulé ne peut pas être revendiqué par la société.

Le point 4 supprime et remplace le paragraphe 43.3) par les nouveaux paragraphes 3) et 4). Le paragraphe 3) précise que le droit d'un bailleur de confisquer son bail peut être annulé s'il prévoit de traiter le bail comme subsistant après avoir appris une violation par le preneur. C'est une disposition qui existe déjà dans la Loi sur les baux fonciers [CAP 163]. Le paragraphe 4) prévoit maintenant que le droit du bailleur de confisquer un bail n'est pas du tout annulé s'il accepte le loyer de ce bail

Le point 5 supprime et remplace le paragraphe 48A.2) par les nouveaux paragraphes 2) et 2A). Le paragraphe 2) précise que si un propriétaire d'un bail

rural enregistré vend ce bail, il doit verser au bailleur 10% de la différence dans le montant entre :

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

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

Le point 6 modifie le paragraphe 48A.3). Le paragraphe 3) précise maintenant que si un propriétaire d'un bail enregistré vend un bail créé par un lotissement, il doit, sous réserve de tout accord entre le bailleur et le preneur, verser au bailleur 5% de la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente ou du prix de vente du terrain au moment de la vente, le plus bas étant retenu.

Le point 7 supprime et remplace le paragraphe 48B.2) par un nouveau paragraphe 2) qui précise que si un propriétaire d'un bail urbain cède ce bail, il doit verser au bailleur 5% de la différence dans le montant entre :

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

Le point 8 insère après le paragraphe 99.3) les nouveaux paragraphes 4) et 5) qui permettent au Directeur de modifier un bail enregistré et son plan cadastral correspondent lorsqu'une partie de ce bail est acquis par l'État en vertu de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].

Le ministre des Affaires foncières et des Ressources naturelles



RÉPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2017 SUR LES BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Sommaire

1	Modification.....	2
2	Entrée en vigueur.....	2

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2017 SUR LES BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Loi modifiant la Loi sur les baux fonciers [CAP 163].

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

1 Modification

La Loi sur les baux fonciers [CAP 163] est modifiée telle que prévue à l'Annexe.

2 Entrée en vigueur

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

ANNEXE MODIFICATIONS DE LA LOI SUR LES BAUX FONCIERS [CAP 163]

1 Après l'article 7

Insérer

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

- 1) Sous réserve du paragraphe 2), le Directeur peut annuler dans le registre un bail relatif à une terre qui a été acquise aux fins de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215].
- 2) Le Directeur ne peut annuler un bail en vertu du paragraphe 1) à ou après la date de l'entrée en vigueur d'un Arrêté que prend le ministre conformément à l'article 16 de la Loi sur l'acquisition des terres [CAP 215]."

2 Après le paragraphe 12.2)

Insérer

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

3 Après l'article 32D

Insérer

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

- 1) Le présent article s'applique à une société qui est enregistrée en qualité de preneuse à bail enregistrée et qui est révoquée du registre par le conservateur des sociétés conformément à la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés.
- 2) Le Directeur peut annuler tout bail qui est enregistré sous le nom d'une société 12 mois après la date de l'avis signé par le Conservateur conformément à l'article 139 de la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés.
- 3) Lorsqu'une société qui est retirée du registre des sociétés est rétablie conformément à l'article 150 de la Loi N° 25 de 2012 sur les sociétés, tout bail enregistré qui a été annulé par le Directeur conformément au paragraphe 2) ne peut pas être revendiqué par la société."

4 Paragraphe 43.3)

Supprimer et remplacer le paragraphe par :

- "3) Sous réserve du paragraphe 4), le droit de confiscation ne peut pas être exercé si :
- a) le bailleur démontre l'intention de traiter le bail comme subsistant ; et
 - b) le bailleur apprend ou apprendrait avec toute la diligence normale la violation de l'accord ou des conditions qui lui donne droit de confisquer le bail.
- 4) Le droit de confiscation du bailleur n'est pas annulé si le bailleur accepte le loyer lié à ce bail."

5 Paragraphe 48A.2)

Supprimer et remplacer le paragraphe par :

- "2) Sous réserve du paragraphe 2A), lorsqu'un propriétaire d'un bail enregistré vend ce bail, il doit verser au bailleur 10% de la différence dans le montant entre :
- a) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de son achat ou le prix d'achat au moment où il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et
 - b) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus faible étant retenu.
- 2A) Le paragraphe 2) ne s'applique pas lorsque le bailleur et le preneur ont conclu d'autres accords."

6 Paragraphe 48A.3)

Après "la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente" insérer "ou le prix de vente du terrain au moment de la vente, le plus faible étant retenu,"

7 Subsection 48B.2)

Supprimer et remplacer le paragraphe par :

- "2) Lorsqu'un propriétaire d'un bail urbain cède ce bail, il doit verser au bailleur 5% de la différence dans le montant entre :
- a) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de son achat ou le prix d'achat au moment où il a été acheté, le plus faible étant retenu ; et
 - b) la valeur marchande non améliorée du terrain au moment de la vente actuel ou le prix de vente au moment de la vente actuel, le plus faible étant retenu."

8 Après le paragraphe 99.3)

Insérer

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

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