

REPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2025 RELATIVE AUX BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Exposé des motifs

Ce projet de loi porte modification de la loi sur les baux fonciers [Chap. 163] (“la Loi”).

La loi de 2013 sur les baux fonciers, et des modifications subséquentes de la Loi en 2014, 2016 et 2017, ont conjugué les intérêts et droits des preneurs et des bailleurs dans un même cadre juridique ce qui s’est révélé créer de nombreuses gageures au plan administratif et légal au cours des six dernières années.

Ce projet de loi a pour objectifs principaux :

1. De rétablir les intérêts et les droits inviolables du preneur dans un bail enregistré

L’intention première de la loi sur les baux fonciers [Chap. 163] est de protéger les intérêts et les droits des preneurs. Or, suite aux modifications de la loi en 2013, et aux modifications qui ont suivi en 2014, 2016 et 2017, les intérêts et les droits des bailleurs relativement à un bail enregistré ont empiété sur les intérêts et les droits des preneurs.

A présent, toutes les demandes de subdivision et de changement de catégorie de bail concernant des baux existants sont soumises aux modalités de la loi sur la réforme foncière [Chap. 123]. Les intérêts et les droits des preneurs en vertu de la loi en ont été considérablement impactés en termes de temps, de coûts et d’insécurité quant à la jouissance. Ce projet de loi d’amendement signifie que la subdivision et le changement de catégorie de bail ne seront plus sujets à la loi sur la réforme foncière [Chap. 123] mais pourront être enregistrés en conformité avec la loi sur les baux fonciers [Chap. 163]. Ce projet de loi d’amendement rétablira également les intérêts et l’inviolabilité des droits des preneurs aux termes de la Loi.

2. De réduire et d’éviter les coûts de procès pour le gouvernement

Avec la modification de la Loi en 2013 et les modifications ultérieures en 2014, 2016 et 2017, plusieurs nouvelles dispositions ont été introduites qui affectent sensiblement les droits et les intérêts de preneurs existants dont les baux furent négociés et enregistrés antérieurement à ces modifications. Par exemple, l’article 38B de la Loi, qui fut inséré lors des modifications de la Loi en 2014, dispose que tous les baux enregistrés antérieurement à 2014 doivent obligatoirement être mis en valeur dans un certain délai, tel qu’indiqué. Faute de quoi, les baux seraient confisqués. Une décision dans affaire récente qui fait jurisprudence, *Wu Kim Ming vs The Republic of Vanuatu*, Affaire Constitutionnelle No. 17/3610 SC/CNST, a déclaré que de telles dispositions sont anti-constitutionnelles car elles entraîneraient une dépossession injuste. Le présent projet de loi porte abrogation de ladite disposition dans la Loi.

3. Annulation de baux pour des sociétés rayées du registre des sociétés

A présent la Loi dispose que, dans le cas d’un bail enregistré au nom d’une société rayée du registre des sociétés qui est grevée d’une hypothèque enregistrée, le Directeur ne peut pas

annuler le bail. Il en résulte que de nombreux baux n'ont pas pu être annulés depuis des années bien que le preneur soit une société qui a été rayée du registre des sociétés il y a bien longtemps. Le présent projet d'amendement habilite désormais le Directeur à aviser le créancier hypothécaire de son intention d'annuler le bail pour que ledit créancier puisse lancer des poursuites en exécution du contrat hypothécaire

.

Le Ministre des Terres et des Ressources naturelles



REPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2025 RELATIVE AUX BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Sommaire

1	Modification	2
2	Entrée en vigueur	2

REPUBLIQUE DE VANUATU

PROJET DE LOI N° DE 2025 RELATIVE AUX BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Portant modification de la Loi sur les Baux fonciers [Chap. 163].

Le Président de la République et le Parlement promulguent le texte qui suit.

1 Modification

La Loi sur les Baux fonciers [Chap. 163] est modifiée comme énoncé à l'Annexe.

2 Entrée en vigueur

La présente Loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel.

ANNEXE

MODIFICATIONS A LA LOI SUR LES BAUX FONCIERS [CHAP 163]

1 Article 1 (Définitions de « propriétaires coutumiers », « Coordinateur national » et « acte déclaratif d'un droit foncier »)

Abroger les définitions.

2 Article 1 (Définition du terme « droit »)

- a) Supprimer « acte déclaratif d'un droit foncier,»
- b) Supprimer « et inclut les propriétaires coutumiers »

3 Article 1 (Définition de « immeuble »)

Supprimer « et n'inclut pas de droit sur le front de mer ou des eaux adjacentes à la terre »

4 Article 1 (Définition de « bailleur »)

Supprimer « ou le groupe de propriétaires coutumiers »

5 Alinéa 2 e)

Supprimer « ; et » et remplacer par « . »

6 Alinéas 2 f), 4 2)bb) et 17 ca)

Abroger les dispositions.

7 Alinéa 4 2)ba)

- a) Supprimer « ou propriétaires coutumiers »
- b) Supprimer « ou les propriétaires coutumiers »

8 Paragraph 12 3)

Abroger le paragraphe.

9 Paragraphe 32E 2A)

Abroger et remplacer le paragraphe par

«2A) Dans le cas où un bail est grevé d'une hypothèque ou d'une caution enregistrée en vigueur, le Directeur ne doit pas annuler un bail selon le paragraphe 2) à moins de donner un préavis écrit de 30 jours à un créancier hypothécaire ou un garant du bail concerné.»

10 Articles 35, 38B, 49A et 100A

Abroger les articles.