

Entrée en vigueur, le 30 juillet 1980



CHAPITRE 123

RÉFORME FONCIÈRE

RC 31 de 1980
L 6 de 1981
L 32 de 1985
L 6 de 1992
L 35 de 2000

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. Certificat de "négociateur agréé"
7. Accords nuls et non avenus

TITRE 5 – GESTION DES TERRES

8. Responsabilité du Ministre dans la gestion et le contrôle de certaines terres

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

10. *(Abrogé)*

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 À LA FORCE ET DOMMAGES CAUSÉS

18. Illégalité du recours à la force
19. Légalité des dommages causés aux aménagements

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 8.2a), il a reçu du Ministre l'autorisation de remplacer un aliénateur.

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

"Ministre" désigne le Ministre en exercice responsable des questions faisant l'objet de la présente loi ou tout autre Ministre agissant en son nom ;

"propriétaire coutumier" désigne la ou les personnes que le Ministre tient, en l'absence de tout litige, pour les propriétaires coutumiers des terres ;

"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 ;

"terres de l'État" désigne toute terre située à Vanuatu qui, au 1^{er} 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 conclue 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. Certificat de "négociateur agréé"

- 1) Aucun aliénateur ou autre personne ne peut négocier avec les propriétaires coutumiers relativement à une terre, sans avoir reçu du Ministre un certificat attestant de sa qualité de négociateur agréé.
- 2) Un certificat délivré conformément au paragraphe 1) doit :
 - a) indiquer les noms du demandeur et des propriétaires coutumiers ;
 - b) décrire brièvement les terres pour lesquelles les négociations sont autorisées ; et
 - c) faire état de l'objet des négociations.
- 3) Lorsque des négociations ne se sont pas déroulées conformément aux dispositions du paragraphe 1), le Ministre peut refuser d'approuver l'accord intervenu entre les propriétaires coutumiers et le négociateur non-agréé, et si ce dernier est un aliénateur, le Ministre peut déclarer cette terre "non liquidée".

7. Accords nuls et non avenus

Aucun accord foncier conclu entre des citoyens non indigènes et des propriétaires coutumiers est considéré comme nul et non avenu, à moins :

- a) qu'il ait été approuvé par le Ministre ; et
- b) qu'il ait été enregistré au Bureau des affaires foncières.

TITRE 5 – GESTION DES TERRES

8. Responsabilité du Ministre dans la gestion et le contrôle de certaines terres

- 1) Le Ministre est responsable de la gestion et du contrôle des terres :
 - a) occupées par un aliénateur, pour lesquelles un accord n'a pas été conclu aux termes des articles 6 ou 7, dont les droits de propriété sont contestés ;
 - b) non occupées par un aliénateur, mais dont les droits de propriété sont contestés ; ou
 - c) non occupées par un aliénateur et qui, de l'avis du Ministre, sont entretenues de façon inadéquate.
- 2) Lorsque le Ministre gère et contrôle des terres conformément aux dispositions du paragraphe 1), il est habilité à :
 - a) accepter le remplacement d'un aliénateur par un autre ;
 - b) mener des transactions sur les terres et notamment octroyer des baux dans l'intérêt des propriétaires coutumiers ou en leur nom ;
 - c) prendre toute mesure nécessaire pour préserver et protéger les terres au nom des propriétaires coutumiers.

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.

10. (Abrogé)

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 afférent.
- 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) Seul le Ministre peut fermer une voie publique ou exiger un droit de passage des personnes utilisant une telle voie.

TITRE 11 – RECOURS À 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 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. 9	<i>Remplacé par L6 de 1992</i>
Art. 9A - 9E	<i>Inséré par L35 de 2000</i>
Art. 10 - 13	<i>Abrogé par L6 de 1992</i>