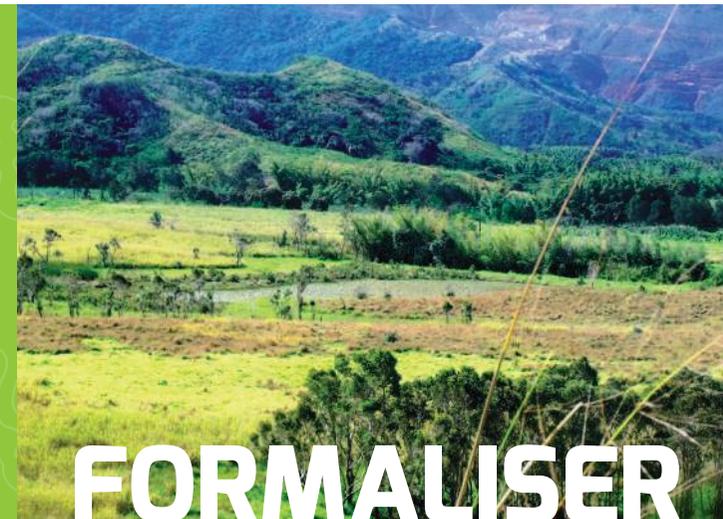




L'Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier (ADRAF) est un établissement public d'Etat (EPIC), créé en 1988 pour mener la réforme foncière engagée depuis 1978. Elle succède aux trois opérateurs fonciers qui en assurait la conduite jusque-là.

- Depuis 1978, 165 000 ha de terres ont été redistribuées, dont 138 000 ha en terres coutumières,
- Fin 2019, le stock foncier de l'ADRAF était de 7 300 ha environ (soit 0,45 % de la superficie de la Grande-Terre).



FORMALISER

la mise à disposition d'un terrain sur terres coutumières

➤ Bail

➤ Acte coutumier

Exemple de bail

BAIL

Entre

Le Groupement de Droit Particulier Local XX,

Dont le siège est situé commune de Hienghène, enregistré à la province Nord en date du 29 octobre 1991.

Représenté par **Monsieur XX**, son mandataire dûment autorisé par l'assemblée générale du **XX**

A signer le présent bail et à représenter le groupement pour tous les actes relatifs à l'exécution des dispositions de ce bail.

Dénommé, ci-dessous, le bailleur.

Et,

M. XX, né le XX demeurant à Hienghène.

Dénommé, ci-dessous, le locataire.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Désignation - Description

Le **GDPL XX** déclare donner à bail à **M. XX**, qui accepte, la propriété suivante :

COMMUNE	SECTION	N° DE LOT	SUPERFICIE
Hienghène			

Soit une superficie totale de **XX** hectares environ, telle que figurant sur le plan annexé.

Article 2 - Etat des lieux

Un état des lieux signé par les deux parties pourra être annexé au présent bail. A défaut, la description ci-dessus vaut pour état des lieux initial.

Il est convenu d'établir un nouvel état des lieux signé par les deux parties à la fin du bail.

Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQ années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 7 avril 2015.

Page 1 sur 5

Pour tous renseignements complémentaires, contactez l'ADRAF :

SIÈGE - NOUMÉA
1, rue de la Somme
BP 4228 - 98 847 Nouméa Cedex
Tél : (687) 25 86 00 / Fax : 25 86 04
Mel : adraf@adraf.nc

ANTENNE ADRAF - LA FOA
BP 12 - 98 880 La Foa
Tél : (687) 44 86 00 / Fax : 44 86 04

ANTENNE ADRAF - KONÉ
BP 48 - 98 860 Koné
Tél : (687) 47 76 00 / Fax : 47 76 04

ANTENNE ADRAF - POINDIMIÉ
BP 150 - 98 822 Poindimié
Tél : (687) 42 66 00 / Fax : 42 66 04

Site internet : www.adraf.nc



Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier



Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier

Outils de développement sur terres coutumières

La mise en place d'un projet sur une terre coutumière nécessite parfois que la décision collective interne soit écrite. Deux outils sont disponibles :

> L'ACTE COUTUMIER

Nouveau nom du procès-verbal de palabre (depuis la loi de pays n°2006-15 du 15 janvier 2007).



C'est un acte retraçant la décision adoptée en présence des autorités coutumières suite à une discussion organisée selon les usages de la coutume.

> LE PROCÈS VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU GDPL

C'est un document signé par l'ensemble des membres du GDPL qui acte la décision du groupe (accord pour la mise à disposition d'un terrain, délégation de signature au mandataire...).

Exemple de procès verbal

En complément de ces outils, les conditions de mise à disposition du terrain doivent parfois être formalisées :

> LE BAIL



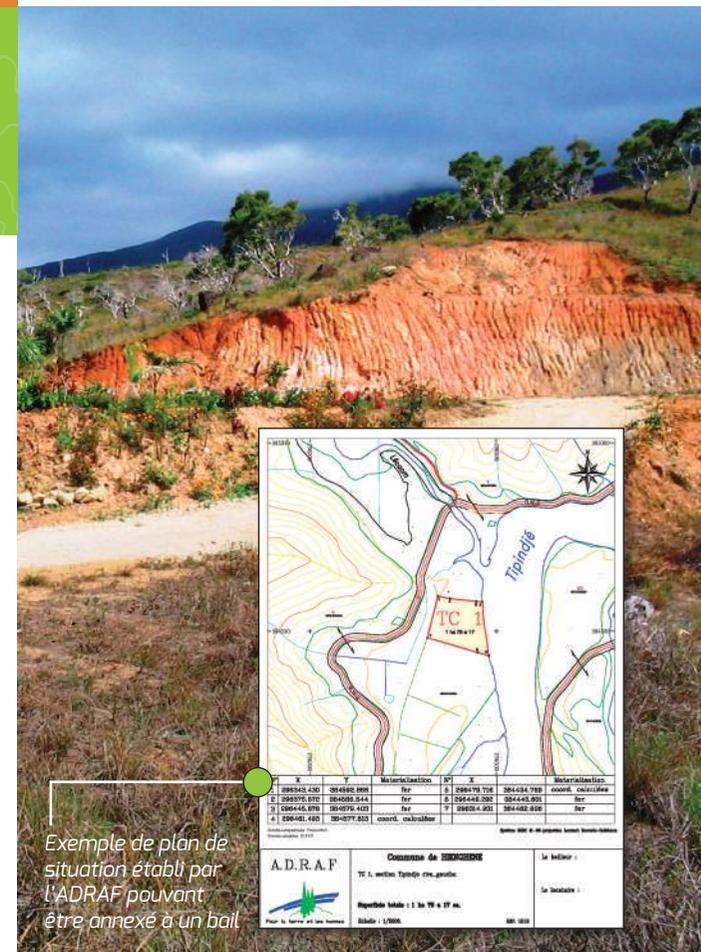
→ Le bail est un contrat entre deux parties, le bailleur (le propriétaire) et le locataire (en général une personne physique, parfois une société).

→ Il précise les modalités de mise à disposition d'une terre pour un objet, une surface et une durée précises. Il fixe également le loyer de la location.

→ Le bail est complémentaire de l'acte coutumier ou du procès-verbal d'assemblée générale. Il précise les droits et obligations entre le propriétaire et le locataire tandis que l'acte coutumier acte le principe de la mise à disposition d'un terrain.

→ Un bail peut être passé sur tous types de terres coutumières (que ce soit les terrains d'un clan, d'une tribu ou d'un GDPL). C'est même indispensable lorsque le locataire est de droit commun. Pour les ressortissants coutumiers, le bail n'est pas indispensable dans les cas où le promoteur développe un projet sur des terres reconnues lui appartenant.

→ Le bail est cependant conseillé dans le cas d'un projet prévoyant des investissements importants. Il est souvent demandé par les organismes de financement.



Exemple de plan de situation établi par l'ADRAF pouvant être annexé à un bail

> EN RÉSUMÉ

La mise à disposition d'un terrain nécessite :

→ Sur les terres de GDPL, un procès-verbal d'assemblée générale ou un acte coutumier auquel participent tous les membres du GDPL et un bail signé par le mandataire si le locataire est de droit commun ou si les investissements sont importants.

→ Sur les terres des tribus (réserves) et les terres attribuées aux clans, un acte coutumier peut suffire lorsque le locataire est de droit coutumier. Un bail est nécessaire s'il est de droit commun ou si les investissements sont importants.