



27 FEVRIER 2015

NO. 16

27 FEBRUARY 2015

SONT PUBLIES LES TEXTES SUIVANTS

NOTIFICATION OF PUBLICATION

ACT

LAND LEASES (AMENDMENT) ACT NO. 35 OF 2014

ORDER

LAND LEASES ACT [CAP 163]

- LAND LEASES (DOCUMENT ACCEPTANCE CHECKLIST) RULES ORDER NO. 10 OF 2015
- LAND LEASES (TRANSFER OF URBAN LEASE CHECKLIST) RULES ORDER NO. 11 OF 2015

LEGAL NOTICE

COMPANIES ACT [CAP 191]

- **ADVERTISEMENT OF PETITION IN THE MATTER OF: THE COMPANIES ACT [CAP. 191] AND EXPRESS CUSTOMS SERVICES LIMITED A LOCAL COMPANY REGISTERED IN THE REPUBLIC OF VANUATU NOTICE NO. 61 OF 2015**



REPUBLIC OF VANUATU

**LAND LEASES (AMENDMENT)
ACT NO. 35 OF 2014**

Arrangement of Sections

1	Amendment	2
2	Commencement.....	2

REPUBLIC OF VANUATU

Assent: 19/12/2014
Commencement: 27/02/2015

LAND LEASES (AMENDMENT) ACT NO. 35 OF 2014

An Act to amend the Land Leases Act [CAP 163].

Be it enacted by the President and Parliament as follows-

1 Amendment

The Land Leases Act [CAP 163] is amended as set out in the Schedule.

2 Commencement

This Act commences on the day on which it is published in the Gazette.

SCHEDULE

AMENDMENTS OF LAND THE LEASES ACT [CAP 163]

1 Section 1 – Definition of corporation

After “elsewhere”, insert “and includes but is not limited to any of the following:

- (a) a company under the Companies Act [CAP 191];
- (b) a Charitable Association incorporated under the Charitable Associations (Incorporation) Act [CAP 140];
- (c) a partnership under the Partnership Act [CAP 92];
- (d) an international company under the International Companies Act [CAP 222];”

2 Section 1

Insert in its correct alphabetical position:

“**mean high water mark** means the mark showing the average level reached by a body of water at high tide, which may be subject to variation over time due to natural causes;”

3 Subsection 4(2)

Delete “into three sections as follows”, substitute “in the following manner”

4 Paragraph 4(2)(b)

Repeal the paragraph, substitute

- “(b) the proprietorship section, containing:
 - (i) if the lessee is an individual - his or her name, postal or residential address in Vanuatu, a note of any caution or restriction affecting his or her right of disposition, and any other information required by the Director relating to the lease; or
 - (ii) if the lessee is a corporation – provide the following information:

- (A) corporation's name and address; and
 - (B) a copy of the corporation's certificate of registration with the Vanuatu Financial Services Commission; and
 - (C) a copy of the approval certificate issued by the Board of the Vanuatu Investment Promotion Authority – if the corporation is owned by a foreign investor; and
 - (D) a copy of the corporation's business license; and
- (ba) the lessor or custom owners section, containing the details of the lessor or the custom owners; and
 - (bb) the inclusion of a recorded interest in land where applicable in accordance with section 100A; and”

5 At the end of section 4

Add

- “(3) In addition to subsection (2), the Director may add into the register any further sections that he or she deems necessary from time to time.
- (4) A lessee must within 90 days of being notified by the Director provide the information required under paragraph (2)(b).
- (5) A person who contravenes paragraph (2)(b), commits an offence punishable on conviction:
 - (a) in the case of an individual - by a fine not exceeding VT1 million or imprisonment for a term not exceeding 1 year, or both; or
 - (b) in the case of a body corporate - by a fine not exceeding VT2 million.
- (6) The Director may serve a penalty notice on a person if it appears to the Director that the person has committed an offence under paragraph (2)(b).

- (7) The Director is to cancel the lease if a person or corporation:
- (a) does not comply with the notice issued under subsection (4); and
 - (b) does not pay the amount stated in the penalty notice within the prescribed time.”

6 Paragraph 8(c)

Repeal the paragraph, substitute

- “(c) he or she must refuse to proceed with any registration if:
- (i) an instrument, document, plan, information or explanation required to be produced or given is withheld; or
 - (ii) an act required to be performed under this Act is not performed; or
 - (iii) he or she is in possession of an information which he or she reasonably believes would, if the instrument were to be registered, result in the rectification of the register under section 99 or 100;”

7 After section 31

Insert

“31A Change of lease boundary

- (1) If since the date of a previous survey, the Director is satisfied that:
- (a) there has been a change in the position of the mean high water mark (which forms the boundary of that lease); and
 - (b) that change has occurred as a result of a natural cause,

the boundary of that lease is also to be altered accordingly by a surveyor to the newly determined mean high water mark and the register is to be amended to reflect the reduction of the lease boundary.

- (2) The lessor of a lease ending on the mean high water mark is not responsible for the reduction of the lease boundary caused by natural causes.”

8 After section 32D

Insert

“32E Effect of striking off of corporations

- (1) This section applies to a corporation that is a registered lessee and that has been struck off the register by the registrar of companies under the Companies Act [CAP 191].
- (2) Any lease that has been registered to a corporation that has been struck off the register becomes the property of the lessor on the day on which the notice of striking off under subsection 335(3) of the Companies Act [CAP 191] is published in the Gazette and the Director is to amend the register accordingly.
- (3) If the Court declares the dissolution of a corporation as void under section 333 of the Companies Act [CAP 191], any registered lease that has been reverted to the lessor under subsection (2), remains a property of the lessor and cannot be reclaimed by the corporation.”

9 After section 38

Insert

“38A Development requirement for certain leases

- (1) The proprietor of:
 - (a) a rural agricultural lease; or
 - (b) a rural residential lease of 5,000 square meters or more; or
 - (c) a rural commercial lease; or
 - (d) an urban commercial lease,

for a proposed development purpose must, within 5 years of acquiring the lease, carry out such development related to the description of the lease.

- (2) In addition to subsection (1) and to avoid doubt, if a lease is a:

SCHEDULE
AMENDMENTS OF LAND THE LEASES ACT [CAP 163]

- (a) rural agricultural lease, the lessee must carry out the development related to agricultural purposes on that lease on more than 50% of the total land area of that lease; or
 - (b) rural residential lease, the lessee must carry out the development related to residential purposes on that lease on more than 50% of the total land area of that lease; or
 - (c) rural commercial lease, the lessee must carry out the development related to rural commercial purposes on that lease on more than 50% of the total land area of that lease; or
 - (d) urban commercial lease, the lessee must carry out the development related to urban commercial purposes on that lease on more than 50% of the total land area of that lease.
- (3) If a lessee fails to comply with subsection (1), the lessor is to forfeit the lease unless the lessee can prove to the satisfaction of the Valuer-General that for some unforeseen circumstances, it is not possible to carry out the development related to the description of the lease.
- (4) If the lessor is satisfied that it is not possible for a lessee to carry out the development related to the description of the lease, he or she may extend the period referred to in subsection (1) for up to 3 years.
- (5) If a person is not satisfied with a decision of the lessor under this section, he or she may appeal to the Valuer-General for relief.
- (6) The Valuer-General may grant or refuse relief, as the Valuer-General having regard to the proceedings and the conduct of the parties and the circumstances of the case, thinks fit, and, if he or she grants relief, may grant it on such terms as he or she thinks fit.
- (7) Sections 43 to 46 apply in relation to forfeiture under this section.
- (8) This provision overrides the provisions, terms or clauses of any lease instrument or other instrument concerning the development of a lease.

38B Transitional provisions for existing leases to be developed

- (1) This section applies to a lessee who on or before the commencement of this Act, is a proprietor of a registered lease provided under subsection 38A(1).
- (2) A lessee who has acquired the lease for a period of:
 - (a) 10 years or more prior to the commencement of this Act, must within 1 year from the commencement of this Act, carry out such development related to the description of the lease as set out in subsection 38A(2); or
 - (b) 5 years to less than 10 years prior to the commencement of this Act, must within up to 3 years from the commencement of this Act, carry out such development related to the description of the lease as set out in subsection 38A(2).
- (3) If a lessee fails to comply with paragraph (2)(a) or (b), the lessor is to forfeit the lease.
- (4) Sections 43 to 46 apply in relation to a forfeiture under this section.”

10 Subsection 48A(2)

Delete “, not more than”

11 At the end of section 48A

Add

- “(3) If the proprietor of a registered lease sells a lease that is created by a subdivision, the proprietor must pay to the lessor, 5% of the unimproved market value of the land at the time of the sale, unless the lessor and lessee have entered into other arrangements.”

12 After section 48A

Insert

“48B Payment for transfer of urban lease

- (1) This section applies only to the transfer of an urban lease.

- (2) If a proprietor of an urban lease transfers that lease, the proprietor must pay to the lessor 5% of the difference in amount between the unimproved market value of the land at the time it was purchased and the unimproved market value of the land at the time of the present sale.

48C Exemption from payment for transfer of lease

- (1) Section 48B does not apply if the proprietor transfers the lease to a member of his or her nuclear family or extended family.
- (2) A proprietor who intends to transfer a lease to a member of his or her nuclear family must provide such information as required by the Director in the prescribed form.
- (3) If a proprietor intends to transfer a lease to a member of his or her extended family, he or she must:
- (a) provide any information as required by the Director in the prescribed form; and
 - (b) require such information to be certified by a Commissioner of Oaths.
- (4) In this section:

extended family means a family unit extending beyond a nuclear family and must be related through blood ties or by adoption recognised by custom or law;

nuclear family means a family unit consisting of a father, mother and their children whether biological or adopted by law or according to custom and includes any other child of either the mother or father from a previous marriage or relationship.”

13 After section 49

Insert

“49A Surrender and subdivision of lease for purposes of rectification

- (1) If a determination has been made:

SCHEDULE
AMENDMENTS OF LAND THE LEASES ACT [CAP 163]

- (a) by a custom institution under the Custom Land Management Act No. 33 of 2013; or
- (b) an institution mentioned under section 57 of the Custom Land Management Act No. 33 of 2013,

and that determination affects the boundaries of a registered lease, the lease must be surrendered in the manner set out in subsection (2).

- (2) The surrender of a lease under subsection (1) is to be made in the following manner:
 - (a) an instrument is to be prepared in the prescribed form; and
 - (b) the instrument is to be executed by the lessee and lessor; and
 - (c) the Director is to amend the registration of the lease,for the purposes of rectifying the boundary of the lease.
- (3) The Director is to prescribe the fee to be paid by the lessor in relation to the surrendering of a lease under this section.”

14 After section 50A

Insert

“50B Settling of taxes and other charges

- (1) If a proprietor of a registered lease or sub-lease intends to:
 - (a) transfer the lease or sublease; or
 - (b) surrender the lease or sublease for the purposes of varying the nature or class of the lease or sublease; or
 - (c) mortgage a lease or sub-lease or vary the mortgage,

he or she must ensure that any outstanding rates, charges or other debts due to the Government or an agency as defined in the Public Finance and

Economic Management Act [CAP 244], in relation to that lease or sublease, is settled.

- (2) The Director must not register any matter referred to in paragraph (1)(a), (b), or (c), if there are outstanding rates, charges or other debts owed by the proprietor in relation to that lease or sublease.”

15 After section 60

Insert

“60A Declaration of transfers by corporations

- (1) Despite section 60, if there is a transfer of shares made by a corporation to another corporation or by a corporation to a person, and the transfer includes a registered lease, the corporation transferring the registered lease must:
- (a) declare the transfer to the Director, in the prescribed form; and
 - (b) pay to the lessor 10% of the difference in amount between the unimproved market value of the land at the time it was purchased and the unimproved market value of the land at the time of the present sale, unless the lessor and lessee have entered into other arrangements.
- (2) A corporation that contravenes paragraph (1)(a) or (b) commits an offence and is liable on conviction by a fine not exceeding VT1,000,000.”

16 After section 109

Insert

“109A Penalty Notice

- (1) The Director may serve a penalty notice on a person if it appears to the Director that the person has committed an offence under any provision of this Act.
- (2) A penalty notice is a notice to the effect that, if the person served does not intend to have the matter determined by a court, the person may pay within a time and to a person specified in the notice the amount of penalty

prescribed by the regulations for the offence if dealt with under this section.

- (3) A penalty notice may be served personally, electronically or by post.
- (4) If the amount of penalty prescribed for the purposes of this section for an alleged offence is paid under this section, no person is liable to any further proceedings for the alleged offence.
- (5) Payment made under this section is not to be regarded as an admission of liability for the purpose of, nor in any way affect or prejudice, any civil proceeding arising out of the same occurrence.
- (6) The regulations may:
 - (a) specify the offence by referring to the provision creating the offence under this Act; and
 - (b) prescribe the amount of penalty payable for the offence if dealt with under this section; and
 - (c) prescribe different amounts of penalties for different offences or classes of offences.
- (7) The amount of a penalty prescribed under this section for an offence must not exceed the maximum amount of penalty which could be imposed for the offence by a court.
- (8) This section does not limit the operation of any other provision of, or made under, this or any other Act relating to proceedings that may be taken in respect of offences.”



RÉPUBLIQUE DE VANUATU

LOI N° 35 DE 2014 SUR LES BAUX FONCIERS (MODIFICATION)

Sommaire

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

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

Promulguée: 19/12/2014
Entrée en vigueur: 27/02/2015

LOI N° 35 DE 2014 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 selon 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 Article 1 – Définition de personne morale

Après "à l'étranger", insérer " et couvre sans s'y limiter l'un de ce qui suit :

- a) une société en vertu de la Loi sur les sociétés [CAP 191] ;
- b) une association de bienfaisance enregistrée conformément à la Loi sur les associations à vocation sociale (enregistrement) [CAP 140] ;
- c) un partenariat conformément à la loi sur les sociétés de personnes [CAP 92] ;
- d) une société internationale conformément à la Loi sur les sociétés internationales [CAP 222] ;”

2 Article 1

Insérer dans l'ordre alphabétique :

“**ligne moyenne des hautes eaux** désigne la ligne qui marque le niveau moyen qu'atteint une étendue d'eau à marée haute, qui peut être soumise à une variation dans le temps provoquée par un phénomène naturel ;”

3 Paragraphe 4.2)

Supprimer et remplacer "en trois sections" par "de la façon suivante"

4 Alinéa 4.2)b)

Supprimer et remplacer l'alinéa par :

- “b) la section de l'entreprise individuelle, prévoyant :
 - i) si le preneur est un particulier – son nom, adresse postale ou résidentielle à Vanuatu, une note de prudence ou restriction affectant son droit de disposition, et tout autre renseignement que demande le Directeur relativement au bail ; ou

- ii) si le preneur est une personne morale – fournir les renseignements suivants :
 - A) nom et adresse de la personne morale ;
 - B) une copie du certificat d'enregistrement de la personne morale auprès de la Commission des Affaires financières de Vanuatu ;
 - C) une copie du certificat d'approbation émis par le Conseil de l'Office de Promotion d'investissement de Vanuatu – si la personne morale est détenue par un investisseur étranger ; et
 - D) une copie de la patente commerciale de la personne morale ;
- ba) la section sur le bailleur ou les propriétaires coutumiers, prévoyant les renseignements sur le bailleur ou les propriétaires coutumiers ; et
- bb) l'inclusion d'un intérêt enregistré sur la terre, le cas échéant, conformément à l'article 100A ;”

5 À la fin de l'article 4

Ajouter

- “3) En plus du paragraphe 2), le Directeur peut de temps à autre ajouter dans le registre toute autre section qu'il estime nécessaire.
- 4) Un preneur doit, dans les 90 jours qui suivent la date où le Directeur l'a avisé, fournir le renseignement requis conformément à l'alinéa 4.2)b).
- 5) Quiconque contrevient à l'alinéa 2)b) commet une infraction qui l'expose sur condamnation :
 - a) dans le cas d'une personne physique, à une amende n'excédant pas 1 million de vatu ou à une peine d'emprisonnement n'excédant pas un an ou aux deux peines à la fois ; ou

- b) dans le cas d'une personne morale, à une amende n'excédant pas 2 millions de vatu.
- 6) Le directeur peut adresser un avis de pénalité à une personne qu'il estime avoir commis une infraction à l'alinéa 2)b).
- 7) Le Directeur annule le bail si une personne physique ou une personne morale :
 - a) ne se conforme pas à l'avis adressé conformément au paragraphe 4); et
 - b) ne règle pas le montant précisé dans l'avis de pénalité dans le délai établi.”

6 Alinéa 8.c)

Supprimer et remplacer l'alinéa par :

- “c) refuser de procéder à tout enregistrement si :
- i) un instrument, document, plan, renseignement ou explication devant être produit ou fourni est retenu ;
 - ii) un acte devant être exécuté conformément à la présente Loi n'a pas été exécuté ; ou
 - iii) elle détient un renseignement qu'elle a de bonnes raisons de croire que l'enregistrement de l'instrument entraînerait la modification du registre selon l'article 99 ou 100 ;”

7 Après l'article 31

Insérer

“31A Changement du périmètre du bail

- 1) Si depuis la date d'un relevé précédent, le Directeur estime que :
 - a) il y a changement quant à la position de la ligne moyenne des hautes eaux (qui constitue la limite d'un bail); et
 - b) le changement est causé par la nature,

le périmètre du bail touché doit également être modifié en conséquence par un géomètre quant à la ligne moyenne des hautes eaux nouvellement fixée et le registre doit être modifié pour correspondre à la réduction du périmètre du bail.

- 2) Le bailleur dans un bail s'arrêtant à la ligne moyenne des hautes eaux n'est pas responsable de la réduction du périmètre du bail causée par un phénomène naturel."

8 Après l'article 32D

Insérer

"32E Effet de la radiation d'une personne morale

- 1) Le présent article s'applique à une personne morale enregistrée à titre de preneur qui a été radiée du registre par le registraire des sociétés conformément à la Loi sur les sociétés [CAP 191].
- 2) Un bail enregistré au nom d'une personne morale qui est radiée du registre devient propriété du bailleur à la date où l'avis de la radiation conformément au paragraphe 335.3) de la Loi sur les sociétés [CAP 191] est publié au Journal officiel et le Directeur modifie le registre en conséquence.
- 3) Si le tribunal déclare la dissolution d'une personne morale nulle et non avenue conformément à l'article 333 de la Loi sur les sociétés [CAP 191], tout bail enregistré qui est rendu au bailleur en vertu du paragraphe 2) reste la propriété du bailleur et ne peut être revendiqué par aucune personne morale."

9 Après l'article 38

Insérer

"38A Conditions de développement de certains baux

- 1) The propriétaire de :
 - a) un bail agricole en milieu rural ;
 - b) un bail résidentiel en milieu rural de 5 000 mètre carré ou plus ;
 - c) un bail commercial en milieu rural ; ou

- d) un bail commercial en milieu urbain,
- destiné à un développement prévu doit, dans les 5 ans qui suivent l'acquisition du bail, entreprendre le développement lié à la description dans le bail.
- 2) En plus du paragraphe 1) et pour éviter le doute, s'il s'agit d'un :
- a) bail agricole en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins agricoles de plus de 50% de la surface totale de ce bail ;
 - b) bail résidentiel en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins résidentielles de plus de 50% de la surface totale ;
 - c) bail commercial en milieu rural, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins commerciales de plus de 50% de la surface totale ; ou
 - d) bail commercial en milieu urbain, le preneur doit entreprendre la mise en valeur à des fins commerciales de plus de 50% de la surface totale.
- 3) Lorsqu'un preneur omet de se conformer au paragraphe 1), le bailleur ne résilie le bail que si le preneur ne peut pas convaincre par des preuves l'expert général que pour des cas imprévus il est impossible d'entreprendre la mise en valeur liée à la description du bail.
- 4) Si le bailleur est certain qu'il est impossible pour un preneur d'entreprendre la mise en valeur liée à la description du bail, il peut prolonger le délai cité au paragraphe 1) d'environ 3 ans conformément à ?
- 5) Une personne physique contestant une décision du bailleur en vertu du présent article, elle peut en faire appel auprès de l'expert général.
- 6) L'expert général peut accorder ou refuser l'appel, si, eu égard à la procédure et à la conduite des parties et aux circonstances du cas, il estime appropriée, et, s'il accorde l'appel, il peut l'accorder selon les conditions qu'il estime appropriées.

- 7) Les articles 43 à 46 s'appliquent à la résiliation conformément au présent article.
- 8) Les présentes dispositions prévalent sur les dispositions, conditions ou clauses de tout instrument de bail ou autre instrument concernant la mise en valeur d'un bail.

38B Dispositions transitoires pour les baux actuels à développer

- 1) Le présent article s'applique à un preneur qui est, à ou avant la date de l'entrée en vigueur de la présente Loi, propriétaire d'un bail enregistré prévu au paragraphe 38A.1).
- 2) Un preneur qui acquiert un bail d'une durée de :
 - a) 10 ans ou plus avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, doit, dans l'année qui suit cette entrée en vigueur, entreprendre toute mise en valeur liée à la description du bail selon le paragraphe 38A.2) ; ou
 - b) 5 ans à moins de moins de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, doit, dans les 3 ans environ qui suivent cette entrée en vigueur, entreprendre toute mise en valeur liée à la description du bail selon le paragraphe 38A.2).
- 3) Si un preneur omet de se conformer à l'alinéa 2)a) ou b), le bailleur résilie le bail.
- 4) Les articles 43 à 46 s'appliquent à une résiliation conformément au présent article."

10 Paragraphe 48A.2)
Supprimer ", au plus"

11 À la fin de l'article 48A
Ajouter

- "3) Lorsque le propriétaire d'un bail enregistré vend un bail créé par lotissement, il doit verser au bailleur 5% de la valeur marchande du terrain non mis en valeur à la date de la vente, sauf si le bailleur et le preneur concluent d'autres accords."

12 Après l'article 48A

Insérer

48B Paiement d'une cession de bail urbain

- 1) Le présent article ne s'applique qu'à la cession d'un bail en milieu urbain.
- 2) Lorsqu'un propriétaire d'un bail en milieu urbain cède ce bail, il doit verser au bailleur 5% de la différence dans le montant entre la valeur marchande du terrain non mis en valeur à la date où il a été acheté et la valeur marchande du terrain non mis en valeur à la date de l'actuelle vente.

48C Exemption du paiement de la cession d'un bail

- 1) L'article 48B ne s'applique pas si le propriétaire cède le bail à un membre de sa famille nucléaire ou famille élargie.
- 2) Un propriétaire qui prévoit de céder un bail à un membre de sa famille nucléaire doit fournir, sous la forme établie, tout renseignement que demande le Directeur.
- 3) Lorsqu'un propriétaire prévoit de céder un bail à un membre de sa famille élargie, il doit :
 - a) fournir, sous la forme établie, tout renseignement que demande le Directeur ; et
 - b) demander que le renseignement soit certifié par un commissaire aux serments.
- 4) Dans le présent article,

famille élargie désigne une unité familiale élargie au-delà de la famille nucléaire et tout membre de la famille ayant des liens sanguins ou rejoignant la famille par adoption reconnue par la Loi ou la coutume :

famille nucléaire désigne une unité familiale comprenant le père et la mère ou le père ou la mère et un ou des enfants biologiques ou adoptés conformément à la loi ou la coutume et tout enfant illégitime du père ou de la mère d'un premier mariage ou de ses liaisons antérieures."

13 Après l'article 49

Insérer

“49A Cession et subdiviser d'un bail aux fins de modification

1) Lorsqu'une décision est prise :

- a) par une institution coutumière conformément à la Loi N° 33 de 2013 relative à la gestion des terres coutumières ; ou
- b) par une institution citée à l'article 57 de la Loi N° 33 de 2013 relative à la gestion des terres coutumières,

et qu'elle affecte le périmètre d'un bail enregistré, ledit bail doit être cédé de la façon précisée au paragraphe 2).

2) Un bail est cédé conformément au paragraphe 1) de la façon suivante :

- a) un instrument doit être établi sous la forme établie ;
- b) l'instrument est exécuté par le preneur et le bailleur ; et
- c) le Directeur est tenu de modifier l'enregistrement du bail,

aux fins de la modification du périmètre du bail.

3) Le Directeur fixe le droit à régler par le bailleur en ce qui concerne la cession d'un bail conformément au présent article.”

14 Après l'article 50A

Insérer

“50B Règlement des taxes et autres frais

1) Si le propriétaire d'un bail ou sous-location enregistré désire :

- a) céder le bail ou la sous-location ;
- b) céder le bail ou la sous-location dans le but de modifier sa nature ou catégorie ; ou

- c) hypothéquer un bail ou sous-location ou modifier l'hypothèque,

il doit s'assurer que tous les prélèvements, frais ou autres dettes restant à verser à l'État ou à un organisme comme le prévoit la Loi sur les finances publiques et la gestion économique [CAP 244], pour ce bail ou cette sous-location sont réglés.

- 2) Le Directeur doit enregistrer toute question citée à l'alinéa 1)a), b), ou c), si le propriétaire doit encore des prélèvements, frais ou autres dettes pour le bail ou la sous-location .”

15 Après l'article 60

Insérer

“60A Déclaration des cessions par des personnes morales

- 1) Malgré l'article 60, lorsqu'une personne morale cède des actions à une autre personne morale ou une personne physique et la cession couvre un bail enregistré, elle doit :
- a) déclarer au Directeur la cession, dans la forme réglementaire établie; et
 - b) verser au bailleur 10% de la différence dans le montant entre la valeur marchande du terrain non mis en valeur au moment de son achat et la valeur marchande du terrain non mis en valeur au moment de la vente actuelle, sauf si le bailleur et le preneur ont convenu autrement.
- 2) Une personne morale qui contrevient à l'alinéa 1)a) ou b) commet une infraction qui l'expose sur condamnation à une amende n'excédant pas 1 000 000 VT.”

16 Après l'article 109

Insérer

“109A Avis de pénalité

- 1) Le Directeur peut remettre un avis de pénalité à une personne qui, à son avis, a commis une infraction aux dispositions de la présente Loi ou des règlements.

- 2) Un avis de pénalité est un avis qui s'applique lorsqu'une personne destinataire qui ne désire pas que l'affaire soit tranchée par un tribunal, peut régler dans un délai et à une personne précisé dans l'avis le montant de la peine prévue par un règlement pour l'infraction commise en cas règlement conformément au présent article.
- 3) Un avis de pénalité peut être remis en main propre, adressé par voie électronique ou postale.
- 4) Lorsque le montant de la pénalité prescrite aux fins du présent article pour une infraction présumée est versé en vertu du présent article, nul ne peut être poursuivi pour l'infraction présumée.
- 5) Le versement effectué en vertu du présent article ne doit pas être considéré comme démontrant l'admission de la responsabilité aux fins de, ni en aucune manière affecter ou porter préjudice à, toute procédure civile découlant de la même occurrence.
- 6) Le règlement peut :
 - a) prévoir une infraction aux fins du présent article en précisant l'infraction ou en citant aux dispositions créant l'infraction ;
 - b) précisant le montant de la pénalité exigible pour l'infraction si elle est réglée en vertu du présent article ; et
 - c) préciser les différents montants des pénalités pour différentes infractions ou catégories d'infraction.
- 7) Le montant d'une pénalité prévue en vertu du présent article pour une infraction ne doit pas excéder le montant maximum de la peine que pourrait imposer un tribunal pour l'infraction.
- 8) Le présent article ne limite pas la portée de toute autre disposition de, prise en vertu de la présente ou toute autre Loi relative à la procédure que peuvent entraîner les infractions.”



REPUBLIC OF VANUATU

LAND LEASES ACT [CAP 163]

Land Leases (Document Acceptance Checklist) Rules Order No. 10 of 2015

In exercise of the powers conferred on me by section 111 of the Land Leases Act [CAP 163], I, the Honourable RALPH REGENVANU, Minister of Lands and Natural Resources make the following Rule.

1 Document Acceptance Checklist

The Document Acceptance Checklist is attached in the Schedule.

2 Commencement

This Order commences on the day on which it is made.

Made at Port Vila this 19th day of February, 2015.


Honourable RALPH REGENVANU
Minister of Lands and Natural Resources


SCHEDULE
DOCUMENT ACCEPTANCE CHECKLIST

TITLE NO:

Application NO:

DOCUMENT ACCEPTANCE CHECKLIST

ACCEPTANCE CHECKLIST - LR FORM 1 (Customer Service)

Tick

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Ensure all sections have been completed. | <input type="checkbox"/> |
| 2. Check all documents listed in Section 3 have been presented. | <input type="checkbox"/> |
| 3. Check applicant's name, Vanuatu address and phone number are listed in Section 5. | <input type="checkbox"/> |
| 4. Check the amount of registration fees is correct and the application is signed. | <input type="checkbox"/> |
| 5. Check there is only one title listed in Section 2. | <input type="checkbox"/> |
| 6. Check the receipt(s) confirming payment of 10% (Rural) or 5% (Urban) entitlements to Lessor(s) | <input type="checkbox"/> |
| 7. If a new lease, check if Lands Dept. Checklist is included with the lease document | <input type="checkbox"/> |

ACTIVITIES

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. If the documents are OK for lodgement: <ul style="list-style-type: none">• Enter the details of each document into the presentation book.• Write the time and date of lodgement on the Form 1• Inscribe the Application Number on each document• Enter the Application Numbers of all documents in Section 1 of Form 1 in priority order.• Forward for document examination. | <input type="checkbox"/> |
| 2. If the documents are not suitable for lodgement, return the documents to the applicant with details of the reason(s) for rejection. | <input type="checkbox"/> |

NAME: SIGNED DATE

DOCUMENT DISTRIBUTOR (RO 2)

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Ensure document has been stamped for stamp duty. | <input type="checkbox"/> |
| 2. Check that registration fees have been assessed correctly. | <input type="checkbox"/> |
| 3. Check the dates of transfers and mortgages for imposition of penalty fees. | <input type="checkbox"/> |
| 4. Ensure documents are signed and if executed under a Power of Attorney, the power of attorney is with the application or in the file. | <input type="checkbox"/> |
| 5. Ensure all necessary consents are present. | <input type="checkbox"/> |
| 6. Extract the green file and Lease Register from the strong room and check for cautions, restrictions and undischarged mortgages. | <input type="checkbox"/> |
| 7. If any party is a company, ensure the Certificate of Incorporation and Memorandum of Articles are supplied. | <input type="checkbox"/> |

SCHEDULE
DOCUMENT ACCEPTANCE CHECKLIST

- | | |
|---|--|
| <p>8. If a new lease:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Check that the lessee(s) and the lessor(s) have signed Form 4. • If urban land, check for Ministerial Consent. • Ensure a certified copy of the survey plan is provided. • Ensure the lease schedule has been provided. <p>9. If a transfer of Lease,
Ensure that the receipt(s) confirming 10% (Rural) or 5% (Urban) benefits to custom owner(s) is provided.</p> | <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> |
|---|--|

NAME: SIGNED DATE

DOCUMENT EXAMINATION CHECKLIST

EXAMINER (RO 3)

- | | |
|---|--|
| <p>1. Undertake a general check of the series of documents.</p> <p>2. Check that the registration fees were assessed correctly and receipt is correct.</p> <p>3. Check document against the Lease Register.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure the proprietor's names (s) are correct. • Check that all cautions and/or restrictions have been complied with. • Check there are no undischarged mortgages. <p>4. If executed under a Power of Attorney, check for validity.</p> <p>5. If any party is a company, ensure the Certificate of Incorporation and Memorandum of Articles are supplied.</p> | <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> |
|---|--|

ACTIONS

- | | |
|---|--|
| <p>1. If all documents in the series are OK:</p> <ul style="list-style-type: none"> • If a new lease, create a file and land register. • Note the documents on the file cover. • Enter the details of the document in the Lease Register. • Strike out any cancelled/obsolete entries on the Land Register. • Place the Registration Stamp on the document and fill in the details. • Prepare Advices of Registration. • Prepare an acknowledgement receipt • If a Caution, prepare Notice of Caution • If a Removal of Caution, prepare Notice of Removal of Caution • Forward the documents, file, etc. to the SRO for registration. <p>2. If any document in the series is not acceptable for registration:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prepare a Notice of Requisition. • Forward the documents to the Front Counter. • Discuss requisitions with client. | <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> |
|---|--|

NAME: SIGNED DATE

DOCUMENT FINAL CHECKING CHECKLIST

FINAL CHECKING (Senior RO)

Undertake a general checking of the total process with emphasis on legality e.g. execution and correct transposition of party details onto the Register.

ACTIVITIES

1. Check & verify entries in the Register
2. Check & verify all documents
3. Check & verify all notices.
4. Forward all files, documents, notices to PRO for completion
5. Verify receipt of 10% (Rural) or 5% (Urban) benefits payment to the custom owner(s)

NAME: SIGNED DATE

DOCUMENT SIGNING CHECKLIST

SIGNING OF DOCUMENTS (PRO)

Complete the registration process

ACTIVITIES

1. Initial new entries in the Register
2. Sign all documents
3. Sign all notices.
4. Forward all files, documents, notices to Front Counter.

NAME: SIGNED DATE



REPUBLIC OF VANUATU

LAND LEASES ACT [CAP 163]

Land Leases (Transfer of Urban Lease Checklist) Rules Order No. 11 of 2015

In exercise of the powers conferred on me by section 111 of the Land Leases Act [CAP 163], I, the Honourable RALPH REGENVANU, Minister of Lands and Natural Resources make the following Rule.

1 Transfer of Urban Lease Checklist

The Transfer of the Urban Lease Checklist is attached in the Schedule.

2 Commencement

This Regulation commences on the day on which it is made.

Made at Port Vila this 19th day of February, 2015.


Honourable RALPH REGENVANU
Minister of Lands and Natural Resources



SCHEDULE

TRANSFER OF URBAN LEASE CHECKLIST

LANDS DEPARTMENT CLEARANCE CHECKLIST FORM MINISTERIAL CONSENT TO TRANSFER URBAN LAND

*** This form applies only to the consent to transfer an existing urban land lease. Applications that relate to a subdivision or a change of lease type or an application for a new lease must all go to the Land Management Planning Committee (LMPC).*

*** Each individual task in each step, as appropriately required, must be completed before forwarding file to the next action step. Also after the Director has confirmed clearance of the Consent application, the document file needs to be registered in the outward Registration Book by the Secretary responsible before it is sent to the Ministry so that it will be easy to track down.*

STEP 1. MUNICIPAL SECTION

- All outstanding Property Tax have been paid and settled to date: YES/NO
(If no please make sure to collect the fee before proceeding further)
If YES, receipt number:
- Any comment:

NAME: _____ SIGNATURE: _____ DATE: __ / __ / __

STEP 2. RECEPTION DESK / SECRETARIAT

- Receive and register *Application for Consent* when lodged. Date: ... / ... / ...
- File Application and Consent, including any other info in a folder YES / NO
- Is the application related to a Lease title included in the "Black List"? YES / NO
(If yes please refer application directly to the Enforcement Section to deal with)
- Has the required application fee been submitted with the application? YES / NO
(If no please make requisition for payment before referring to the Finance Section to be fixed)
- The document file is in order, please refer to the Enforcement Unit YES / NO
- Title No(s)
- Any comment:

NAME: _____ SIGNATURE: _____ DATE: __ / __ / __

STEP 3. ENFORCEMENT SECTION

- All outstanding land rents and/or premium have been paid and settled? YES / NO
(If no circle which one and then take appropriate action to recover before any further processing)
- Any comment:

NAME: _____ SIGNATURE: _____ DATE: / /

SCHEDULE
TRANSFER OF URBAN LEASE CHECKLIST

STEP 4 . FINANCE SECTION	
<ul style="list-style-type: none"> Has the required application fee been paid and receipt issued? <u>YES / NO</u> <i>(If no please make sure to collect the fee before proceeding any further).</i> If yes receipt number: Has all outstanding land rents been paid up-to-date ? <u>YES / NO</u> <i>(If no please make sure that this settled before any further processing)</i> Has the land premium been paid and settled in full? <u>YES / NO</u> <i>(If no please refer case direct to the Enforcement Section to handle).</i> Any comment: 	
NAME: _____	SIGNATURE: _____ DATE: __ / __ / __

STEP 5 VALUATION UNIT	DATE: / /
<ul style="list-style-type: none"> Is the T/N amount Market Value? <u>YES / NO</u> What is the true Market Value? VT Has the Valuation Unit inspected the Property ? <u>YES / NO</u> Has the T/N been entered into the Valuation Roll? <u>YES / NO</u> The document file is in order, please refer to the Finance Section <u>YES / NO</u> Any comment: 	
NAME: _____	SIGNATURE: _____ DATE: __ / __ / __

STEP 6. LEASE EXECUTION SECTION	
<ul style="list-style-type: none"> What is the purpose of the Consent being applied for? <i>(Eg. Mortgage, Transfer, Sublease, Sublet, Licence, Profit, Surrender, etc.)</i> Is the Lease title and/or any dealing therein subject to any litigation? <u>YES / NO</u> Is the Lease title encumbered with a mortgage, caution or any other restriction? <u>YES / NO</u> If yes please briefly explain: Are all documents in order now for Ministerial Consent to be granted? <u>YES / NO</u> <i>(If no please make sure that they are in order before presentation to the Principal Lands Officer for certification).</i> Any comment: 	
NAME: _____	SIGNATURE: _____ DATE: __ / __ / __

STEP 7. CERTIFICATION BY THE PRINCIPAL LANDS OFFICER	
<ul style="list-style-type: none"> Are all documents in order for Ministerial Consent to be granted? <u>YES / NO</u> <i>(If no please refer back to Lease Execution Section with appropriate instruction to fix to your satisfaction before presentation to the Director for confirmation).</i> 	

SCHEDULE
TRANSFER OF URBAN LEASE CHECKLIST

• Have the required application fee(s) and outstanding land rents and/or premium been paid and settled? YES / NO
*(If **no** please refer back to either the Finance Section or the Enforcement Section, whichever is appropriate, with clear instruction to attend to before presentation to the Director for confirmation).*

• Any comment:

NAME: _____ SIGNATURE: _____ DATE: ___ / ___ / ___

STEP 8. CONFIRMATION BY THE DIRECTOR OF LANDS

• Have all clearances been made and related documents in order for Ministerial Consent to be granted? YES / NO
*(If **no** please refer back to the relevant section/officer with clear instruction to attend to and fix before presentation to the Ministry via the Director General-General for endorsement).*

• Any comment:

DIRECTOR'S SIGNATURE: _____ DATE: ___ / ___ / ___

STEP 9. ENDORSEMENT BY THE DIRECTOR-GENERAL (MOL)

• Are all documents in order for Ministerial Consent to be granted? YES / NO
*(If **no** please refer back to the Director of Lands with clear advice or instruction to attend to before presentation to the Minister for approval).*

• Any comment:

DIRECTOR-GENERAL'S SIGNATURE: _____ DATE: ___ / ___ / ___

STEP 10. APPROVAL BY THE MINISTER OF LANDS

• Has Ministerial Consent been granted? YES / NO
*(If **no** please refer back to the DG or Director of Lands with clear explanation or instruction).*

• Any comment by the Minister ("if any"):

MINISTER'S OR SECRETARY'S SIGNATURE: _____ DATE: ___ / ___ / ___

**IN THE SUPREME COURT OF
THE REPUBLIC OF VANUATU
HELD AT PORT VILA**

COM. CASE NO 13 OF 2014

IN THE MATTER of the Companies Act
[CAP.191]

AND

IN THE MATTER of **EXPRESS
CUSTOMS SERVICES LIMITED** a local
Company registered in the Republic of
Vanuatu

ADVERTISEMENT OF PETITION
Notice No. *61* of 2015

A petition to wind up the abovenamed company, EXPRESS CUSTOMS SERVICES LIMITED presented on 5th February 2015 by DHL International GmbH of C/- P O Box 1272, Port Vila, Vanuatu, claiming to be a creditor of the Company will be heard at the Supreme Court sitting at PORT VILA on Monday the 9th day of March 2015 at 8:30 am in the forenoon.

Any creditor or contributory wishing to oppose or support must ensure that written notice reaches the undersigned by 1600 hours on Friday the 6th day of March 2015.

A copy of the petition will be supplied by the undersigned on payment of the prescribed charge.


.....
Garry Blake
Solicitor for the Petitioner
1st Bank Building, Rue Emile Mercet
PORT VILA
Vanuatu