

REPUBLIC OF VANUATU

The Land Leases (General) Rules

Order N° 3 of 1984.

To provide rules for the administration and operation of the Land Records Office.

IN EXERCISE of the power contained in section 110 of the Land Leases Act N° 4 of 1983, I hereby make the following rules ;

HOURS OF PUBLIC BUSINESS OF LAND RECORDS OFFICE :

1. The hours during which the Land Records Office shall be open to the public shall, except on public holidays, be from 9 a.m. to 11.00 a.m. and from 2 p.m. to 4.00 p.m. on Mondays to Fridays inclusive.

AMENDMENTS, CORRECTIONS, ERASURES, ETC.

2. (1) The Director may refuse to register any instrument which because of erasures or alterations or otherwise howsoever he considers may not be in the condition in which it was originally executed by the parties thereto.
(2) If any instrument at the time of its presentation for registration contains any amendment, alteration or correction, which has not been initialled in the margin by the person or persons executing it and by the authorised officer or attesting witness or witnesses, the Director may refuse to accept it for registration.
(3) Where all the parties to any instrument which has been accepted by the Director for registration but not registered by him, require to make any amendment, alteration or correction therein, the Director may permit them to do so either by re-executing the document when amended, altered or corrected, or by initialling each and every such amendment, alteration or correction.

LODGMET FOR REGISTRATION.

3. (1) Every application (other than an application lodged for registration by post where § 26(2) of Land Leases Act N° 4 of 1983 applies) shall be lodged by presenting the same manually at the public counter of the Land Records Office during the hours that such Office is open to the public, and the Director shall note the day and hour of presentation on every application accepted by him for registration for the purpose of determining the priority thereof.
(2) It shall be lawful for the Director to refuse to accept any application for registration of any matter -

- (a) when the fee assessed by the Director to be payable in accordance with these Rules in respect thereof has not been paid ;
- (b) if the relevant instrument and documents do not accompany the application, unless such instruments, or documents are proved to the Director's satisfaction to be already in the Land Records Office ;
- (c) if the application, instrument or document contains any apparent material defect or omission ;
- (d) if any instrument is not duly stamped as required by the Stamp Duties Regulation or any amendment or re-enactment thereof ;
- (e) in any case falling within the scope of paragraph (1) or paragraph (2) of rule 2 of these Rules ; or
- (f) where the application or any instrument is not in due form or duly attested.

FEES.

4.

(1) The following fees shall be payable :

	<u>VT</u>
For certified copies of the register or of any filed document, per folio	100
Land Records Office inspection fee, per document	50
For application for registration of stay of registration	1.000
For application for registration of surrender of lease/sublease.	500
For application for registration of discharge of mortgage.	500
For application for registration of release of easement, restrictive agreement, profit	500
For application for registration of power of attorney	1.000
For application for registration of revocation of power of attorney	500
For application for registration of transmission	1.000
For application for registration of caution	1.000
For approval/registration of a document not in statutory form, in addition to any other authorised fees.	1.000
For application for a change of name or change of address	500

(2) If more than one separate matter shall be included in the same application the appropriate fee prescribed in paragraph (1) shall be paid for each such matter, and in the event of doubt as to what is a separate matter the question shall be determined by the Director whose decision shall be final and shall not be questioned in any proceedings whatsoever.

(3) In cases where two or more owners of separate parcels of land combine in one instrument to deal with their respective parcels, the same registration fee shall be payable in respect of such instrument as would have been payable if each owner had executed a separate instrument.

(4) The fees specified in this rule and under S 109 of Land Leases Act N° 4 of 1983 shall be paid notwithstanding the rejection by the Director of any application.

(5) The Director may in his discretion remit or refund any prescribed fee or any part thereof.

(6) No fees under this rule shall be payable by or on behalf of the Government.

(7) A double fee is payable in respect of a delayed registration (see S 23 of Land Leases Act N° 4 of 1983).

EVIDENCE OF INCORPORATION

5. An application for registration of a dealing whereby a corporation acquires an interest shall be accompanied by a certificate of incorporation or by a copy of the statute, charter etc, creating the corporation, duly certified as a true copy by a permanent officer or solicitor of the corporation, or by such other evidence of incorporation as the Director may require (S 29 (5) Land Leases Act N° 4 of 1983 refers).

EXECUTION OF INSTRUMENTS BY CORPORATIONS.

6. The normal requirements for the execution of instruments are set out in S 76 of Land Leases Act N° 4 of 1983. In the case of corporations, the position in the corporation of the person signing the instrument or of the witnesses to the sealing must be stated. Where an instrument is signed or sealed other than in accordance with S 76 (2) (b)(i) it must be supported by a copy or extract of the corporations' creating statute, charter, etc containing the provisions in respect thereof duly certified that it is a true copy or extract by a permanent officer or solicitor for the corporation.

ATTESTATION OF INSTRUMENT.

7. The following persons, during such times as they are in Vanuatu, shall be authorised officers for the purposes of section 77(3)(x) of the Act -

- all officers holding the office of Assistant Land Officer or Land Officer in the Department of Lands.

les heures d'ouverture et le Conservateur doit noter le jour et l'heure de présentation de chaque demande d'enregistrement qu'il accepte afin de déterminer l'ordre de priorité des demandes.

- 2) Le Conservateur peut légalement refuser d'accepter toute demande d'enregistrement de toute matière
- a) pour non paiement des droits assignés par le Conservateur en vertu des présents règlements ;
 - b) pour non présentation d'instruments et de documents afférents si lesdits instruments et documents ne sont pas déjà déposés au Bureau de l'Enregistrement et des Hypothèques ;
 - c) pour défaut matériel ou omission dans la demande, l'instrument ou le document ;
 - d) pour défaut de timbre exigible en vertu de "Stamp duties regulation" (Règlement sur les droits de timbre) ou de toute modification ou remise en vigueur de ce règlement ;
 - e) dans tous les cas relevant des dispositions des paragraphes 1) ou 2) de l'article 2 des présents règlements ;
ou
 - f) lorsque la demande ou tout instrument n'est pas établie ou légalisée en bonne et due forme.

DROITS

4. 1) Les droits suivants sont exigibles :

	<u>VT</u>
Pour copies certifiées conformes du registre ou de tout document déposé par folio	100
Droit de consultation au Bureau de l'Enregistrement et des Hypothèques, par document consulté.....	50
Pour demande d'enregistrement de sursis à l'enregistrement.....	1 000

- | | |
|---|-------|
| Pour demande d'enregistrement de remise de bail, sous-bail..... | 500 |
| Pour demande d'enregistrement de mainlevée d'hypothèque..... | 500 |
| Pour demande d'enregistrement de décharge de servitude, convention restrictive, profit..... | 500 |
| Pour demande d'enregistrement de procuration..... | 1 000 |
| Pour demande d'enregistrement de révocation de procuration..... | 500 |
| Pour demande d'enregistrement de transmission..... | 1 000 |
| Pour demande d'enregistrement d'opposition..... | 1 000 |
| Pour approbation/enregistrement d'un document non en forme légale, en plus de tout autre droit exigible | 1 000 |
| Pour demande de changement de nom ou d'adresse..... | 500 |
- 2) Si plusieurs matières sont incluses dans la même demande, le paiement du droit correspondant, prévu au paragraphe 1), est exigible pour chacune de ces matières, le Conservateur stipulant sans appel quant à la distinction des matières.
- 3) Dans le cas de jonction de deux ou plusieurs lots séparés de terre, l'enregistrement de l'instrument unique portant sur les lots respectifs donne lieu au paiement du droit exigible pour chaque instrument comme si chaque propriétaire exécutait un instrument séparé.
- 4) Les droits spécifiés dans le présent règlement et aux termes de l'article 109 de la loi n° 4 de 1983 sur les Baux fonciers sont exigibles nonobstant le rejet de toute demande par le Conservateur.
- 5) Le Conservateur peut, à discrétion, diminuer ou rembourser tout ou part de ces droits.
- 6) L'Administration n'est sujette à aucun des droits exigibles en vertu du présent règlement.

- 7) Le montant de tout droit exigible pour un enregistrement retardataire est double. (Voir article 23 de la loi n° 4 de 1983 sur les Baux fonciers).

PREUVE DE CONSTITUTION EN SOCIETE (EN PERSONNE MORALE)

5. Toute demande d'enregistrement d'un acte par lequel une société acquiert un intérêt doit être accompagnée d'un certificat de reconnaissance ou d'une copie des statuts, charte etc... créant la société, certifié en bonne et due forme par un agent permanent ou un notaire de la société ou, le cas échéant, par toute autre preuve de constitution requise par le Conservateur (Article 29 5) de la loi n° 4 de 1983 sur les Baux fonciers).

EXECUTION DES INSTRUMENTS PAR LES SOCIETES

6. L'article 76 de la loi n° 4 de 1983 sur les Baux fonciers stipule les conditions normales d'exécution des instruments. Dans le cas de sociétés, la position dans la société du signataire de l'instrument ou des témoins de l'apposition du sceau doit être mentionnée. Lorsqu'un instrument n'est pas signé ou scellé conformément aux dispositions de l'article 76 2) b) i) il doit être validé par une copie ou extrait des statuts, charte etc... certifiée conforme par un agent permanent ou un notaire de la société, instituant la société et contenant les dispositions relatives audit instrument.

CERTIFICATION D'INSTRUMENT

7. Les personnes suivantes résidant à Vanuatu sont les agents habilités aux fins d'application de l'article 77(3)(x) de la loi.

- tous les agents du cadre permanent occupant le poste d'agent ou d'adjoint aux Affaires foncières au Service des Terres.

INDEPENDANCE DE LA CERTIFICATION

8. Nul agent ou autre personne autorisée en vertu de l'article 77 de la loi à remplir une attestation de vérification ne peut remplir une telle attestation au regard de, ni vérifier l'exécution de tout instrument par lequel il acquiert ou dispose de tout intérêt.

DEPOT DES ACTES AUX ARCHIVES

9. Le Conservateur peut, à sa discrétion, déposer aux archives publiques tout document ou titre dont la conservation au Bureau de l'Enregistrement et des Hypothèques n'est pas nécessaire.

ENTREE EN VIGUEUR

10. Les présents règlements entreront en vigueur à la date du 1^{er} Mars 1984.

Fait à Port-Vila le 1^{er} mars 1984.

D. KALPOKAS
Ministre des Affaires Foncières.