

REPUBLIQUE
DE
VANUATU



REPUBLIC
OF
VANUATU

JOURNAL OFFICIEL

OFFICIAL GAZETTE

15 octobre 1984

No. 35

15 October, 1984

SONT PUBLIES LES TEXTES SUIVANTS

REGLES RELATIVES A LA LOI No. 15 DE
1982 SUR L'ARBITRE DES LITIGES
FONCIERS (MODIFICATION)

NOTIFICATION OF PUBLICATION

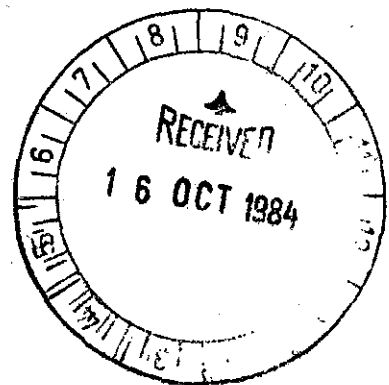
THE LANDS REFEREE ACT No. 15 OF 1982
(AS AMENDED)

CONTENTS

PAGE

LEGAL NOTICE

1



THE LANDS REFEREE ACT NO. 15 OF 1982 (AS AMENDED)

To provide for the procedural rules and prescribe the Fees.

IN EXERCISE the power contained in section 6 of the Lands Referee Act No. 15 of 1982 (as amended) the following rules are made:-

1. Application

All applications to the Lands Referee shall be made on the required form and be accompanied by the appropriate fee.

2. Applicant to contact respondent

The applicant shall not less than 14 days before making an application inform the respondent of his intention to do so.

3. Communications

It shall be the responsibility of the applicant to provide the Lands Referee with the appropriate information to ensure that he can communicate with the parties.

4. Fees

The fee shall be payable by the applicant in the amount set out in the attached schedule.

5. Disputes concerning rent or the value of improvements

The Lands Referee shall require the parties to provide a statement of agreed facts as directed. The Lands Referee may:

- (a) interrogate the parties and receive evidence from them.
- (b) undertake his own investigations, asking such questions and considering such evidence as in his opinion are relevant.
- (c) invite the parties to attend a hearing.

6. Disputes concerning the interpretation of provisions contained within leases

In an arbitration the Lands Referee may:

- (a) require the parties to provide a statement of agreed facts as directed.
- (b) require the parties to exchange statements of case and supporting evidence.

The Lands Referee may make his decision without hearing, provided that any party shall have the right to apply for a hearing which may be held at the discretion of the Lands Referee.

7. Hearings

The Lands Referee shall in all cases have the right to call a hearing and such hearings shall take place in private with only the parties and their representatives present.

8. Number of persons present

The Lands Referee may summon in advance of a hearing the names of those persons whose presence is required and reserves the right to limit the numbers.

9. Rules of evidence

The Lands Referee is not bound by the rules of evidence.

10. Burden of proof

The burden of proof of an assertion in the Lands Referee proceedings shall be upon the party making the assertion.

11. Witnesses to be segregated

Witnesses who are to give evidence at a hearing shall be kept separate from the proceedings so that no witness hears the evidence of others before he is called to give his evidence.

12. Expert witnesses

Where it is the intention of any party to call an expert witness, this must be notified to the Lands Referee on application. A written proof of the expert's evidence shall be supplied to the Lands Referee in advance of any hearing.

13. Cross-examination

The Lands Referee may direct that cross-examination be undertaken either:

(a) only through the officials of the Lands Referee Office.

or

(b) directly between the parties or their representatives.

14. Authority to inspect land

The Lands Referee may inspect any land in connection with any dispute. He may inspect the land before or after receiving evidence and may make arrangements with the parties with a view to carrying out an inspection.

15. Costs

The Lands Referee may invite applications on costs to be submitted to him within 14 days of the notification. Costs may be awarded either in full or in part at the Lands Referee's discretion, and may be referred by him to the Supreme Court for taxation.

16. Notification of decisions

Decisions of the Lands Referee will be notified to the parties in writing. Alternatively, at the discretion of the Lands Referee, they may be read out at a time, date and place notified to the parties.

17. Defaulting parties

The Lands Referee may treat any dispute ex parte where:

- (a) there is no response from the respondent within 28 days from the date of the Lands Referee's notification.
- (b) a party fails to attend a hearing or in the opinion of the Lands Referee does not supply a satisfactory excuse for his absence.

18. Right of appeal

There is no right of appeal against the decisions of the Lands Referee except where an aggrieved person claims that it is erroneous in point of law. Such appeal shall be made to the Supreme Court within 30 days of the notification by the Lands Referee of his decision to the appellant. A defaulting party has no right of appeal whatsoever.

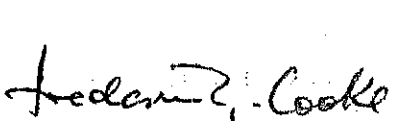
19. Lands Referee discretion

The Lands Referee may change the order of proceedings, contact the parties in such manner, and make such directions as in his opinion are appropriate in the circumstances.

20. Right to refuse applications

The Lands Referee shall refuse any application if it concerns a matter outside his jurisdiction, and may refuse any application which has been submitted to him incorrectly or if the subject matter in the dispute is in his opinion trivial.

MADE at Port Vila this FIRST day of OCTOBER 1984.



F.C. COOKE
Chief Justice



S.C. HAKWA
Attorney General



G. VASARIS
Member
Judicial Committee

FEES

1. On application on a dispute relating to the rent of land within an urban area, the fee shall be assessed as 2% of that figure representing the rent based on the longest unexpired term to which possession may extend as at the date of valuation. Where an interest is not registered then the figure is to be estimated by the Lands Referee. 20,000 VT (minimum)
2. On application on a dispute relating to the rent of land in a rural area the fee shall be based on 100 VT per hectare. 20,000 VT (minimum)
3. On application on a dispute relating to the value of improvements made on or to land the fee shall be calculated as 2% of the value of the improvements contended for by the party making the application. 20,000 VT (minimum)
4. On application on a dispute concerning the terms contained within a lease. 15,000 VT
An additional fee of 5,000 VT will be included in the Lands Referee's award of costs, for each day (or part thereof) of any subsequent hearing.
5. On application by an applicant for registration for a valuation required by the Director of Land Records. 6,000 VT
6. On application under Section 42 2(b) Land Leases Act for the enforcement of the right to the forfeiture of a lease. 15,000 VT
7. On application under Section 45 (1) Land Leases Act for the lessee's relief from forfeiture of a lease. 15,000 VT
8. On application under Section 45(2) Land Leases Act for an order vesting the leased land in either the mortgagee or the sub-lessee. 15,000 VT
9. On application on a dispute arising from the failure to agree the terms of compensation following the utilisation of public land in the rural areas. 5,000 VT
10. On application for the Lands Referee to state a case for the decision of the Supreme Court. 3,000 VT
11. On application for a copy of a decision of the Lands Referee. 200 VT (per page)

12. (a) Where a dispute relates to rent on part of the land and to the value of improvements on another part of the land, the fee will be taken as the higher of either;
1. that as calculated for the rent on the whole or
 2. that as calculated for improvements on the whole.
- (b) Where a property crosses a boundary between an urban and a rural area, then the fee will be calculated on the rural scale.
- (c) Where an application relates to a dispute arising from the failure to agree the terms of compensation following the utilisation of public land in an urban area, the fee will be charged at the discretion of the Lands Referee, having regard to the nature of the dispute and the extent of the land in question.
- (d) Where the Minister refers a matter to the Lands Referee for a decision the application fee will normally be considered to have been borne by the Government. However, where a matter is referred by the Minister under Section 22, Alienated Land Act 1982, where delay has been caused by either or both parties, the fee will be payable by the party deemed by the Referee to have been the principal cause of any delay. Where all parties are responsible for the delay then the cost of the fee will be shared equally. In such cases where the value of improvements is disputed, the fee will be based upon the median point of the amounts in dispute.
- (e) No fee shall be payable in excess of 100,000 VT excepting where in the opinion of the Lands Referee special circumstances justify fees at a higher rate.
- (f) Fees will be payable in cash or by cheque, and will be officially receipted.
- (g) The Lands Referee may at his discretion remit in whole or in part any fee.
- (h) An urban area referred to in this schedule relates to the land falling within the physical planning boundaries of the towns of Port Vila and Luganville.

REPUBLIQUE DE VANUATU

REGLES RELATIVES A LA LOI N° 15 DE 1982 SUR L'ARBITRE

DES LITIGES FONCIERS (MODIFICATION)

VU les dispositions de l'article 6 de la loi n° 15 de 1982
et ses modifications subséquentes,

La Commission de la magistrature

édicte les règles suivantes :

1. Demande

Toutes les demandes adressées à l'arbitre des litiges fonciers doivent être faites en la forme prescrite et accompagnées du montant du droit exigible.

2. Notification du demandeur au défendeur

Le demandeur doit, au moins 14 jours avant le dépôt de sa demande, informer le défendeur de son intention.

3. Communications

Il incombe au demandeur de fournir à l'arbitre des litiges fonciers, les informations lui permettant de communiquer avec les parties.

4. Droits

Les droits dus par les demandeurs figurent à l'annexe du présent document.

5. Litiges relatifs au loyer ou à la valeur des améliorations

L'arbitre des litiges fonciers doit demander aux parties de fournir une déclaration des faits reconnus d'accord -

partie, selon ses directives. L'arbitre des litiges fonciers peut :-

- (a) : interroger les parties et recevoir leur déposition ;
- (b) : procéder à ses propres investigations par interrogatoires, examen des preuves qu'il estime appropriés ;
- (c) : convoquer les parties en audience.

6. Litiges relatifs à l'interprétation des clauses d'un bail

En cours d'arbitrage, l'arbitre des litiges fonciers peut :-

- (a) : demander aux parties de fournir une déclaration des faits reconnus d'accord-partie, selon ses directives ;
- (b) : demander aux parties d'échanger les déclarations de leur cause avec preuves à l'appui.

7. Audiences

L'arbitre des litiges fonciers a le droit de convoquer en audience les parties à tout litige foncier. L'audience se tient en privé en la seule présence des parties et de leurs représentants.

8. Nombre d'assistants

L'arbitre des litiges fonciers convoque d'avance à l'audience les personnes dont la présence est requise et se réserve le droit d'en limiter le nombre.

9. Règles de preuve

L'arbitre des litiges fonciers n'est pas lié par les règles de preuve.

10. Obligation d'avancer la preuve

Il appartient à la partie déclaranté de faire la preuve de son assertion dans tout litige foncier.

11. Séparation des témoins

Les témoins déposant à l'audience ne doivent pas assister aux débats afin qu'aucun témoin n'entende la déposition des autres témoins avant de déposer.

12. Témoins-experts

Toute partie ayant l'intention de citer un expert comme témoin doit le notifier dans sa demande à l'arbitre des litiges fonciers. Un exemplaire par écrit de la déposition de l'expert doit être fourni à l'arbitre des litiges fonciers avant l'audience.

13. Contre-interrogatoire

L'arbitre des litiges fonciers peut ordonner un contre-interrogatoire soit :

- (a) : par l'intermédiaire des officiels du bureau de l'arbitre des litiges fonciers ;
- (b) : directement entre les parties ou leurs représentants.

14. Pouvoir d'inspection de l'immeuble

L'arbitre des litiges fonciers peut inspecter tout immeuble au regard de tout litige et prendre les dispositions souhaitables avec les parties pour procéder à une inspection.

15. Frais

L'arbitre des litiges fonciers peut demander que lui soient soumises dans un délai de 14 jours à compter de la notification les demandes relatives aux frais. Il peut adjuger à sa discrétion tout ou part des frais et peut en référer à la Cour suprême pour la taxation.

16. Notification des décisions

Les décisions de l'arbitre des litiges fonciers doivent être communiquées par écrit aux parties ou lues, à sa

discrétion, en un lieu et à une date notifiés aux parties.

17. Parties en défaut

L'arbitre des litiges fonciers peut arbitrer tout litige en présence d'une seule partie dans les cas suivants :-

(a) : le défendeur n'a fourni aucune réponse dans un délai de 28 jours à compter de la date de notification de l'audience ou de la convocation des parties.

(b) : une des parties est absente à l'audience ou fournit une excuse que l'arbitre des litiges fonciers estime insatisfaisante.

18. Droit d'appel

Les décisions de l'arbitre des litiges fonciers ne peuvent faire l'objet d'un appel sauf lorsque la personne lésée argue d'un point de droit. Un appel au motif d'une prétendue erreur doit être interjeté auprès de la Cour suprême dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision de l'arbitre à l'appelant. Nulle partie en défaut n'est habilitée à interjeter appel.

19. Pouvoirs de l'arbitre des litiges fonciers

L'arbitre des litiges fonciers peut modifier l'ordre de la procédure, établir les contacts avec les parties et donner les directives qu'il estime appropriés au circonstances.

20. Droit de rejet de demande

L'arbitre des litiges fonciers peut rejeter toute demande relative à une affaire hors de sa juridiction ainsi qu'une demande non soumise en la forme prescrite ou si l'objet du litige lui paraît insignifiant.

FAIT à Port-Vila, le 1 octobre 1984.

F.C. COOKE

Président de la Cour

suprême

S.C. HAKWA

Attorney General

G. VASARIS

Membre de la Com-

mission de la magistratu

DROITS

1. Le droit correspondant à une demande relative au loyer d'un immeuble en zone urbaine est fixé à 2 % de la somme représentant le montant du loyer basé sur la plus longue période d'aliénation à courir à la date de l'évaluation. Lorsqu'un intérêt n'est pas enregistré l'arbitre des litiges fonciers fixe le montant du droit (minimum 20.000 VT).

2. En zone rurale ce droit est fixé à 100 VT par hectare (minimum 20.000 VT).

3. Le droit correspondant à une demande relative à la valeur des améliorations est fixé à 2 % de la valeur prétendue des améliorations et son paiement incombe au demandeur (minimum 20.000 VT).

4. Pour une demande relative aux conditions d'un bail, 15.000 VT.

Un droit supplémentaire de 5.000 VT par tout ou part de jour supplémentaire d'audience est inclus dans les frais adjugés par l'arbitre des litiges fonciers.

5. Demande d'enregistrement en vue d'une évaluation requise par le Directeur du Bureau de l'enregistrement et des hypothèques, 6.000 VT.

6. Demande en application des dispositions de l'article 42-2(b) de la loi sur les baux fonciers relatives à l'exécution du droit de résiliation, 15.000 VT.

7. Demande en application des dispositions de l'article 45 (1) de la loi sur les baux fonciers relatives à la décharge de résiliation en faveur du preneur, 15.000 VT.
8. Demande d'ordonnance en vertu de l'article 45 (2) de la loi sur les baux fonciers, pour investir le sous-locataire ou le créancier hypothécaire de la jouissance de l'immeuble cédé à bail, 15.000 VT.
9. Demande relative à un litige portant sur la compensation due pour l'utilisation d'une terre domaniale en zone rurale, 5.000 VT.
10. Demande de décision judiciaire par la Cour suprême, 3'000 VT.
11. Demande de duplicata de la décision de l'arbitre des litiges fonciers, 2000VT per page.
12. (a) Lorsqu'une procédure litigieuse porte à la fois sur le loyer d'une partie de l'immeuble et sur la valeur des améliorations d'une autre partie dudit immeuble, le droit le plus élevé est exigible, soit
 1. calculé sur le loyer total de l'immeublesoit
 2. calculé sur la valeur totale des améliorations effectuées sur l'immeuble.(b) Lorsqu'une propriété est située de part et d'autre d'une limite entre une terre urbaine et une terre rurale, le droit est calculé au taux rural.

- (c) Lorsqu'une demande est présentée au regard d'un contentieux relatif à la compensation due pour utilisation d'une terre domaniale en zone urbaine, l'arbitre des litiges fonciers fixe le montant du droit en tenant compte de la nature du litige et de la superficie de l'immeuble.
- (d) Lorsque le Ministre demande l'arbitrage le paiement du droit afférent à la demande incombe normalement au gouvernement. Toutefois, en vertu de l'article 22 de la loi de 1982 sur les terres aliénées, si l'arbitre estime que l'une des parties est cause d'un délai de procédure, le paiement du droit incombe à ladite partie. Si les deux parties sont également responsables du délai, le montant du droit exigible est partagé également. Dans les cas où la valeur des améliorations est contestée, le montant du droit correspond à la moyenne des évaluations.
- (e) Aucun droit ne peut excéder 100.000 VT, sauf si des circonstances spéciales justifient un taux plus élevé.
- (f) Le montant des droits est payable en espèces ou par chèque et fait l'objet d'un reçu.
- (g) L'arbitre des litiges fonciers peut, à sa discrétion, remettre tout ou part de tout droit exigible.
- (h) Aux termes de la présente annexe, l'expression "terre urbaine" signifie une terre située dans les limites du plan des villes de Port-Vila et Luganville.

IN THE SUPREME COURT OF VANUATU

IN THE MATTER of

<u>BOTLENG AND NAROS LIMITED</u>	No. 150/84
<u>BAILDON DEVELOPMENTS LIMITED</u>	No. 151/84
<u>ERATAP TRUSTEES LIMITED</u>	No. 153/84
<u>TROPICAL MARKET LIMITED</u>	No. 154/84
<u>PAUNANGISU TRUSTEES LIMITED</u>	No. 156/84
<u>VEETU HOLDINGS LIMITED</u>	NO. 160/84
<u>CITY CONSTRUCTION COMPANY LIMITED</u>	No. 161/84
<u>PORT VILA HARDWARE LIMITED</u>	No. 162/84
<u>FIVE STAR HOLDINGS LIMITED</u>	No. 163/84
<u>TRANSITCRAFTS LIMITED</u>	No. 164/84
<u>CMR LIMITED</u>	No. 165/84
<u>CINEMA EXCHANGE LIMITED</u>	No. 166/84
<u>FIDELITY INTERNATIONAL BANK LIMITED</u>	No. 167/84
<u>ABBEY INVESTMENTS LIMITED</u>	No. 168/84
<u>THREE HOLDINGS LIMITED</u>	No. 169/84
<u>FABRITECH AGENCIES LIMITED</u>	No. 170/84
<u>UNITECH SERVICES LIMITED</u>	No. 171/84

and

IN THE MATTER of the Companies Regulation (Cap.9)

NOTICE IS HEREBY GIVEN that petitions for the winding up of the abovenamed companies by the Supreme Court of Vanuatu holden at Vila, were on the twenty-seventh day of September, 1984 presented to the said Court by Stanley Uren, Registrar of Companies, Vila AND that the said petitions are directed to be heard before the Court sitting at Vila on the twenty-fourth day of October, 1984 and any creditor or contributory of the said companies desirous to support or oppose the making of an order on the said petitions may appear at the same time of the hearing in person or by his counsel for that purpose; and a copy of the petition(s) will be furnished by the undersigned to any creditor or contributory of the said companies requiring such copy on payment of the regulated charges for the same.


Registrar of Companies

NOTE: Any person who intends to appear on the hearing of the said petitions must serve on or send by post to the abovenamed, notice in writing of his intention so to do. The notice must state the name and address of the person, or, if a firm, the name and address of the firm and must be signed by the person or firm or his or their solicitor (if any), and must be served or if posted, must be sent by one o'clock in the afternoon of the 22nd October, 1984.