



5 FEVRIER 2001

NO. 5

5 FEBRUARY 2001

SONT PUBLIES LES TEXTES SUIVANTS

LOIS

LOI NO. 29 DE 2000 RELATIVE A LA
CO-PROPRIETE.

LOI NO. 34 DE 2000 SUR L'ACQUISITION DES
TERRES (MODIFICATION).

LOI NO. 35 DE 2000 RELATIVE A LA REFORME
FONCIERE (MODIFICATION).

-

NOTIFICATION OF PUBLICATION

ACTS

STRATA TITLES ACT NO. 29 OF 2000.

LAND ACQUISITION (AMENDMENT) ACT NO.
34 OF 2000.

LAND REFORM (AMENDMENT) ACT NO. 35 OF
2000.

ORDERS

APPOINTMENT OF MEAT INDUSTRY
ADVISORY BOARD ORDER NO. 3 OF 2001.

CONTENTS

PAGE

LEGAL NOTICES -

- INTERNATIONAL COMPANIES ACT 1-3
- COMPANIES ACT [CAP. 191]
- ADVERTISEMENT OF PETITION 4
- CHARITABLE ASSOCIATIONS
(INCORPORATION) [CAP. 140] 5



REPUBLIC OF VANUATU

STRATA TITLES ACT NO. 29 of 2000

Arrangement of Sections

PART 1 - PRELIMINARY

- 1. INTERPRETATION**

PART 2 - SUBDIVISION UNDER THE ACT

- 2. RIGHTS TO SUBDIVIDE UNDER THIS ACT**
- 3. APPROVAL BY CONSENT AUTHORITY**

PART 3 - STRATA PLAN REQUIREMENTS, EASEMENTS AND RESTRICTIVE AGREEMENTS

- 4. STRATA PLAN - REQUIREMENTS**
- 5. SCHEDULE OF UNIT ENTITLEMENT**
- 6. EASEMENTS FOR SUPPORT**
- 7. RIGHTS TO SHELTER**
- 8. IMPLIED EASEMENTS**
- 9. ANCILLARY RIGHTS AND OBLIGATIONS**

PART 4 - COMMON PROPERTY

- 10. COMMON PROPERTY**
- 11. DEALING WITH COMMON PROPERTY**
- 12. DESTRUCTION OF THE BUILDING**
- 13. INTERESTS AFFECTING COMMON PROPERTY**

PART 5 - BY-LAWS

- 14. BY LAWS**

PART 6 - BODY CORPORATE

- 15. FORMATION AND NATURE OF BODY CORPORATE**
- 16. DUTIES OF BODY CORPORATE**
- 17. PAYMENTS BY BODY CORPORATE**

PART 7 - INSURANCE

- 18. PROPRIETOR MAY INSURE**
- 19. BUILDING DEEMED DESTROYED**

PART 8 – VALUATION AND TAXES

- 20. VALUATION – RATES AND TAXES**

PART 9 – VOTING

- 21. PROPRIETOR - VOTING RIGHTS**
- 22. MORTGAGEE – VOTING RIGHTS**

PART 10 – GENERAL

- 23. RIGHTS TO ENTER THE PARCEL**
- 24. APPOINTMENT OF RECEIVER**
- 25. POSTAL DELIVERY SERVICE**
- 26. OFFENCES**
- 27. REGULATIONS**
- 28. COMMENCEMENT**

SCHEDULE 1 - BY-LAWS

SCHEDULE 2 - BY-LAWS

REPUBLIC OF VANUATU

Assent 12.09.2000

Commencement 05.02.2001

STRATA TITLES ACT NO. 29 of 2000

An Act relating to the establishment of strata titles

BE IT ENACTED by the President and the Parliament as follows:

PART 1 - PRELIMINARY

1. Interpretation

In this Act unless the contrary intention appears:

approved lease means a lease registered or capable of registration in the Land Leases Register for a term which, or which together with any option to extend the term exercisable by either the lessor or the lessee, has an unexpired period of at least 75 years at the date the strata plan is to be registered over the land subject to that lease.

body corporate means a body corporate incorporated by section 15.

building means the building or buildings shown in a strata plan.

common property means so much of the land for the time being comprised in a strata plan as is not comprised in any lot shown in such plan.

consent authority means in relation to a parcel the relevant municipal council or local government council.

council means council of a body corporate constituted under Schedule 1.

Director means the Director of Land Records.

land means land registered under the Land Leases Act [CAP 163] which is subject to an approved lease and included within a Physical Planning Area under the Physical Planning Act [CAP. 193].

Land Leases Register has the same meaning as in the Land Leases Act [CAP 163].

lot means a lot shown as such in a strata plan.

Minister means the Minister for lands.

mortgage includes a charge for securing money or money's worth.

municipal council means a council established under the Municipal Councils Act [CAP 126].

parcel means the land comprised in a strata plan.

proprietor means the proprietor for the time being of a lot.

rating authority means a municipal council, a local government council or other body authorised by or under an Act to levy rates or taxes on land.

regulations means regulations made under this Act.

restrictive agreement includes an instrument containing an agreement referred to in subsection 68(1) of the Land Leases Act [CAP163].

strata plan means a plan which:

- (a) is described in its title or heading as a strata plan; and
- (b) shows the whole or any part of the land comprised in it as being divided into 2 or more strata, whether or not any such stratum is divided into 2 or more lots; and
- (c) complies with the requirements of section 4;

and includes a plan of re-subdivision of any lots in a strata plan registered under this Act and any amendment of the strata plan or plan of re-subdivision registered under this Act;

the Court means the Supreme Court of Vanuatu

unanimous resolution means a resolution unanimously passed at a duly convened meeting of the body corporate at which all persons entitled to exercise the powers of voting conferred by or under this Act are present personally or by proxy at the time of the motion.

unit entitlement in respect of a lot means the unit entitlement of that lot, specified or apportioned in accordance with the provisions of paragraph 5(c).

valuing authority means the Department of Lands or any other body authorised by or under an Act to carry out valuations of land.

PART 2 - SUBDIVISION UNDER THE ACT

2. Rights to subdivide under this Act.

- (1) Land including the whole or a part of a building may be subdivided into lots by registering a strata plan in the manner provided by or under this Act.
- (2) When a plan has been so registered:
 - (a) the lots comprised therein, or any one or more thereof, may devolve or be transferred, leased, mortgaged or otherwise dealt with in the same manner and form as any land registered under the provisions of the Land Leases Act [CAP 163]; and
 - (b) the Director must issue a separate certificate of title for each lot and for the common property in accordance with the regulations.
- (3) Subject to the provisions of this section, any transfer, lease, mortgage or other dealing affecting a lot has the same effect as a similar dealing affecting land under the Land Leases Act [CAP 163].
- (4) A strata plan is for the purposes of the Land Leases Act [CAP 163] taken upon registration to be embodied in the Land Leases Register.
- (5) Notwithstanding the provisions of the Land Leases Act [CAP 163], a proprietor holds his or her lot and his or her share in the common property, subject to any interests affecting the same for the time being notified on the registered strata plan and subject to any amendments to lots or common property shown on that plan.
- (6) Easements or restrictive agreements implied or created by this Act take effect and are enforceable without any memorial or notification in the Land Leases Register and without any express indication of the dominant or servient tenements.

3. Approval by Consent Authority

- (1) The provisions relating to subdivision of land contained in any other Act do not apply to any subdivision effected pursuant to subsection 2(1).
- (2) The lessee under an approved lease may apply for a certificate referred to in paragraph 4(3)(b).
- (3) In respect of any application for a certificate under paragraph 4(3)(b), the consent authority must direct the issue of such certificate if it is satisfied that:
 - (a) separate occupation of the proposed lots will not contravene the provisions of the Physical Planning Act [CAP 193] or any other prescribed Act; and
 - (b) any consent or approval required under the Physical Planning Act [CAP 193] or any other prescribed Act has been given in relation to the separate occupation of the proposed lots; and

- (c) the building and the proposed subdivision of the parcel into lots for separate occupation will not interfere with the existing or likely future amenity of the neighbourhood, having regard to the circumstances of the proposal, or with the public interest.
- (4) Upon any refusal by the consent authority to direct the issue of the certificate referred to in subsection (3), or upon failure by the consent authority to do so within 30 days after the receipt of the application for such certificate, the applicant may appeal to the Court.
- (5) Any proprietor or proprietors may with the approval of the consent authority subdivide his or her or their lots by registering a plan relating to the lot or lots so resubdivided in the manner provided by this Act for the registration of strata plans.
- (6) Subject to subsections (7) to (11), the provisions of this section relating to strata plans and to appeals from any decision of the consent authority or failure by the consent authority to make a decision apply *mutatis mutandis* to such resubdivision.
- (7) Notwithstanding section 15, the proprietors of lots in a strata plan of resubdivision established pursuant to the regulations do not become a body corporate, but upon the date of registration of such plan of resubdivision become members of the body corporate formed on registration of the original strata plan.
- (8) On registration of a strata plan of resubdivision, lots comprised in it are subject to the burden and have the benefit of any easements affecting such lots in the original strata plan as are included in the plan of resubdivision.
- (9) The schedule endorsed on a strata plan of resubdivision, as required by section 5, must apportion among the lots the unit entitlement of such lot or lots in the original strata plan as are included in the resubdivision.
- (10) Before registering a strata plan of resubdivision, the Director must amend the original registered strata plan in the manner prescribed by regulations.
- (11) Upon registration of any strata plan of resubdivision, land in that plan is not to be dealt with by reference to lots in the original strata plan.
- (12) The decision of the Court upon any appeal under this section is final and binding on the consent authority and the appellant, and for the purposes of this Act is taken to be the final decision of the consent authority.

PART 3 - STRATA PLAN REQUIREMENTS, EASEMENTS AND RESTRICTIVE AGREEMENTS

4 Strata plan - requirements

- (1) A strata plan must:
 - (a) delineate the external surface boundaries of the parcel and the location of the building in relation to it; and
 - (b) include a statement containing such particulars as may be necessary to identify the title to that parcel; and
 - (c) include a drawing illustrating the lots and distinguishing those lots by number or other symbols; and
 - (d) define the boundaries of each lot in the building by reference to floors, walls and ceilings, provided that it is not necessary to show any bearing or dimensions of a lot; and
 - (e) show the approximate floor area of each lot; and
 - (f) have endorsed upon it a schedule complying with the provisions of section 5; and
 - (g) have endorsed upon it the address at which documents may be served on the body corporate; and
 - (h) contain such other features as may be prescribed by the regulations.
- (2) Unless otherwise stipulated in the strata plan, the common boundary of any lot with another lot or with common property is the middle line of the floor, ceiling or adjoining wall, as the case may be.
- (3) Every strata plan lodged for registration must be endorsed with or accompanied by a certificate:
 - (a) of a surveyor that the building shown on the strata plan is within the external surface boundaries of the parcel and where eaves or guttering project beyond such external boundaries, that an appropriate easement has been granted as an appurtenance of the parcel; and
 - (b) of the consent authority that the proposed subdivision of the parcel as illustrated in the strata plan, has been approved by the consent authority.

5 Schedule of unit entitlement

Every plan lodged for registration as a strata plan or strata plan of resubdivision must have endorsed upon it a schedule specifying in whole numbers the unit entitlement of each lot and a number equal to the aggregate unit entitlement of all lots, and such unit entitlement determines:

- (a) the voting rights of proprietors; and
- (b) the quantum of the undivided share of each proprietor in the common property; and
- (c) the proportion payable by each proprietor of contributions levied pursuant to subsection 16(2).

6 Easements for support

In respect of each lot there is implied:

- (a) in favour of the proprietor of such lot and as appurtenant thereto, an easement of the subjacent and lateral support thereof by the common property and by every other lot capable of affording support; and
- (b) as against the proprietor of such lot and to which the same shall be subject an easement for the subjacent and lateral support of the common property and of every other lot capable of enjoying support.

7 Rights to shelter

- (1) A proprietor is entitled to have his or her lot sheltered by all such parts of the building as are capable of affording shelter ("the sheltered parts").
- (2) The right created by this section is an easement to which the sheltered parts are subject.
- (3) The easement for shelter created by this section entitles the proprietor of the dominant tenement to enter on the servient tenement to replace, renew or restore any shelter.

8 Implied Easements

In respect of each lot there is implied:

- (a) in favour of the proprietor of such lot, and as appurtenant thereto, easements for the passage or provision of water, sewerage, drainage, gas, electricity, garbage, artificially heated or cooled air and other services (including telephone, radio and television services) through or by means of any pipes, wires, cables or ducts for the time being existing in the parcel to the extent to which those pipes, wires, cables or ducts are capable of being used in connection with the enjoyment of such lot; and
- (b) as against the proprietor of such lot, and to which the same shall be subject, easements for the passage or provision of water, sewerage, drainage, gas, electricity, garbage, artificially heated or cooled air and other services (including telephone, radio and television services) through or by means of any pipes, wires, cables or ducts for the time being existing within such lot, as appurtenant to the common property and also to every other lot capable of enjoying such easements.

9 Ancillary rights and obligations

All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make easements effective apply in respect to easements implied or created by this Act.

PART 4 - COMMON PROPERTY

10 Common Property

- (1) The common property is to be held by the proprietors as tenants in common in shares proportional to the unit entitlement of their respective lots.
- (2) The Director in issuing a certificate of title for a lot must certify therein the proprietor's share in the common property.
- (3) Except as provided for by section 11, no share in the common property is to be disposed of except as appurtenant to the lot of the proprietor and any assurance of a lot is to operate to assure the share of the disposing party in the common property, without express reference to it.

11 Dealing with common property

- (1) The proprietors by unanimous resolution may direct the body corporate to transfer, lease or otherwise dispose of common property, or any part of it.
- (2) The body corporate must execute the appropriate instrument or lease if it is satisfied that:
 - (a) the resolution was duly passed; and
 - (b) all persons having registered interests in the parcel and all other persons having interests (other than statutory interests) which have been notified to the body corporate have consented in writing to the release of those interests in respect of the land comprised in the proposed disposal or, in the case of a lease, have approved in writing of the execution of the proposed lease.
- (3) The instrument or lease is valid and effective without execution by any person having any interest in the common property.
- (4) The receipt of the body corporate for the purchase money, rent, premiums, or other moneys payable to the body corporate under the terms of the instrument or lease is a sufficient discharge, and exonerates the persons taking under the instrument or the lease, as the case may be, from any responsibility for the application of the moneys expressed to have been so received.
- (5) Every such instrument or lease lodged for registration is to be endorsed with or accompanied by a certificate under the seal of the body corporate that the resolution was duly passed, that the instrument or lease conforms with the terms of the resolution and that all necessary consents were given.
- (6) For the purposes of the purchaser or other person taking an interest in the common property and the Director, the certificate is conclusive evidence of the facts stated in it.

- (7) The Director must register:
 - (a) the instrument in the manner prescribed by the regulations; and
 - (b) the lease by noting it in the manner prescribed by regulations.
- (8) Upon lodgment for registration of an instrument or lease disposing of common property, the Director must amend the registered strata plan by deleting from it the common property comprised in the instrument or lease in the manner prescribed in the regulations.

12 Destruction of the building

- (1) Upon destruction of the building, the body corporate must immediately lodge with the Director a notification of such destruction in the form prescribed by the regulations.
- (2) Upon receipt of the notification, the Director must make an entry of it on the relevant registered strata plan in the manner prescribed by the regulations.
- (3) Upon such entry, the proprietors of lots in such strata plan are entitled to the parcel as tenants in common in shares proportional to the unit entitlement of their respective lots.
- (4) The proprietors of all lots by unanimous resolution may direct the body corporate to dispose of the parcel or any part or parts of it.
- (5) The body corporate must execute the appropriate instrument if it is satisfied that:
 - (a) the resolution was duly passed; and
 - (b) all persons having registered interests in the parcel and all other persons having interests (other than statutory interests) which have been notified to the body corporate have consented in writing to the release of those interests in respect of the land comprised in the proposed disposition.
- (6) The instrument is valid and effective without execution by any person having an interest in the parcel.
- (7) The receipt of the body corporate is a sufficient discharge and exonerates the persons taking under the instrument from any responsibility for the application of the moneys expressed to have been so received.
- (8) Every such instrument lodged for registration is to be endorsed with or accompanied by a certificate under the seal of the body corporate that the resolution was duly passed and that all necessary consents were given.
- (9) The certificate is conclusive evidence in favour of purchasers of the parcel and in favour of the Director of the facts stated in it.

- (10) Upon lodgement for registration by the body corporate of an instrument dealing with a parcel pursuant to this section, the Director must make the entry prescribed by subsection (2) in accordance with the regulations.
- (11) If land is transferred by the body corporate pursuant to this section:
 - (a) the proprietors must surrender to the Director their duplicate certificates of title for cancellation; and
 - (b) the Director, after cancelling the folia of the Land Leases Register constituted by the certificates of title relating to the lots, must register any instrument in favour of the transferee for the land transferred.

13 Interests affecting common property

- (1) The proprietors of all lots by unanimous resolution at a meeting convened by the body corporate may direct the body corporate:
 - (a) to execute on their behalf a grant of easement or create a restrictive agreement burdening the parcel; or
 - (b) to accept on their behalf a grant of easement or a restrictive agreement benefiting the parcel.
- (2) The body corporate must execute the appropriate easement or restrictive agreement if it is satisfied that:
 - (a) the resolution was duly passed; and
 - (b) all persons having registered interests in the parcel and all other persons having interests (other than statutory interests) which have been notified to the body corporate have consented in writing to the release of those interests in respect of the land comprised in the proposed disposition.
- (3) The easement or restrictive agreement is valid and effective without execution by any person having an interest in the parcel.
- (4) The receipt of the body corporate is a sufficient discharge and exonerates all persons taking under the easement or restrictive agreement from any responsibility for the application of the moneys expressed to have been so received.
- (5) Every such easement or restrictive agreement lodged for registration is to be endorsed with or accompanied by a certificate under the seal of the body corporate that the resolution was duly passed and that all necessary consents were given.
- (6) For the purposes of dealing with the body corporate pursuant to this section and the Director, the certificate is conclusive evidence of the facts stated in it.
- (7) The Director must register such easement or restrictive agreement by noting it on the registered strata plan in the manner provided by the regulations.

PART 5 - BY-LAWS

14 By laws

- (1) The building is to be regulated by by-laws.
- (2) The by-laws are to provide for the control, management, administration, use and enjoyment of the lots and the common property and must include:
 - (a) the by-laws set out in Schedule 1 which are not to be added to, amended or repealed except by unanimous resolution; and
 - (b) the by-laws set out in Schedule 2 which may be added to, amended, or repealed by ordinary resolution.
- (3) The by-laws set out in Schedule 1 and Schedule 2 are taken, on and after the registration of a strata plan, to be in force for all purposes in relation to the parcel, the lots and common property until they are added to, amended and repealed in accordance with subsection (2).
- (4) No by-law or addition to or amendment or repeal of any by-law is capable of operating to prohibit or restrict the devolution of lots or any instrument, lease, mortgage, or other dealing with the lots or to destroy or modify any easement or restrictive agreement implied or created by this Act.
- (5) No addition to or amendment or repeal of any by-law pursuant to subsection (2) has effect until the body corporate has lodged a notification of it in the form prescribed by the regulations with the Director and until the Director has made reference to it on the registered strata plan.
- (6) The body corporate must, on the application of a proprietor or any person the proprietor has authorised in writing, make available for inspection the by-laws for the time being in force.
- (7) The by-laws for the time being in force bind the body corporate and the proprietors to the same extent as if those by-laws had respectively been signed and sealed by the body corporate and each proprietor, and contained covenants on the part of the body corporate with each proprietor and on the part of each proprietor with every other proprietor and with the body corporate to observe and perform all the provisions of the by-laws.

PART 6 - BODY CORPORATE

15 Formation and nature of body corporate

- (1) The proprietor or proprietors become by virtue of this Act, upon registration of the strata plan a body corporate under the name "The Proprietors – Strata Plan No." (the number to be specified is the number of the relevant registered strata plan).
- (2) The provisions of the Companies Act [CAP 191] do not apply to the body corporate.
- (3) Subject to this Act, the body corporate is responsible for enforcement of the by-laws and the control, management, and administration of the common property.
- (4) The body corporate has perpetual succession and must have a common seal and be capable of suing and being sued in its corporate name and is to be regulated in accordance with the by-laws for the time being in force.
- (5) The body corporate may:
 - (a) sue and be sued on any contract made by it; and
 - (b) sue for and in respect of any damage or injury to the common property caused by any person, whether a proprietor or not; and
 - (c) be sued in respect of any matter connected with the parcel for which the proprietors are jointly liable.
- (6) In this section "proprietors" includes the persons entitled to the parcel pursuant to paragraph 13(2)(b).

16 Duties of body corporate

- (1) The duties of the body corporate include the following:
 - (a) to insure and keep insured the building to its replacement value against fire and such other risks as may be prescribed by the regulations, unless the proprietors by unanimous resolution otherwise resolve; and
 - (b) to effect such insurance as it is required by law to effect; and
 - (c) to insure against such other risks as the proprietors may from time to time determine by special resolution as defined in clause 35 of Schedule 1; and
 - (d) subject to section 19, forthwith to apply insurance moneys received by it in respect of the damage to the building in rebuilding and reinstating the building so far as the same may lawfully be effected; and
 - (e) to pay premiums on any policies of insurance effected by it; and
 - (f) to keep in a state of good and serviceable repair and properly maintain the common property; and

- (g) to comply with notices or orders by a municipal council, a local government council or any public authority requiring repairs to, or work to be done in respect of, the parcel or the building; and
- (h) to comply with any reasonable request for the names and addresses of the persons who are members of the council of the body corporate.

The body corporate for the purpose of effecting any insurance under paragraph (a) is deemed to have an insurable interest to the replacement value of the building and for the purpose of effecting any other insurance under this subsection is deemed to have an insurable interest in the subject matter of such insurance.

(2) The powers of the body corporate include the following:

- (a) to establish a fund for administrative expenses sufficient in the opinion of the body corporate for the control, management and administration of the common property, for the payment of any premiums of insurance and the discharge of any other obligation of the body corporate; and
- (b) to determine from time to time the amounts to be raised for the purposes referred to in paragraph (a); and
- (c) to raise amounts so determined by levying contributions on the proprietors in proportion to the unit entitlement of their respective lots; and
- (d) to recover from any proprietor by an action for debt in any court of competent jurisdiction any sum of money expended by the body corporate for repairs to or work done by it or at its direction in complying with any notice or order by a municipal council, a local government council or a public authority in respect of that portion of the building comprising the lot of that proprietor.

(3) Subject to subsection (4), any contribution levied:

- (a) is due and payable on the passing of a resolution to that effect and in accordance with the terms of such resolution; and
- (b) may be recovered as a debt by the body corporate in an action in any court of competent jurisdiction from the proprietor entitled at the time when such resolution was passed and from the proprietor entitled at the time when such action was instituted both jointly and severally.

- (4) The body corporate must on the application of a proprietor or any person authorised in writing by the proprietor certify:
 - (a) the amount of any contribution determined as the contribution of the proprietor; and
 - (b) the manner in which such contribution is payable; and
 - (c) the extent to which such contribution has been paid by the proprietor; and
 - (d) the amount of any rate paid by the body corporate pursuant to section 17 and not recovered by it;and in favour of any person dealing with that proprietor, such certificate is conclusive evidence of the matters certified in it.
- (5) The policy of insurance authorised by this section and taken out by the body corporate in respect of the building cannot be brought into contribution with any other policy of insurance other than another policy authorised by this section in respect of the same building.

17 Payments by Body Corporate

- (1) Where any rate levied in respect of a lot by any municipal council, local government council or other public authority is due and payable and the proprietor has made default in payment of it, then that council or the authority may serve upon the body corporate a copy of the notice of assessment of that rate together with a notice requiring the body corporate to pay it within 30 days from the date of such service.
- (2) If the body corporate fails to pay that rate within the 30 day period the council or authority, without prejudice to its rights against any proprietor, may sue the body corporate for that rate as a debt in any court of competent jurisdiction and may exercise any other remedy available to the council or authority under any Act, regulation or by-laws as if the body corporate were the sole proprietor of the parcel and the rate levied was the rate applicable to the parcel.
- (3) If the body corporate pays any such rate it may recover the amount so paid in an action for debt in any court of competent jurisdiction from the person who is the proprietor of the lot in respect of which the rate was levied at the time when such action is instituted.

PART 7 - INSURANCE

18 Proprietor may insure

- (1) If a building is insured to its replacement value, a proprietor may effect a policy of insurance in respect of any damage to his or her lot in a sum equal to the amount secured, at the date of any loss referred to in such policy, by mortgages charged upon the lot.
- (2) If any such policy of insurance is in force:
 - (a) payment is to be made by the insurer under such policy to the mortgagees whose interests are noted thereon in order of their respective priorities, subject to the terms and conditions of the policy; and
 - (b) subject to the terms and conditions of such policy, the insurer is liable to pay:
 - (i) the value stated in such policy; or
 - (ii) the amount of the loss; or
 - (iii) the amount sufficient, at the date of the loss, to discharge mortgages charged upon the lot;

whichever is the least amount.
- (3) If the amount so paid by the insurer equals the amount necessary to discharge a mortgage charged upon the lot, the insurer is entitled to an assignment of that mortgage.
- (4) If the amount so paid by the insurer is less than the amount necessary to discharge a mortgage charged upon the lot, the insurer is entitled to a sub-mortgage of such mortgage to secure the amount so paid on terms and conditions agreed upon as provided in subsection (7), or failing agreement on the same terms and conditions as those contained in the mortgage.
- (5) If a building is uninsured, or has been insured to less than its replacement value, a proprietor may:
 - (a) effect a policy of insurance in respect of any damage to his or her lot in a sum equal to the replacement value of the lot less a sum representing the amount for which the lot is insured under any policy of insurance effected on the building; and
 - (b) notwithstanding any existing policies, effect a policy of insurance in respect of damage to the lot in a sum equal to the amount secured, at the date of any loss referred to in such last mentioned policy, by mortgages charged upon the lot, and the provisions of subsections (2), (3), and (4) apply in respect of any payment pursuant to such last mentioned policy.

- (6) For the purposes of subsection (5), the amount for which a lot is insured under a policy of insurance effected in respect of the building is to be determined by multiplying the value stated in such policy by the unit entitlement of the lot and dividing the product so obtained by the sum of the unit entitlements of all lots.
- (7) For the purposes of subsection (4) and paragraph (5)(b), any insurer and mortgagee may at any time, whether before or after a policy of insurance has been effected by a proprietor, agree upon the terms and conditions of the sub-mortgage.
- (8) Nothing in this section limits the right of a proprietor to insure against risks other than damage to the proprietor's lot.
- (9) The policy of insurance authorised by this section and taken out by a proprietor in respect of damage to the proprietor's lot cannot be brought into contribution with any other policy of insurance, other than another policy authorised by this section and taken out in respect of damage to the same lot.
- (10) This section applies notwithstanding the provisions of the Insurance Act [CAP. 82].

19 Building deemed destroyed

- (1) For the purposes of this Act, the building is taken to be destroyed on the happening of the following events:
 - (a) when the proprietors by unanimous resolution so resolve; or
 - (b) when the Court upon application under this section is satisfied that having regard to the rights and interests of the proprietors as a whole it is just and equitable that the building is deemed to have been destroyed and makes a declaration to that effect.
- (2) In any case where a declaration has been made pursuant to paragraph (1)(b) the Court may by order impose such conditions and give such directions (including directions for the payment of money) as it thinks fit for the purpose of adjusting as between the body corporate and the proprietors and as amongst the proprietors themselves the effect of the declaration.
- (3) If the building is damaged but is not destroyed the Court may by order settle a scheme, including provisions:
 - (a) for the reinstatement in whole or in part of the building; and
 - (b) for transfer or conveyance of the interests of proprietors of lots which have been wholly or partially destroyed to the other proprietors in proportion to their unit entitlement.

- (4) In the exercise of its powers under subsection (3), the Court may make such orders as it deems necessary or expedient for giving effect to the scheme, including orders:
 - (a) directing the application of insurance moneys received by the body corporate in respect of damage to the building; and
 - (b) directing payment of money by the body corporate or by proprietors or by any one or more of them; and
 - (c) directing such amendment of the strata plan as the Court thinks fit, so as to include in the common property any addition thereto; and
 - (d) imposing such terms and conditions as it thinks fit.
- (5) For the purposes of this section, an application for an order to have the building declared destroyed may be made to the Court by the body corporate or by a proprietor or by a registered mortgagee of a lot.
- (6) On any application to the Court any insurer who has effected insurance on the building or any part thereof (being insurance against destruction of lots or damage to the building) has the right to appear in person or by agent or counsel.
- (7) The Court may from time to time vary any order made by it under this section.
- (8) The Court on the application of the body corporate or any proprietor may by order make provision for the winding up of the affairs of the body corporate.
- (9) By the same or subsequent order the Court may declare the body corporate dissolved as on and from a date specified in the Order.
- (10) On any application under this section the Court may make such order for the payment of costs as it thinks fit.

PART 8 – VALUATION AND TAXES

20. Valuation – Rates and Taxes

- (1) If a valuing authority causes a parcel to be valued, the parcel must, notwithstanding the provisions of any Act or law be valued as a single parcel of land and as if it were owned by a single owner and for the purposes of any such valuation and all purposes incidental thereto (including objection to a valuation) but not otherwise, the parcel and all improvements on it are taken to be owned by the body corporate and by no other person.
- (2) During the period from the registration of the strata plan and until a valuation of the parcel showing the body corporate as owner becomes effective for rating or taxing purposes, the valuation then in force is, for the purposes of subsection (6), taken to be a valuation of the parcel made by the valuing authority showing the body corporate as owner.
- (3) The valuing authority is not required to make separate valuations of any part of a parcel unless prescribed by the regulations.
- (4) The body corporate must within 28 days after the registration of a strata plan or any amendment of it, furnish to the valuing authority and to any rating authority authorised to levy rates or taxes in relation to the parcel or any part of it, two copies of the registered strata plan or any amendment (including all endorsements) certified as prescribed by the regulations.
- (5) For all purposes in relation to the making, levying, imposition, assessment or recovery of rates, charges or taxes in relation to the parcel or any part of it:
 - (a) the particulars shown on the certified copy of the strata plan or any amendment so furnished are conclusive evidence of those particulars; and
 - (b) the production by an authority authorised to levy rates and taxes in relation to the parcel or any part of it of what purports to be the certified copy of the strata plan or any amendment of it so furnished shall be prima facie evidence that it is the certified copy so furnished.

- (6) Where any rating authority authorised to make and levy rates on the parcel uses a valuation of the parcel made by a valuing authority showing the body corporate as owner, the following provisions have effect.
- (a) the value of the parcel shown in the valuation is to be apportioned by the rating authority between the lots comprised in the parcel in proportion to the unit entitlement of the respective lots as shown on the registered strata plan or any amendment; and
 - (b) subject to this Act, the body corporate is not liable in relation to the parcel for any rate made and levied by the municipal council, local government council or other rating authority, as the case may be; and
 - (c) the proprietor of each lot comprised in the parcel is deemed to be the owner in possession of the lot as if it were a separate parcel of land having a value equal to that apportioned to it under paragraph (a) and is, subject to any exemptions or concessions that may be applicable, liable accordingly for any rate made and levied by the municipal council, local government council or other rating authority, as the case may be, on the owners of land.

PART 9 – VOTING

21 Proprietor - voting rights

- (1) Any voting powers conferred by or under this Act may be exercised:
 - (a) in the case of a proprietor who is an infant, by his guardian; or
 - (b) in the case of a proprietor who is for any reason unable to control his or her property, by the person who for the time being is authorised by law to control that property.
- (2) If the Court upon the application of the body corporate or of any proprietor is satisfied that there is no person able to vote in respect of a lot, the Court:
 - (a) must, in cases where the unanimous resolution is required by this Act; and
 - (b) may in its discretion in any other case,

appoint a fit and proper person with appropriate qualifications for the purpose of exercising the powers of voting under this Act.
- (3) The Court may order service of notice of such application on such persons as it thinks fit or may dispense with service of such notice.
- (4) On making any such appointment, the Court may make such order as it thinks necessary or expedient to give effect to such appointment including an order as to the payment of costs of the application, and may vary any orders so made.

22 Mortgagee – voting rights

- (1) Where a proprietor's interest is subject to a registered mortgage, a power of voting conferred on a proprietor by or under this Act:
 - (a) where a unanimous resolution is required, must not be exercised by the proprietor, but is to be exercised by the registered mortgagee first entitled in priority; and
 - (b) in all other cases, may be exercised by the mortgagee first entitled in priority, and must not be exercised by the proprietor when such mortgagee is present personally or by proxy.
- (2) Subsection (1) does not apply unless the mortgagee has given written notice of the mortgage to the body corporate.

PART 10 – GENERAL

23. Rights to enter the parcel

If any public authority, municipal council, local government council or person authorised by it has a statutory right to enter upon any part of the parcel, such authority or council or person is entitled to enter upon any other part of the parcel to the extent necessary or expedient to enable it or him or her to exercise the statutory powers.

24. Appointment of receiver

- (1) The body corporate or any person having an interest in a lot may apply to the Court for the appointment of a receiver.
- (2) The Court may in its discretion on cause shown appoint a receiver for an indefinite period or for a fixed period on such terms and conditions as to remuneration or otherwise as it thinks fit.
- (3) The receiver has, to the exclusion of the body corporate, the powers and duties of the body corporate or such of those powers and duties as the Court orders.
- (4) The receiver may delegate any of the powers so vested in him or her.
- (5) The Court may in its discretion on the application of the receiver or any person referred to in subsection (1) remove or replace the receiver.
- (6) On any application made under this section, the Court may make such order for the payment of costs as it thinks fit.

25. Postal delivery service

- (1) The body corporate must cause to be continually available at or near the front building alignment of the parcel a receptacle suitable for purposes of postal delivery, with the name of the body corporate clearly designated on it.
- (2) A document may be served on the body corporate or the council thereof by post enclosed in a prepaid letter addressed to the body corporate or the council, as the case may be, at the address shown on the strata plan or by placing it in the receptacle referred to in subsection one of this section.
- (3) For the purposes of this section “document” includes summons, notice, order and other legal process.

26. Offences

If default is made in complying with any duty imposed on the body corporate under this Act, the body corporate and each member of the council of the body corporate who is knowingly a party to the default is guilty of an offence punishable on conviction by a fine:

- (a) in the case of an individual - not exceeding VT 1,000,000; and
- (b) in the case of the body corporate - not exceeding VT 10,000,000.

27. Regulations

The Minister may make regulations not inconsistent with this Act for and with respect to:

- (a) the manner and form of registering a strata plan; and
- (b) the fees to be paid for any procedure or function required or permitted to be done under this Act; and
- (c) all matters which by this Act are required or permitted to be prescribed or which are necessary or convenient to be prescribed for carrying out or giving effect to this Act.

28. Commencement

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

SCHEDULE 1

BY-LAWS

Section 14

1 A proprietor must:

- (a) permit the body corporate and its agents, at all reasonable times on notice (except in case of emergency when no notice shall be required), to enter his or her lot for the purpose of inspecting it and maintaining, repairing and renewing pipes, wires, cables and ducts for the time being existing in the lot and capable of being used in connection with the enjoyment of any other lot or common property, or for the purpose of maintaining, repairing or renewing common property, or for the purpose of ensuring that the by-laws are being observed; and
- (b) forthwith carry out all work that may be ordered by any competent public or local authority in respect of his or her lot other than such work as may be for the benefit of the building generally and pay all rates, taxes, charges, outgoings and assessments that may be payable in respect of the lot; and
- (c) repair and maintain his or her lot, and keep the same in a state of good repair, reasonable wear and tear, and damage by fire, storm, tempest or act of force majeure excepted; and
- (d) use and enjoy the common property in such a manner as not unreasonably to interfere with the use and enjoyment thereof by other proprietors or their families or visitors; and
- (e) not use his or her lot nor permit it to be used in such manner or for such purpose as shall cause a nuisance or hazard to any occupier of a lot (whether a proprietor or not) or the family of such occupier; and
- (f) notify the body corporate immediately upon any change of ownership or of any mortgage or other dealing in connection with the lot.

2 The body corporate must:

- (a) control, manage and administer the common property for the benefit of all proprietors; and
- (b) keep in a state of good and serviceable repair and properly maintain the fixtures and fittings (including elevators) used in connection with the common property; and
- (c) where practicable establish and maintain suitable lawns and gardens on the common property; and
- (d) maintain and repair (including renewals where reasonably necessary) pipes, wires, cables and ducts for the time being existing in the parcel and capable of being used in connection with the enjoyment of more than one lot or common property; and

- (e) on the written request of a proprietor, or registered mortgagee of a lot, produce to such proprietor or mortgagee, or person authorised in writing by such proprietor or mortgagee the policy or policies of insurance effected by the body corporate, and the receipt or receipts of the last premium or premiums in respect thereof.
- 3 The body corporate may:
- (a) purchase, hire, or otherwise acquire personal property; and
 - (b) borrow moneys required by it in the performance of its duties or the exercise of its powers; and
 - (c) secure the repayment of moneys borrowed by it, and the payment of interest thereon, by negotiable instrument, or charge on unpaid contributions (whether levied or not), or mortgage of any property vested in it, or by combination of those means; and
 - (d) invest as it may determine any moneys in the fund for administrative expenses; and
 - (e) make an agreement with any proprietor or occupier of a lot for the provision of amenities or services by it to such lot or to the proprietor or occupier of it; and
 - (f) grant to a proprietor the right to exclusive use and enjoyment of common property, or special privileges in respect of common property, provided that any such grant shall be determinable on reasonable notice unless the body corporate by unanimous resolution otherwise resolves; and
 - (g) do all things reasonably necessary for the enforcement of the by-laws and the control, management and administration of the common property.
- 4 The powers and duties of the body corporate shall, subject to any restriction imposed or direction given at a general meeting, be exercised and performed by the council of the body corporate.
- 5 The council shall consist of not less than three nor more than seven proprietors and shall be elected at each annual general meeting, provided that where there are not more than three proprietors, the council shall consist of all proprietors.
- 6 Except where the council consists of all the proprietors, the body corporate may by resolution at an extraordinary general meeting remove any member of the council before the expiration of his or her term of office and appoint another proprietor in his or her place to hold office until the next annual general meeting.
- 7 Any casual vacancy on the council may be filled by the remaining members of the council.
- 8 Except where there is only one proprietor, a quorum of the council shall be two; where the council consists of four or less members the quorum shall be three; where it consists of five or six members the quorum shall be four; where it consists of seven members, the quorum shall be not less than 5 members.

- 9 At the commencement of each meeting the council shall elect a chairman for the meeting, and if any chairman so elected shall vacate the chair during the course of a meeting the council shall choose in his stead another chairman who shall have the same rights of voting.
- 10 At meetings of the council all matters shall be determined by simple majority vote.
- 11 The council may:
 - (a) meet together for the conduct of business, adjourn and otherwise regulate its meetings as it thinks fit, provided that it shall meet when any member gives to the other members not less than seven days' notice of a meeting proposed by him, specifying the reason for calling such meeting; and
 - (b) employ for and on behalf of the body corporate such agents and servants as it thinks fit in connection with the control, management, and administration of the common property and the exercise and performance of the powers and duties of the body corporate; and
 - (c) subject to any restriction imposed or direction given by a general meeting, delegate to one or more of its members such of its powers and duties as it thinks fit and at any time revoke such delegation.
- 12 The council must:
 - (a) keep minutes of its proceedings; and
 - (b) cause minutes to be kept of general meetings; and
 - (c) cause proper books of accounts to be kept in respect of all sums of money received and expended by it and the matters in respect of which such receipt and expenditure take place; and
 - (d) prepare proper accounts relating to all moneys of the body corporate, and the income and expenditure thereof, for each annual general meeting; and
 - (e) on application of a proprietor or mortgagee, or any person authorised in writing by him or her make the books of account available for inspection at all reasonable times.
- 13 All acts done in good faith by the council shall notwithstanding it be afterwards discovered that there was some defect in the appointment to or continuance in office of any member of the council be as valid as if such member had been duly appointed or had duly continued in office.
- 14 A general meeting of proprietors shall be held within three months after registration of the strata plan.
- 15 Subsequent general meetings shall be held once in each year provided that not more than fifteen months shall elapse between the date of one annual general meeting and that of the next.

- 16 All general meetings other than the annual general meeting shall be called extraordinary general meetings.
- 17 The council may whenever it thinks fit and shall upon a requisition in writing made by proprietors entitled to twenty-five per centum of the total unit entitlement of the lots convene an extraordinary general meeting.
- 18 Seven days' notice of every general meeting specifying the place, the date and the hour of meeting and in case of special business the general nature of such business shall be given to all proprietors and registered first mortgagees who have notified their interests to the body corporate. However, accidental omission to give such notice to any proprietor or to any registered first mortgagee or non-receipt of such notice by any proprietor or registered first mortgagee shall not invalidate any proceedings at any such meeting.
- 19 All business shall be deemed special that is transacted at an annual general meeting with the exception of the consideration of accounts and election of members to the council, or at an extraordinary general meeting.
- 20 Except as otherwise provided in the by-laws, no business shall be transacted at any general meeting unless a quorum of persons entitled to vote is present at the time when the meeting proceeds to business. One-half of the persons entitled to vote present in person or by proxy shall constitute a quorum.
- 21 If within one-half hour from the time appointed for a general meeting a quorum is not present the meeting shall stand adjourned to the same day in the next week at the same place and time and if at the adjourned meeting a quorum is not present within one-half hour from the time appointed for the meeting the persons entitled to vote present shall be a quorum.
- 22 At the commencement of a general meeting a chairman of the meeting shall be elected.
- 23 At any general meeting a resolution by the vote of the meeting shall be decided on a show of hands unless a poll is demanded by any proprietor present in person or by proxy. Unless a poll be so demanded a declaration by the chairman that a resolution has on the show of hands been carried shall be conclusive evidence of the fact without proof of the number or proportion of votes recorded in favour of or against such resolution. A demand for a poll may be withdrawn.
- 24 A poll, if demanded, shall be taken in such manner as the chairman thinks fit and the result of the poll shall be deemed to be the resolution of the meeting at which such poll was demanded.
- 25 In the case of equality in the votes whether on a show of hands or on a poll the chairman of the meeting shall be entitled to a casting vote.
- 26 On a show of hands each proprietor shall have one vote; on a poll the votes of proprietors shall correspond with the unit entitlement of their respective lots.
- 27 On a show of hands or on a poll votes may be give either personally or by proxy.
- 28 An instrument appointing a proxy shall be in writing under the hand of the appointer or his attorney, and may be either general or for a particular meeting. A proxy need not be a proprietor.

- 29 Except in cases where by or under this Act a unanimous resolution is required, no proprietor shall be entitled to vote at any general meeting unless all contributions payable in respect of his lot have been duly paid.
- 30 Co-proprietors may vote by proxy jointly appointed by them, and in the absence of such proxy shall not be entitled to vote on a show of hands, except when the unanimous resolution of proprietors is required by this Act. Any one co-proprietor may demand a poll. On any poll each co-proprietor shall be entitled to such part of the vote applicable to a lot as is proportionate to his or her interest in the lot. The joint proxy (if any) on a poll shall have a vote proportionate to the interests in the lot of such of the joint proprietors as do not vote personally or by individual proxy.
- 31 Where proprietors are entitled to successive interests in a lot, the proprietor entitled to the first interest shall alone be entitled to vote, whether on a show of hands or a poll; and this by-law shall be applicable whether by this Act the unanimous resolution of proprietors is required or not.
- 32 Where a proprietor is a trustee he shall exercise the voting rights in respect of the lot to the exclusion of persons beneficially interested in the trust, and such persons shall not vote.
- 33 The body corporate shall have a common seal which shall at no time be used except by authority of the council previously given and in the presence of the members of the council or at least two members of the Council, who shall sign every instrument to which the seal is affixed. Provided that where there is only one member of the body corporate his or her signature shall be sufficient for the purpose of this clause.
- 34 The by-laws in Schedule 2 may be amended by ordinary resolution of the body corporate.
- 35 A special resolution means a resolution passed at a general meeting of which at least fourteen days' notice specifying the proposed special resolution has been given by a majority of not less than three-fourths of the total unit entitlement of the lots, and not less than three-fourths of all members.

SCHEDULE 2

BY-LAWS

Section 14

- 1 A proprietor must not:
 - (a) use his lot for any purpose which may be illegal or injurious to the reputation of the building; or
 - (b) make undue noise in or about any lot or common property; or
 - (c) keep any animals on his lot or the common property after notice in that behalf from the council.
- 2 When the purpose for which a lot is intended to be used is shown expressly or by necessary implication on or by the registered strata plan, a proprietor shall not use the lot for any other purpose nor permit the same so to be used.

REPUBLIQUE DE VANUATU

LOI No. 29 DE 2000

RELATIVE A LA CO-PROPRIÉTÉ

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

1. Définitions

TITRE II - LOTISSEMENT EN VERTU DE LA LOI

2. Droits de lotissement aux termes de la présente loi
3. Approbation des autorités compétentes

TITRE III - CONDITIONS REQUISES D'UN PLAN DE STRATIFICATION, SERVITUDES ET CONVENTIONS RESTRICTIVES

4. Conditions requises d'un plan de stratification
5. Liste des quote-parts
6. Servitudes de soutènement
7. Droit d'abri
8. Servitudes tacites
9. Droits et obligations connexes

TITRE IV - PROPRIETE POSSEDEE EN COMMUN

10. Propriété en commun
11. Opérations relatives à la propriété en commun
12. Destruction du bâtiment
13. Intérêts grevant la propriété possédée en commun

TITRE V - STATUTS ADMINISTRATIFS

14. Statuts

TITRE VI - RÉGIE IMMOBILIÈRE

15. Formation et nature d'une régie immobilière

16. Devoirs de la régie immobilière
17. Paiements effectués par la régie immobilière

TITRE VII - ASSURANCE

18. Assurance par le propriétaire
19. Bâtiment réputé détruit

TITRE VIII - EVALUATION ET TAXES

20. Evaluation - Taxes et contributions

TITRE IX - VOTE

21. Droit de vote des propriétaires
22. Droit de vote des hypothécaires

TITRE X - DISPOSITIONS GENERALES

23. Droits d'entrée sur la parcelle
24. Désignation d'administrateur judiciaire
25. Livraison par voie postale
26. Délits
27. Règlements
28. Entrée en vigueur

ANNEXE I STATUTS

ANNEXE II STATUTS

REPUBLIQUE DE VANUATU

Promulguée: 12. 09. 2000

Entrée en vigueur: 05. 02. 2001

LOI No. 29 DE 2000 RELATIVE A LA CO-PROPRIÉTÉ

Portant création de titres fonciers en co-propriété

Le Président de la République et le Parlement promulguent le texte suivant :

TITRE I DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

DEFINITIONS

1. Dans la présente Loi, sous réserve du contexte :

“bail approuvé” désigne un bail enregistré ou susceptible d’être enregistré au registre des baux fonciers pour une durée totale de 75 ans au moins, selon le terme du bail proprement dit ou en vertu d’une option de prolongation qui peut être exercée soit par le bailleur soit par le preneur, commençant à courir à la date où le plan de stratification relatif au terrain objet dudit bail doit être enregistré;

“régie immobilière” désigne une personne morale constituée en vertu de l’article 15 des présentes;

“bâtiment” désigne le ou les bâtiments figurant sur un plan de stratification;

“propriété possédée en commun” désigne la portion de terrain qui ne relève d’aucun lot particulier figurant sur un plan de stratification;

“autorité compétente” désigne le conseil municipal ou provincial pertinent en ce qui concerne une parcelle;

“conseil” désigne le conseil d’administration d’une régie immobilière constitué selon les dispositions de l’Annexe I à la présente loi;

“Conservateur” désigne le Conservateur des titres fonciers;

“terrain” désigne toute terre enregistrée conformément à la Loi No. 4 de 1983 (telle que modifiée) sur les baux fonciers [CAP. 163 du recueil en anglais] qui est l’objet d’un bail approuvé et comprise dans une zone d’aménagement en application de la Loi No. 22 de 1986 (telle que modifiée) sur l’aménagement du territoire [CAP. 193 du recueil en anglais];

“Registre des baux fonciers” a le même sens que dans la Loi No. 4 de 1983 sur les baux fonciers;

“Conseil provincial” désigne un conseil établi en application de la Loi No. 1 de 1994 sur la Décentralisation et les Provinces;

“lot” désigne un lot tel qu’il apparaît sur un plan de stratification;

“Ministre” désigne le Ministre des Terres;

“hypothèque” comprend une charge servant à garantir de l’argent ou une valeur équivalente;

“Conseil municipal” désigne un conseil établi en application de la Loi No. 5 de 1980 (telle que modifiée) sur les Conseils municipaux [CAP. 126 dans le recueil en anglais];

“parcelle” désigne le terrain compris dans un plan de stratification;

“propriétaire” désigne le propriétaire en exercice d’un lot;

“bureau des impôts locaux” désigne un Conseil municipal, provincial ou autre organe habilité à lever des taxes ou impôts fonciers;

“règlements” désigne tout règlement pris en application de la présente loi;

“convention restrictive” comprend un instrument comportant une convention telle que visée à l’article 67, paragraphe 1) de la Loi No. 4 de 1983 sur les baux fonciers [article 68, paragraphe 1) dans le texte anglais, CAP. 163];

“plan de stratification” désigne un plan :

- a) dont le titre ou l’intitulé le définit comme étant un plan de stratification;
- b) où est indiqué que tout ou partie du terrain y figurant est subdivisé en deux (2) ou plusieurs étages, indépendamment de ce qu’un tel étage soit à son tour divisé en deux (2) ou plusieurs lots; et
- c) qui est conforme aux conditions requises de l’article 4:

et comprend un plan de re-lotissement de tous lots dans un plan de stratification enregistré aux termes de la présente loi et toute modification dudit plan ou du re-lotissement enregistrée en application de la présente loi;

“tribunal” désigne la Cour Suprême de Vanuatu;

“résolution unanime” désigne une résolution adoptée à l’unanimité lors d’une réunion de la régie immobilière convoquée en bonne et due forme, à laquelle toutes les personnes habilitées à exercer le droit de vote qui leur est conféré en vertu de la présente Loi sont présentes en personne ou par procuration au moment de la motion;

“quote-part” s’agissant d’un lot désigne la part d’investissement que représente ledit lot, précisée ou répartie selon les dispositions du paragraphe c) de l’article 5:

“bureau des expertises” désigne le Service des Terres ou autre organe habilité en vertu d’une loi à effectuer des appréciations de terrains.

TITRE II LOTISSEMENT EN VERTU DE LA LOI

DROITS DE LOTISSEMENT AUX TERMES DE LA PRÉSENTE LOI

2. 1) Un terrain, y compris tout ou partie d'un bâtiment, peut être loti en faisant enregistrer un plan de stratification suivant la procédure stipulée par la présente loi.
- 2) Une fois qu'un tel plan a été enregistré :
 - a) les lots qui y figurent, ou l'un quelconque ou plusieurs d'entre eux, peuvent être dévolus, transférés, loués, hypothéqués ou l'objet de toute autre transaction de la même façon et sous la même forme que tout terrain enregistré selon les dispositions de la Loi No. 4 de 1983 sur les baux fonciers (telle que modifiée);
 - b) le Conservateur délivre un certificat de titre distinct pour chaque lot et pour la propriété possédée en commun conformément aux règlements.
- 3) Sous réserve des dispositions du présent article, tout transfert, toute location, toute hypothèque ou autre transaction portant sur un lot a le même effet que toute action semblable portant sur un terrain aux termes de la Loi sur les baux fonciers.
- 4) Pour les besoins de la Loi sur les baux fonciers, un plan de stratification est considéré comme incorporé au Registre des baux fonciers dès qu'il a été enregistré.
- 5) Nonobstant les dispositions de la Loi sur les baux fonciers, un propriétaire détient son lot et sa part de la propriété en commun sous réserve de ce que tous intérêts le grevant alors soient portés sur le plan de stratification tel qu'enregistré et de ce que tous changements aux lots ou à la propriété en commun y soient indiqués.
- 6) Des servitudes ou des conventions restrictives existant implicitement ou créées en vertu de la présente Loi entrent en vigueur et sont exécutoires sans mention ou notification au Registre des baux fonciers et sans indiquer expressément quels sont les fonds dominants ou servants.

APPROBATION DES AUTORITES COMPETENTES

3. 1) Les dispositions applicables au lotissement de terrains prévues par toute autre loi ne s'appliquent pas à un lotissement effectué en vertu du paragraphe 1) de l'article 2.
- 2) Un preneur aux termes d'un bail approuvé peut demander un certificat tel que visé à l'alinéa b), paragraphe 3) de l'article 4.
- 3) S'agissant d'une demande de certificat en application de l'alinéa b), paragraphe 3) de l'article 4, les autorités compétentes doivent faire délivrer ledit certificat si elles sont convaincues :
 - a) qu'une occupation séparée des lots envisagés ne viole pas les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire ou de toute autre loi prescrite:

- b) que tout consentement ou autorisation nécessaire aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire ou autre loi prescrite a été accordé concernant l'occupation séparée des lots tels que proposés; et
 - c) que le bâtiment et le projet de lotissement de la parcelle à des fins d'occupation distincte ne nuieront pas à l'aménagement actuel ou éventuel du voisinage, compte tenu des circonstances du projet, ni à l'intérêt public.
- 4) Si les autorités compétentes refusent de faire délivrer le certificat visé au paragraphe 3), ou ne l'ont pas fait dans les 30 jours de la réception de la demande en ce sens, le demandeur peut en référer au tribunal.
 - 5) A condition de recevoir l'agrément des autorités compétentes, un ou des propriétaires peuvent subdiviser leur lot en faisant enregistrer un plan correspondant suivant la procédure prescrite par la présente loi pour les plans de stratification.
 - 6) Sous réserve des paragraphes 7) à 11), les dispositions du présent article sur les plans de stratification et les recours contre une décision des autorités compétentes ou l'absence d'une décision de ces dernières s'appliquent aux relotissements. toutes choses étant par ailleurs égales.
 - 7) Nonobstant l'article 15, les propriétaires de lots objet d'un plan de relotissement établi selon les règlements ne forment pas une régie immobilière, mais deviennent membres de la régie immobilière constituée lors de l'enregistrement du plan de stratification original dès l'enregistrement du plan de relotissement.
 - 8) A l'enregistrement d'un plan de relotissement, les lots y figurant sont grevés et bénéficient des servitudes telles qu'applicables à ces derniers selon le plan de stratification original.
 - 9) La liste visée sur un plan de relotissement telle qu'exigée par l'article 5, doit indiquer la répartition des quote-parts des lots par rapport au lot ou aux lots du plan d'origine compris dans le plan de relotissement.
 - 10) Avant d'enregistrer un plan de relotissement, le Conservateur doit modifier le plan enregistré à l'origine suivant la procédure prescrite par les règlements.
 - 11) A l'enregistrement d'un plan de relotissement, le terrain objet de ce plan ne doit pas être traité par renvoi aux lots du plan d'origine.
 - 12) La décision du tribunal concernant un appel déposé en application du présent article est définitive et oblige les autorités compétentes et le requérant, et elle est réputée être la décision définitive des autorités compétentes aux fins de la présente loi.

TITRE III
CONDITIONS REQUISES D'UN PLAN DE STRATIFICATION,
SERVITUDES ET CONVENTIONS RESTRICTIVES

CONDITIONS REQUISES D'UN PLAN DE STRATIFICATION

4. 1) Un plan de stratification doit :
- a) délimiter les bornes externes de la surface de la parcelle et l'emplacement du bâtiment par rapport à la parcelle;
 - b) comprendre un état de tous les détails utiles pour identifier le titre de ladite parcelle;
 - c) comprendre un schéma représentant les lots, en les distinguant par des numéros ou d'autres symboles;
 - d) délimiter les bornes de chaque lot dans le bâtiment par rapport aux sols, aux murs et aux plafonds, étant entendu qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer l'orientation ou les dimensions d'un lot;
 - e) indiquer la superficie approximative au sol de chaque lot;
 - f) être visé d'une liste conformément aux dispositions de l'article 5;
 - g) être visé de l'adresse à laquelle des documents peuvent être remis à la régie immobilière; et
 - h) indiquer toutes autres caractéristiques que peuvent exiger les règlements.
- 2) Sauf indication contraire dans le plan de stratification, la limite commune d'un lot avec un autre ou avec la propriété en commun, se situe au niveau de la ligne médiane du sol ou du plafond, ou du mur mitoyen, suivant le cas.
- 3) Chaque plan de stratification déposé pour enregistrement doit être visé ou accompagné d'une attestation :
- a) d'un géomètre confirmant que le bâtiment figurant sur le plan de stratification se trouve à l'intérieur des limites extérieures de la parcelle et que là où des chéneaux ou des gouttières débordent de ces limites, une servitude correspondante a été consentie comme droit accessoire à ladite parcelle; et
 - b) des autorités compétentes confirmant que le lotissement envisagé sur la parcelle, tel que représenté sur le plan de stratification, a été dûment approuvé.

LISTE DES QUOTE-PARTS

5. Chaque plan déposé pour enregistrement, que ce soit un plan de stratification ou un plan de relotissement, doit être visé d'une liste précisant en chiffres ronds la quote-part de

chaque lot et un chiffre correspondant à l'ensemble des quote-parts de tous les lots confondus. La quote-part définit :

- a) les droits de vote des propriétaires; -
- b) la part de la fraction indivise que détient chaque propriétaire dans la propriété en commun; et
- c) la part que doit payer chaque propriétaire sur les charges prélevées en application du paragraphe 2) de l'article 16.

SERVITUDES DE SOUTÈNEMENT

6. Sont implicites à chaque lot :

- a) une servitude en faveur du propriétaire du lot en question comme droit accessoire portant sur les appuis sous-jacents et latéraux de la propriété en commun et de tous les autres lots contribuant au soutènement; et
- b) une servitude à l'encontre du propriétaire du lot en question, grevant ledit lot, portant sur les appuis sous-jacents et latéraux de la propriété en commun et de tous les autres lots bénéficiant de tels appuis de soutènement.

DROIT D'ABRI

7. 1) Un propriétaire est en droit d'attendre que son lot soit abrité par toutes les parties du bâtiment qui sont susceptibles d'apporter une protection ("les parties abritées").
- 2) Le droit créé par le présent article constitue une servitude grevant les parties abritées.
- 3) La servitude de protection créée en vertu du présent article habilite le propriétaire de l'appartement dominant d'accéder à l'appartement servant pour remplacer, renouveler ou réparer une protection quelconque.

SERVITUDES TACITES

8. Sont implicites à chaque lot :

- a) des servitudes en faveur du propriétaire du lot, au titre de droit accessoire, pour le passage ou l'approvisionnement en eau, les eaux d'égout, l'écoulement, le gaz, l'électricité, les poubelles, l'air chauffé ou climatisé et autres services (y compris téléphone, radio et télévision), par le biais de tuyaux, fils, câbles ou conduits existant déjà sur la parcelle, dans la mesure où ils peuvent être utilisés dans le cadre de la jouissance du lot;
- b) des servitudes à l'encontre du propriétaire du lot, grevant ce dernier, pour le passage ou l'approvisionnement en eau, les eaux d'égout, l'écoulement, le gaz, l'électricité, les poubelles, l'air chauffé ou climatisé et autres services (y compris téléphone, radio et télévision), par le biais de tuyaux, fils, câbles ou conduits existant déjà sur le lot, constituant un droit accessoire pour la propriété en commun et tous les autres lots pouvant bénéficier de telles servitudes.

DROITS ET OBLIGATIONS CONNEXES

9. Tous les droits et obligations connexes pouvant être nécessaires pour concrétiser des servitudes s'appliquent aux servitudes implicites ou créées en vertu de la présente loi.

TITRE IV PROPRIÉTÉ POSSÉDÉE EN COMMUN

PROPRIÉTÉ EN COMMUN

10. 1) La propriété en commun est détenue par les propriétaires en qualité de co-preneurs sous forme de parts, proportionnellement à la quote-part de leur lot respectif.
- 2) Lorsqu'il délivre un certificat de titre pour un lot, le Conservateur doit y confirmer la part de la propriété en commun qui revient au propriétaire.
- 3) Sous réserve des dispositions de l'article 11, aucune part dans la propriété en commun ne peut être cédée autrement qu'au titre de droit accessoire se rattachant au lot du propriétaire et tout transfert de lot s'étend à la part de la propriété en commun que détient le propriétaire cédant, sans qu'il ne soit nécessaire d'en faire mention spécifiquement.

OPÉRATIONS RELATIVES A LA PROPRIÉTÉ EN COMMUN

11. 1) Les propriétaires peuvent, par résolution prise à l'unanimité, ordonner à la régie immobilière de transférer, louer ou de disposer de toute autre manière de tout ou partie de la propriété en commun.
- 2) La régie immobilière établit l'instrument pertinent ou le bail si elle est convaincue que :
 - a) la résolution a bien été adoptée; et
 - b) toutes les personnes détenant un intérêt enregistré dans la parcelle et toutes les autres personnes ayant des intérêts (autres que statutaires) qu'ils ont signalés à la régie immobilière, ont consenti par écrit à la levée de leurs intérêts sur le terrain compris dans la transaction envisagée, ou s'agissant d'un bail, en ont approuvé par écrit la signature.
- 3) L'instrument ou le bail est valable et exécutoire sans la signature d'une personne détenant un intérêt dans la propriété en commun.
- 4) La quittance émise par la régie immobilière en contrepartie de l'argent de l'achat, du loyer, des primes, ou autres formes de paiement versé à la régie immobilière aux termes de l'instrument ou du bail constitue un quitus suffisant et dégage les parties à l'instrument ou au bail, selon le cas, de toute responsabilité quant à l'affectation des sommes d'argent ainsi quittancées.
- 5) Chaque instrument ou bail semblable déposé à l'enregistrement doit être visé ou accompagné d'une attestation sous le sceau de la régie immobilière confirmant que la résolution a été adoptée en bonne et due forme, que l'instrument ou le bail est conforme aux impératifs de la résolution et que tous les consentements nécessaires ont été obtenus.

- 6) Pour ce qui concerne les acquéreurs de la propriété en commun ou autre personne y prenant un intérêt et pour le Conservateur, l'attestation constitue la preuve probante des faits qui y figurent.
- 7) Le Conservateur doit enregistrer :
 - a) l'instrument comme prescrit par règlement; et
 - b) le bail en en faisant note comme prescrit par règlement.
- 8) Lors du dépôt d'un instrument ou d'un bail portant cession de propriété en commun, le Conservateur doit modifier le plan de stratification enregistré, en y radiant la propriété en commun objet de l'instrument comme prescrit par règlement.

DESTRUCTION DU BATIMENT

12. 1) En cas de destruction du bâtiment, la régie immobilière doit déposer sur le champ auprès du Conservateur un avis de la destruction sous la forme prescrite par règlement.
- 2) Dès réception d'un tel avis, le Conservateur doit en faire mention sur le plan de stratification enregistré correspondant comme prescrit par règlement.
- 3) Une fois l'avis inscrit, les propriétaires des lots selon le plan de stratification détiennent la parcelle en qualité de co-preneurs, proportionnellement à la quote-part de leur lot respectif.
- 4) Les propriétaires de tous les lots peuvent, par résolution unanime, ordonner à la régie immobilière de céder la parcelle, en tout ou en partie, ou en plusieurs parties.
- 5) La régie immobilière établit l'instrument pertinent si elle est convaincue que :
 - a) la résolution a bien été adoptée; et
 - b) toutes les personnes détenant un intérêt enregistré dans la parcelle et toutes les autres personnes ayant des intérêts (autres que statutaires) qu'ils ont signalés à la régie immobilière, ont consenti par écrit à la levée de leurs intérêts sur le terrain compris dans la transaction envisagée.
- 6) L'instrument est valable et exécutoire sans la signature d'une personne détenant un intérêt dans la parcelle.
- 7) La quittance émise par la régie immobilière constitue un quitus suffisant et dégage les parties à l'instrument de toute responsabilité quant à l'affectation des sommes d'argent ainsi quittancées.
- 8) Chaque instrument semblable déposé à l'enregistrement doit être visé ou accompagné d'une attestation sous le sceau de la régie immobilière confirmant que la résolution a été adoptée en bonne et due forme et que tous les consentements nécessaires ont été obtenus.

- 9) Pour ce qui concerne les acquéreurs de la parcelle et le Conservateur, l'attestation constitue la preuve probante des faits qui y figurent.
- 10) Le Conservateur doit effectuer l'écriture prescrite par le paragraphe 2), conformément aux règlements, dès que la régie immobilière dépose un instrument de cession de parcelle pour enregistrement en application du présent article.
- 11) Si un terrain est transféré par la régie immobilière en vertu du présent article :
 - a) les propriétaires doivent retourner au Conservateur le duplicata de leur certificat de titre pour qu'il soit annulé; et
 - b) après avoir annulé le fascicule du registre des baux fonciers comprenant les certificats de titre se rapportant aux lots, le Conservateur doit enregistrer tout instrument en faveur du cessionnaire du terrain ainsi transféré.

INTERETS GREVANT LA PROPRIETE POSSEDEE EN COMMUN

13. 1) Les propriétaires de tous les lots peuvent, par résolution adoptée à l'unanimité lors d'une réunion convoquée par la régie immobilière, ordonner à cette dernière :
 - a) de signer en leur nom l'octroi d'une servitude ou une convention restrictive grevant la parcelle; ou
 - b) d'accepter en leur nom l'octroi d'une servitude ou une convention restrictive en faveur de la parcelle.
- 2) La régie immobilière signe l'accord de servitude ou la convention restrictive si elle est convaincue que :
 - a) la résolution a bien été adoptée; et
 - b) toutes les personnes détenant un intérêt enregistré dans la parcelle et toutes les autres personnes ayant des intérêts (autres que statutaires) qu'ils ont signalés à la régie immobilière, ont consenti par écrit à la levée de leurs intérêts sur le terrain compris dans la transaction envisagée.
- 3) L'accord de servitude ou la convention restrictive est valable et exécutoire sans la signature d'une personne détenant un intérêt dans la parcelle.
- 4) La quittance émise par la régie immobilière constitue un quitus suffisant et dégage les parties à la servitude ou à la convention restrictive de toute responsabilité quant à l'affectation des sommes d'argent ainsi quittancées.
- 5) Chaque servitude ou convention restrictive semblable déposée à l'enregistrement doit être visée ou accompagnée d'une attestation sous le sceau de la régie immobilière confirmant que la résolution a été adoptée en bonne et due forme et que tous les consentements nécessaires ont été obtenus.

- 6) Pour ce qui concerne les personnes traitant avec la régie immobilière en vertu du présent article et le Conservateur, l'attestation constitue la preuve probante des faits qui y figurent.
- 7) Le Conservateur doit enregistrer la servitude ou la convention restrictive en en faisant note sur le plan de stratification enregistré, comme prescrit par règlement.

TITRE V STATUTS ADMINISTRATIFS

STATUTS

14. 1) Le bâtiment est régi par des statuts administratifs.
- 2) Les statuts règlent le contrôle, la gestion, l'administration, l'utilisation et la jouissance des lots et de la propriété possédée en commun et doivent incorporer :
 - a) les statuts énoncés à l'Annexe I de la présente loi, auxquels il ne peut y avoir de rajout, de modification ou d'abrogation sans résolution adoptée à l'unanimité; et
 - b) les statuts énoncés à l'Annexe II, auxquels des rajouts ou des modifications peuvent être apportés ou qui peuvent être abrogés par résolution ordinaire.
- 3) Les statuts énoncés aux Annexes I et II sont réputés être en vigueur dès l'enregistrement d'un plan de stratification et subséquemment à toutes fins utiles relativement à la parcelle, aux lots et à la propriété en commun, et ce jusqu'à ce qu'il y soit apporté des rajouts, des modifications ou qu'ils soient abrogés conformément au paragraphe 2).
- 4) Aucun statut, ni rajout, ni modification, ni abrogation d'un statut ne peut s'appliquer pour interdire ou restreindre la dévolution de lots ou d'un instrument, d'un bail, d'une hypothèque ou autre transaction relative aux lots, ni annuler ou modifier une servitude ou une convention restrictive implicite ou créée par la présente loi.
- 5) Aucun rajout ou modification ou abrogation de statut en application du paragraphe 2) n'entre en vigueur tant que la régie immobilière n'a pas déposé d'avis en ce sens sous la forme prescrite par règlement auprès du Conservateur et que celui-ci n'en a fait mention dans le plan de stratification enregistré.
- 6) A la demande d'un propriétaire ou de toute personne autorisée par ce dernier par écrit, la régie immobilière doit produire les statuts en vigueur pour qu'ils puissent être examinés.
- 7) Les statuts en vigueur obligent la régie immobilière et les propriétaires au même titre que s'ils avaient été signés par la régie immobilière et chaque propriétaire et revêtus du sceau de la régie immobilière et que s'ils comportaient des engagements de la part de la régie immobilière à l'égard de chaque propriétaire et de la part de tous les propriétaires entre eux et avec la régie immobilière, de respecter et d'accomplir toutes les dispositions desdits statuts.

TITRE VI RÉGIE IMMOBILIÈRE

FORMATION ET NATURE D'UNE RÉGIE IMMOBILIÈRE

15. 1) De par la présente loi, dès l'enregistrement d'un plan de stratification, le ou les propriétaires deviennent une régie immobilière sous le nom "Les Propriétaires - Plan de stratification N°." (le numéro étant celui du plan correspondant tel qu'enregistré).
- 2) Les dispositions de la Loi No. 12 de 1986 relative aux sociétés [CAP. 191 du recueil en anglais] ne s'appliquent pas à une régie immobilière.
- 3) Sous réserve des dispositions de la présente loi, la régie immobilière est chargée de faire appliquer les statuts administratifs et de contrôler, gérer et administrer la propriété possédée en commun.
- 4) La régie immobilière est à succession perpétuelle, dotée d'un sceau social et apte à ester en justice sous sa raison sociale, et doit être régie conformément aux statuts tels qu'en vigueur.
- 5) La régie immobilière peut :
- a) ester en justice dans le cadre de tout contrat qu'elle a établi;
 - b) ester en justice pour tout dégât ou tort impliquant la propriété en commun causé par quiconque, propriétaire ou autre; et
 - c) ester en justice pour toute affaire en rapport avec la parcelle pour laquelle les propriétaires sont responsables conjointement.
- 6) Dans le présent article, "propriétaires" comprend les personnes ayant droit à la parcelle en vertu de l'alinéa b), paragraphe 2) de l'article 13.

DEVOIRS DE LA RÉGIE IMMOBILIÈRE

16. 1) Les devoirs de la régie immobilière comprennent :
- a) assurer le bâtiment et le maintenir assuré à concurrence de sa valeur de remplacement contre le feu et tous autres risques qui peuvent être prescrits par règlement, sauf résolution contraire des propriétaires adoptée à l'unanimité;
 - b) souscrire à toute assurance requise par la loi;
 - c) assurer tous autres risques que les propriétaires peuvent décider ponctuellement par résolution spéciale telle que définie à la clause 35 de l'Annexe I;
 - d) sous réserve de l'article 19, d'affecter sur le champ le produit de toute assurance qu'elle reçoit pour des dégâts occasionnés au bâtiment à la

reconstruction et la réfection de ce dernier dans la mesure où ceci est légalement possible;

- e) s'acquitter des primes pour toutes les polices d'assurance auxquelles elle a souscrit;
- f) entretenir la propriété en commun en bon état de réparation et d'utilisation et en assurer l'entretien régulièrement;
- g) se conformer à tous avis ou instructions de la part d'un Conseil municipal, provincial ou autre autorité publique demandant que des travaux de réparation ou autres soient entrepris sur la parcelle ou le bâtiment; et
- h) se plier à toute demande raisonnable pour le nom et l'adresse des personnes membres du conseil de la régie immobilière.

Pour les besoins d'une assurance aux termes de l'alinéa a), la régie immobilière est réputée avoir un intérêt assurable à concurrence de la valeur de remplacement du bâtiment et pour toutes autres assurances visées dans le même alinéa. elle est réputée avoir un intérêt assurable en l'objet d'une telle assurance.

2) La régie immobilière est habilitée à :

- a) établir un fonds pour les dépenses administratives qui soit suffisant, à son avis, pour assurer le contrôle, la gestion et l'administration de la propriété en commun, acquitter les primes d'assurance et s'acquitter de toute autre obligation lui incombant;
- b) décider ponctuellement des montants nécessaires devant être recueillis pour les besoins cités à l'alinéa a);
- c) recueillir les montants ainsi arrêtés en prélevant des contributions auprès des propriétaires, proportionnellement à la quote-part que représente leur lot respectif;
- d) recouvrer auprès de tout propriétaire par le biais d'une action en justice devant tout tribunal compétent toute somme d'argent dépensée pour des réparations ou travaux qu'elle a effectués ou fait effectuer en conformité avec un avis ou ordre d'un Conseil municipal, provincial ou d'une autorité publique concernant la partie du bâtiment dont relève le lot dudit propriétaire.

3) Sous réserve du paragraphe 4), toute contribution prélevée est :

- a) due et exigible dès l'adoption d'une résolution en ce sens, et conformément aux dispositions d'une telle résolution; et
- b) recouvrable au titre de dette par la régie immobilière par une action en justice devant tout tribunal compétent à l'encontre du propriétaire titulaire

au moment de la résolution et du propriétaire titulaire au moment où l'action est introduite, et ce tant conjointement que solidairement.

- 4) A la demande d'un propriétaire ou d'une personne autorisée par écrit par ce dernier, la régie immobilière doit confirmer :
- a) le montant de toute contribution arrêtée comme étant celle due par le propriétaire;
 - b) les modalités de paiement de ladite contribution;
 - c) dans quelle mesure celle-ci a été acquittée par le propriétaire; et
 - d) le montant de toute charge payé par la régie immobilière en application de l'article 17 qu'elle n'a pas recouvré.

En ce qui concerne toute personne traitant avec ledit propriétaire, une pareille attestation vaut preuve probante des affaires dont il y est question.

- 5) La police d'assurance autorisée au présent article et souscrite par la régie immobilière pour le bâtiment ne peut pas venir s'ajouter à une autre police d'assurance qui n'est pas autorisée en vertu du présent article pour le même bâtiment.

PAIEMENTS EFFECTUES PAR LA RÉGIE IMMOBILIÈRE

17. 1) Lorsqu'une taxe immobilière imputée à un lot par un Conseil municipal ou provincial ou autre autorité publique est due et exigible et que le propriétaire a omis de s'en acquitter, le Conseil ou l'autorité peut dans ce cas remettre à la régie immobilière une copie de l'avis d'imposition, accompagnée d'un avis sommant la régie immobilière de payer la taxe dans les 30 jours de la remise de l'avis.
- 2) Si la régie immobilière omet de payer la taxe dans le délai de 30 jours, le Conseil ou l'autorité peut, sans préjudice de ses droits à l'encontre d'un propriétaire quelconque, poursuivre la régie immobilière pour ladite taxe au titre de dette par devant tout tribunal compétent et exercer tout autre recours dont dispose le Conseil ou l'autorité en vertu de toute loi, de tout règlement ou statut, comme si la régie immobilière était le seul propriétaire de la parcelle et que la taxe imposée était celle applicable à ladite parcelle.
- 3) Si la régie immobilière acquitte la taxe, elle peut recouvrer le montant ainsi payé dans le cadre d'une action en justice devant tout tribunal compétent auprès de la personne qui est le propriétaire du lot objet de la taxe au moment où l'action est instituée.

TITRE VII ASSURANCE

ASSURANCE PAR LE PROPRIETAIRE

18. 1) Si un bâtiment est assuré à concurrence de sa valeur de remplacement, un propriétaire peut souscrire à une police d'assurance pour tout dégât occasionné à son lot pour un montant égal au montant nanti, à la date de toute perte visée dans la police, par des hypothèques grevant le lot.
- 2) Si une telle police d'assurance est en vigueur :
- a) l'assureur doit verser le montant dû aux termes de ladite police aux hypothécaires dont l'intérêt y est inscrit, par ordre de priorité, sous réserve des termes et conditions de la police; et
 - b) sous réserve des termes et conditions d'une telle police, l'assureur est tenu de payer :
 - i) soit la valeur indiquée dans la police;
 - ii) soit le montant de la perte;
 - iii) soit encore le montant qui suffit à libérer les hypothèques grevant le lot à la date de la perte.
- à savoir le moindre de ces montants.
- 3) Si le montant ainsi payé par l'assureur équivaut au montant nécessaire pour lever une hypothèque grevant le lot, l'assureur est en droit d'obtenir la transmission de l'hypothèque.
- 4) Si le montant ainsi payé par l'assureur ne couvre pas le montant nécessaire pour lever une hypothèque grevant le lot, l'assureur a droit à une sous-hypothèque afin de garantir le montant versé, à des termes et conditions à convenir suivant les dispositions du paragraphe 7), ou faute d'accord, aux mêmes termes et conditions que l'hypothèque.
- 5) Si un bâtiment n'est pas assuré, ou est assuré pour une somme inférieure à sa valeur de remplacement, un propriétaire peut :
- a) souscrire à une police d'assurance pour tout dégât à son lot pour un montant égal à la valeur de remplacement dudit lot, moins une somme correspondant au montant pour lequel le lot est assuré aux termes de toute police d'assurance couvrant le bâtiment; et
 - b) indépendamment de toutes polices en vigueur, souscrire à une police d'assurance pour des dégâts au lot pour l'équivalent du montant nanti, à la date de la perte, par des hypothèques grevant le lot, et les dispositions des

paragraphes 2), 3) et 4) s'appliquent à tout paiement découlant de cette police.

- 6) Pour les besoins du paragraphe 5), le montant pour lequel un lot est couvert par une police d'assurance souscrite pour le bâtiment se calcule en multipliant la valeur déclarée dans la police par la quote-part que représente le lot et en divisant le résultat par la somme de toutes les quote-parts des lots.
- 7) Pour les besoins du paragraphe 4) et de l'alinéa b) du paragraphe 5), un assureur et un hypothécaire peuvent convenir des termes et conditions d'une sous-hypothèque à tout moment avant ou après qu'une police d'assurance a été souscrite par un propriétaire.
- 8) Aucune disposition du présent article ne limite les droits d'un propriétaire de s'assurer contre des risques autres que des dégâts à son lot.
- 9) La police d'assurance autorisée au présent article et souscrite par un propriétaire pour couvrir des dégâts à son lot ne peut pas venir s'ajouter à une autre police d'assurance qui n'est pas autorisée en vertu du présent article et souscrite pour des dégâts au même lot.
- 10) Les dispositions du présent article s'appliquent nonobstant les dispositions de la Loi No. 18 de 1973 sur les assurances (Queens Regulation - pas traduit en français) [CAP. 82 dans le recueil en anglais].

BATIMENT REPUTE DETRUIT

19. 1) Aux fins de la présente loi, le bâtiment est considéré comme ayant été détruit lorsque surviennent les événements suivants :
 - a) lorsque les propriétaires en décident ainsi par résolution unanime; ou
 - b) lorsque le tribunal est convaincu que, compte tenu des droits et intérêts de l'ensemble des propriétaires, il est juste et équitable de considérer le bâtiment comme ayant été détruit et fait une déclaration en ce sens.
- 2) Dans le cas d'une déclaration en vertu de l'alinéa b) du paragraphe 1), le tribunal peut, par ordonnance, imposer toutes conditions et donner toutes instructions (y compris pour le paiement d'argent) qu'il juge utiles aux fins de concilier l'effet de la déclaration entre la régie immobilière et les propriétaires, et entre les propriétaires eux-mêmes.
- 3) Si le bâtiment est endommagé, mais n'est pas détruit, le tribunal peut ordonner un régime de règlement, comportant des dispositions telles que :
 - a) la remise en état du bâtiment, en tout ou en partie; et
 - b) le transfert ou la transmission des intérêts des propriétaires des lots qui ont été totalement ou partiellement détruits aux autres propriétaires proportionnellement à leur quote-part.

- 4) Dans l'exercice de ses pouvoirs en vertu du paragraphe 3), le tribunal peut émettre les ordonnances qu'il juge nécessaires ou opportunes pour faire appliquer le régime de règlement, y compris des ordonnances :
 - a) concernant l'affectation de l'argent reçu de l'assurance par la régie immobilière pour les dégâts occasionnés au bâtiment;
 - b) concernant le paiement d'argent par la régie immobilière ou par les propriétaires ou par l'un ou plusieurs d'entre eux;
 - c) concernant toute modification du plan de stratification que le tribunal estime utile de façon à inclure sous la propriété possédée en commun tout ce qui vient s'y ajouter; et
 - d) portant imposition des termes et conditions que le tribunal estime utiles.
- 5) Aux fins du présent article, le tribunal peut être saisi d'une requête pour une ordonnance constatant la destruction du bâtiment de la part de la régie immobilière ou d'un propriétaire ou d'un hypothécaire enregistré d'un lot.
- 6) Lorsque le tribunal est saisi d'une telle requête, tout assureur qui a établi l'assurance pour le bâtiment ou toute partie de ce dernier (couvrant la destruction de lots ou des dégâts au bâtiment) a le droit de comparaître en personne ou de se faire représenter par un agent ou un avocat.
- 7) Le tribunal peut ponctuellement varier une ordonnance émise en vertu du présent article.
- 8) Saisi d'une requête de la régie immobilière ou d'un des propriétaires, le tribunal peut par ordonnance stipuler la mise en liquidation des affaires de la régie immobilière.
- 9) Dans la même ordonnance, ou subséquemment, le tribunal peut déclarer la dissolution de la régie immobilière à la date et pour compter de la date indiquée dans ladite ordonnance.
- 10) Saisi d'une requête en vertu du présent article, le tribunal peut faire attribution de dépens selon qu'il juge utile.

TITRE VIII EVALUATION ET TAXES

EVALUATION - TAXES ET CONTRIBUTIONS

20. 1) Si le bureau des expertises fait estimer une parcelle, celle-ci doit être évaluée, nonobstant les dispositions de toute loi ou législation, comme parcelle de terrain unique et comme si elle appartenait à un propriétaire unique; pour les besoins d'une telle estimation et à toutes fins connexes (y compris une contestation de l'estimation) uniquement, et pas autrement, la parcelle et toutes les améliorations y afférentes sont considérées comme appartenant à la régie immobilière et personne d'autre.
- 2) Pendant la période courant depuis l'enregistrement du plan de stratification jusqu'à ce qu'une évaluation de la parcelle indiquant la régie immobilière comme propriétaire devienne officielle à des fins fiscales, l'estimation existante est, aux fins du paragraphe 6), considérée comme une évaluation de la parcelle effectuée par le bureau des expertises, faisant apparaître la régie immobilière comme propriétaire.
- 3) Le bureau des expertises n'est pas tenu d'effectuer des estimations distinctes d'une partie quelconque d'une parcelle sauf si tel est prescrit par règlement.
- 4) Dans les 28 jours de l'enregistrement d'un plan de stratification ou d'une modification à un plan, la régie immobilière doit remettre au bureau des expertises et à tout bureau des taxes et contributions habilité à lever des impôts ou des taxes sur la parcelle ou toute partie de cette dernière, deux exemplaires du plan de stratification enregistré ou de toute modification de ce dernier (avec toutes les mentions utiles), certifiés comme prescrit par règlement.
- 5) A toutes fins utiles pour l'établissement, la levée, l'imposition, le calcul de l'assiette ou le recouvrement de taxes, charges ou impôts en rapport avec la parcelle ou toute partie de celle-ci :
- a) les détails figurant sur la copie certifiée conforme du plan de stratification ou toute modification produite constituent la preuve probante desdits détails; et
 - b) la présentation de ce qui est censé être la copie certifiée conforme du plan de stratification ou de toute modification de ce dernier par une autorité habilitée à lever des taxes et des impôts concernant la parcelle ou toute partie de celle-ci constitue une première preuve de ce qu'il s'agit de la copie certifiée conforme.
- 6) Lorsqu'un bureau des taxes et contributions habilité à imposer et lever des taxes sur la parcelle se sert d'une estimation de la parcelle établie par le bureau des expertises faisant apparaître la régie immobilière comme propriétaire, les dispositions suivantes s'appliquent :

- a) la valeur de la parcelle figurant dans l'estimation doit être répartie par le bureau des taxes et contributions entre les lots compris dans la parcelle proportionnellement à la quote-part de chacun tel qu'indiquée dans le plan de stratification enregistré ou toute modification de celui-ci;
- b) sous réserve de la présente loi, la régie immobilière n'est pas tenue de payer pour la parcelle une quelconque taxe établie et levée par le conseil municipal, le conseil provincial ou un bureau des taxes et contributions, selon le cas; et
- c) le propriétaire de chaque lot compris dans la parcelle est réputé le propriétaire en possession du lot comme s'il s'agissait d'une parcelle de terrain distincte ayant une valeur égale à celle qui lui attribuée en application de l'alinéa a), et il est donc, sous réserve de toutes exemptions ou concessions qui pourraient s'appliquer, tenu de payer toute taxe établie et levée sur les propriétaires fonciers par le conseil municipal, le conseil provincial ou un bureau des taxes et contributions, selon le cas.

TITRE IX VOTE

DROIT DE VOTE DES PROPRIETAIRES

21. 1) Tout droit de vote conféré en vertu de la présente loi peut être exercé :
- a) dans le cas d'un propriétaire en bas âge, par son gardien;
 - b) dans le cas d'un propriétaire qui, pour une raison ou une autre, n'est pas en mesure de contrôler son bien, par la personne en exercice autorisée par la loi à le contrôler.
- 2) Si le tribunal, saisi d'une requête de la régie immobilière ou d'un propriétaire, est convaincu qu'il n'y a personne apte à voter relativement à un lot :
- a) il doit, dans les cas où une résolution unanime est imposée par la présente loi; et
 - b) il peut, en toute latitude, dans tout autre cas.
- désigner une personne apte, ayant qualité pour exercer les droits de vote conférés aux termes de la présente loi.
- 3) Le tribunal peut ordonner que ladite requête soit notifiée aux personnes qu'il juge utile ou s'en passer.
- 4) Une fois la personne désignée, le tribunal peut émettre l'ordonnance qu'il juge nécessaire ou opportune pour rendre la nomination effective, y compris concernant le paiement des dépens de la requête, et peut varier toute ordonnance ainsi passée.

DROIT DE VOTE DES HYPOTHECAIRES

22. 1) Lorsque l'intérêt d'un propriétaire est l'objet d'une hypothèque enregistrée, le droit de vote conféré à un propriétaire en vertu de la présente loi :
- a) ne doit pas être exercé par le propriétaire quand une résolution unanime est nécessaire, mais par l'hypothécaire de premier rang tel qu'enregistré; et
 - b) peut être exercé par l'hypothécaire de premier rang dans tous les autres cas, et ne doit pas être exercé par le propriétaire si ledit hypothécaire est présent en personne ou par procuration.
- 2) Les dispositions du paragraphe 1) ne s'appliquent que si l'hypothécaire a notifié la régie immobilière par écrit de l'existence de l'hypothèque.

TITRE X DISPOSITIONS GENERALES

DROIT D'ENTREE SUR LA PARCELLE

23. Si une autorité publique, un conseil municipal, un conseil provincial ou une personne autorisée par l'une ou l'autre, a un droit légal d'entrée sur toute partie de la parcelle, elle est en droit d'entrer dans toute autre partie de la parcelle selon qu'il s'avère nécessaire ou opportun pour lui permettre d'exercer ses pouvoirs statutaires.

DESIGNATION D'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

24. 1) La régie immobilière ou une personne détenant un intérêt dans un lot peut saisir le tribunal d'une requête en nomination d'un administrateur judiciaire.
- 2) Une fois les raisons exposées, le tribunal a toute latitude pour désigner un administrateur judiciaire pour une durée indéterminée ou fixe, aux termes et conditions de rémunération ou autres qu'il juge utiles.
- 3) L'administrateur judiciaire exerce, à l'exclusion de la régie immobilière, les pouvoirs et devoirs de la régie immobilière ou ceux que le tribunal ordonne.
- 4) L'administrateur judiciaire peut déléguer l'un quelconque des pouvoirs qui lui sont conférés.
- 5) Saisi d'une requête de l'administrateur judiciaire ou d'une personne visée au paragraphe 1), le tribunal a toute latitude pour révoquer ou remplacer l'administrateur.
- 6) Saisi d'une requête en application du présent article, le tribunal peut faire attribution de dépens selon qu'il juge bon.

LIVRAISON PAR VOIE POSTALE

25. 1) La régie immobilière doit veiller à toujours avoir un réceptacle approprié devant ou près du devant du bâtiment de la parcelle pour les besoins de livraison postale, et le nom de la régie immobilière doit y être clairement marqué.
- 2) Un document peut être remis à la régie immobilière ou au conseil de cette dernière par voie postale sous pli port payé, adressé à la régie immobilière ou au conseil selon le cas, à l'adresse qui figure sur le plan de stratification, ou en le déposant dans le réceptacle visé au paragraphe 1) du présent article.
- 3) Pour les besoins du présent article, "document" comprend une assignation, un avis, une ordonnance ou tout autre procédé juridique.

DELITS

26. En cas de manquement à une obligation incombant à la régie immobilière en vertu de la présente loi, la régie immobilière et chaque membre du conseil de cette dernière ayant participé en connaissance de cause au manquement, est coupable d'un délit passible sur condamnation d'une amende :

- a) de 1.000.000 VT au plus dans le cas d'une personne physique; et
- b) de 10.000.000 VT au plus dans le cas de la régie immobilière.

REGLEMENTS

27. Le Ministre peut introduire des règlements qui ne soient pas incompatibles avec la présente loi, portant sur :

- a) la manière et la forme d'enregistrement d'un plan de stratification;
- b) les droits exigibles pour toute procédure ou fonction imposée ou permise aux termes de la présente loi; et
- c) toutes questions que la présente loi stipule ou permet de prescrire ou qu'il est nécessaire ou opportun de prescrire dans le but d'appliquer et de mettre en vigueur la présente loi.

ENTREE EN VIGUEUR

28. La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel.

ANNEXE I

(Article 14)

1. Un propriétaire doit :

- a) permettre à la régie immobilière et à ses agents, à toute heure raisonnable moyennant préavis (sauf en cas d'urgence, auquel cas aucun préavis n'est nécessaire), d'accéder à son lot pour l'inspecter et y entretenir, réparer et remplacer tuyauteries, fils, câbles et conduits s'y trouvant et servant aussi à la jouissance d'autres lots ou de propriété en commun, ou encore pour entretenir, réparer ou remettre en état la propriété commune, ou aux fins de vérifier que les statuts sont respectés;
- b) exécuter sur le champ tous travaux que peut exiger une autorité publique ou locale compétente concernant son lot, sauf des travaux pour le bâtiment en général. et s'acquitter de toutes les charges, tous les impôts, taxes, dépens et prélèvements qui peuvent être imputés à son lot;
- c) entretenir et réparer son lot et le maintenir en bon état de réparation. sauf usure normale. et dégâts d'incendie, d'orage. de tempête ou cas de force majeure;
- d) se servir et jouir de la propriété en commun de telle manière à ne pas en gêner abusivement l'usage et la jouissance par d'autres propriétaires ou leur famille ou visiteurs;
- e) s'abstenir d'utiliser son lot et de permettre à d'autre de l'utiliser de telle manière ou à de telles fins susceptibles de causer un trouble de jouissance ou un danger aux occupants d'autres lots (propriétaires ou non) ou leur famille; et
- f) informer la régie immobilière immédiatement de tout changement de propriétaire ou de toute hypothèque ou autre transaction en rapport avec son lot.

2. La régie immobilière doit :

- a) contrôler, gérer et administrer la propriété en commun au bénéfice de tous les propriétaires;
- b) maintenir en bon état d'utilisation et de réparation et entretenir correctement les installations et appareils (y compris ascenseurs) utilisés en rapport avec la propriété en commun;
- c) dans la mesure du possible, planter et entretenir des espaces verts (gazon et jardin) sur la propriété en commun;
- d) entretenir et réparer (et remplacer s'il y a lieu) les tuyauteries. fils. câbles et conduits existant dans la parcelle et pouvant être utilisés dans le cadre de la jouissance de plus d'un lot ou de la propriété en commun; et

- e) à la demande écrite d'un propriétaire ou de l'hypothécaire enregistré d'un lot, lui fournir, ou à la personne autorisée par écrit par l'un ou l'autre, la ou les polices d'assurance souscrites par la régie immobilière et la ou les quittances de la dernière ou des dernières primes y afférentes.
3. La régie immobilière peut :
- a) acheter, louer ou de toute autre manière acquérir des biens personnels;
 - b) emprunter l'argent dont elle a besoin dans l'accomplissement de ses tâches ou l'exercice de ses pouvoirs;
 - c) garantir le remboursement de fonds qu'elle a empruntés et le paiement des intérêts y afférents, par un instrument négociable, ou un nantissement des cotisations exigibles (imposées ou non), ou une hypothèque de tout bien qui lui est confié, ou par une conjugaison de tels moyens;
 - d) investir selon qu'elle décide tout argent dans le fonds prévu pour les dépenses administratives;
 - e) passer un accord avec tout propriétaire ou occupant d'un lot pour fournir des facilités ou des services au dit lot ou à son propriétaire ou son occupant;
 - f) accorder à un propriétaire le droit à l'usage et la jouissance exclusifs de propriété en commun, et des privilèges particuliers à cet égard, étant entendu qu'une telle concession pourra être résiliée moyennant préavis raisonnable, sauf décision contraire de la coporation par résolution unanime; et
 - g) faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire pour faire respecter les statuts administratifs et assurer le contrôle, la gestion et l'administration de la propriété en commun.
4. Sous réserve de toute restriction ou directive adoptée en assemblée générale, les pouvoirs et devoirs de la régie immobilière sont exercés et accomplis par le conseil de la régie immobilière.
5. Le conseil est composé de trois propriétaires au moins et sept au plus. Il est élu chaque année par l'assemblée générale annuelle, étant entendu que dans le cas de trois propriétaires seulement, le conseil sera composé de tous les propriétaires.
6. Hormis lorsque le conseil réunit tous les propriétaires, la régie immobilière peut par résolution adoptée en assemblée extraordinaire, révoquer tout membre du conseil avant l'expiration de son mandat et nommer un autre propriétaire à sa place jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.
7. Toute vacance fortuite au sein du conseil peut être pourvue par les autres membres du conseil.
8. Sauf lorsqu'il n'y a qu'un propriétaire, le quorum du conseil est de deux membres; lorsque le conseil est composé de quatre membres ou moins, le quorum requis est de trois:

lorsqu'il est composé de cinq ou six membres, le quorum est de quatre; et lorsqu'il est composé de sept, le quorum doit être de cinq au moins.

9. Au début de chaque réunion, le conseil élit son président de séance, lequel a voix prépondérante en plus d'une voix ordinaire. Si le président ainsi élu est absent en cours de séance, le conseil en élit un autre à sa place, avec les mêmes droits de vote.
10. Toutes les décisions du conseil sont prises à la majorité simple.
11. Le conseil peut :
 - a) se réunir pour discuter des affaires en cours, reporter les séances et généralement mener ses réunions comme il juge bon, à condition de se réunir dès lorsqu'un membre notifie ses collègues par préavis de sept jours au moins de son intention de convoquer une réunion, en indiquant le motif;
 - b) employer pour le compte de la régie immobilière les agents et employés qu'il juge nécessaire dans le cadre du contrôle, de la gestion et de l'administration de la propriété en commun et de l'exercice des pouvoirs et de l'accomplissement de devoirs de la régie immobilière; et
 - c) sous réserve de toute restriction ou directive imposée par une assemblée générale, déléguer à un ou plusieurs de ses membres les pouvoirs et devoirs qu'il juge utiles et de même révoquer une telle délégation.
12. Le conseil doit :
 - a) tenir un compte rendu de ses délibérations;
 - b) s'assurer qu'un compte rendu est établi pour les assemblées générales;
 - c) s'assurer que des livres de comptes sont tenus en règle pour toutes les sommes d'argent qu'il reçoit et débourse, et l'objet de ces recettes et dépenses;
 - d) préparer des comptes en règle relativement à tous les fonds de la régie immobilière, ainsi que les recettes et dépenses pour chaque assemblée générale annuelle; et
 - e) mettre les livres de compte à la disposition de tout propriétaire ou hypothécaire ou personne autorisée à cet effet qui en fait la demande, et ce à tout moment raisonnable.
13. Tout acte pris de toute bonne foi par le conseil est valide, même si par la suite il est constaté un vice quelconque dans la nomination ou le mandat d'un membre du conseil, au même titre que si celui-ci avait été nommé ou poursuivi son mandat dans les règles.
14. Une assemblée générale des propriétaires doit se tenir dans les trois mois qui suivent l'enregistrement du plan de stratification.
15. Les assemblées générales suivantes se tiendront une fois par an, étant entendu que l'intervalle de temps d'une assemblée à l'autre ne doit pas dépasser quinze mois.

16. Les assemblées générales convoquées en dehors de l'assemblée générale annuelle sont des assemblées extraordinaires.
17. Le conseil peut provoquer une assemblée extraordinaire chaque fois qu'il juge utile ou à la demande écrite des propriétaires détenant ensemble vingt-cinq pour cent de l'ensemble des quote-parts des lots.
18. Un préavis de sept jours de toute assemblée générale, indiquant le lieu, la date et l'heure de la réunion, et en cas d'ordre du jour particulier, la nature des questions à débattre, doit être remis à tous les propriétaires et hypothécaires enregistrés de premier rang ayant avisé leur intérêt à la régie immobilière. Toutefois, les délibérations lors d'une réunion ne sauraient être viciées au motif d'une omission accidentelle de notification d'un propriétaire ou d'un hypothécaire de premier rang, ou au motif de ce que celle-ci n'a pas été reçue.
19. Toute question traitée en assemblée générale annuelle en dehors de l'examen des comptes et de l'élection des membres du conseil ou en assemblée générale extraordinaire est considérée comme particulière.
20. Sauf disposition contraire dans les statuts administratifs, une assemblée générale ne peut valablement délibérer s'il n'y a pas le quorum requis de personnes ayant droit de voter présentes au moment où l'assemblée doit considérer l'ordre du jour. La moitié des personnes habilitées à voter présentes en personne ou par procuration constitue un quorum.
21. Si un quorum n'est pas atteint dans la demi-heure qui suit l'heure désignée pour une assemblée générale, la réunion est reportée au même jour de la semaine suivante, aux mêmes lieu et heure, et si un quorum n'est pas atteint dans la demi-heure qui suit l'heure prévue pour cette réunion reportée, les personnes présentes et ayant droit de vote constituent un quorum.
22. Un président de séance est élu au début de chaque assemblée générale.
23. Lors d'une assemblée générale, toute résolution portée au vote est décidée à main levée, sauf si un propriétaire présent en personne ou par procuration demande un vote au scrutin. A défaut d'une telle requête, une constatation par le président de séance de ce qu'une résolution a été adoptée à main levée constitue la preuve probante de l'adoption sans qu'il ne soit nécessaire de préciser le nombre ou le pourcentage des voix en faveur ou contre. Une demande de scrutin peut être retirée.
24. Un scrutin, si tel est demandé, se déroule selon la procédure que le président de séance juge opportun et le résultat constitue la résolution adoptée par la réunion à laquelle le scrutin a été demandé.
25. En cas d'égalité des voix, que ce soit un vote à main levée ou au scrutin, le président de séance a voix prépondérante.
26. Lors d'un vote à main levée, chaque propriétaire dispose d'une voix; en cas de scrutin, le vote se calcule sur la base de la quote-part de chacun des propriétaires de lot.

27. Un vote, que ce soit à main levée ou au scrutin, peut être exercé en personne ou par procuration.
28. Un instrument de procuration doit être par écrit, de la main du nominataire ou son fondé de pouvoir, et peut être de portée générale ou pour une réunion particulière. La personne nommée n'est pas obligatoirement un propriétaire.
29. Sauf dans les cas où une résolution unanime est requise en vertu de la présente loi, un propriétaire n'est pas habilité à voter à une assemblée générale s'il n'a pas payé toutes les cotisations dues et exigibles pour son lot.
30. Des co-propriétaires peuvent voter par procuration conjointe, et en l'absence d'une telle procuration ne sont pas habilités à voter à main levée, sauf lorsqu'une résolution unanime est nécessaire aux fins de la présente loi; par contre, un co-propriétaire peut demander un scrutin. Dans ce cas, chaque co-propriétaire a droit à la part de vote revenant au lot qui correspond à sa quote-part dans le lot. Une procuration conjointe (le cas échéant) dans le cadre d'un scrutin donne droit à un vote proportionnellement aux intérêts que détiennent les co-propriétaires qui ne votent pas en personne ou par procuration individuelle.
31. Dans le cas de propriétaires ayant des intérêts échelonnés dans un lot, celui qui a premier rang est seul en droit de voter, que ce soit à main levée ou au scrutin; et ce statut s'applique même si une résolution unanime des propriétaires est imposée de par la présente loi.
32. Lorsqu'un propriétaire est un fidéi-commis, il exerce les droits de vote se rattachant au lot à l'exclusion des personnes bénéficiaires sous la fiducie, qui ne votent donc pas.
33. La régie immobilière est dotée d'un sceau de société qui ne doit pas être apposé sans l'autorisation préalable du conseil, en la présence des membres du conseil, ou tout au moins deux membres, lesquels signent chaque instrument auquel le sceau est apposé. Etant entendu que lorsque la régie immobilière est constituée d'un seul membre, la signature de ce dernier suffit à elle seule pour les besoins du présent statut.
34. Les statuts prévus à l'Annexe II peuvent être modifiés par résolution ordinaire de la régie immobilière.
35. Une résolution spéciale désigne une résolution adoptée en assemblée générale convoquée sur préavis de quatorze jours au moins précisant que la résolution spéciale est proposée par une majorité des trois-quarts au moins de l'intégralité des quote-parts et pas moins des trois-quarts de tous les membres.

ANNEXE II

(Article 14)

1. Un propriétaire ne doit pas :
 - a) utiliser son lot à toute fin qui pourrait être illicite ou nuisible pour la renommée du bâtiment; ou
 - b) faire trop de bruit dans ou aux alentours d'un lot ou de la propriété en commun; ou
 - c) garder des animaux dans son lot ou dans la propriété en commun après avoir reçu un avis à cet égard de la part du conseil.
2. Lorsque la destination prévue pour un lot est stipulée spécifiquement ou implicitement dans le plan de stratification enregistré, un propriétaire ne doit pas utiliser ledit lot ni permettre qu'il soit utilisé à toute autre fin.

REPUBLIC OF VANUATU

LAND ACQUISITION (AMENDMENT) ACT NO. 34 OF 2000

Arrangement of Sections

1. Repeal of sections
2. Amendment of section 9
3. Repeal of section
4. Repeal of section and substitution of new section
5. Repeal of section and substitution of new section
6. Application of amendments
7. Commencement

REPUBLIC OF VANUATU

Assent 12.09.2000
Commencement 05.02.2001

LAND ACQUISITION (AMENDMENT) ACT NO. 34 OF 2000

An Act to amend the Land Acquisition Act No. 5 of 1992 (the “Principal Act”)

BE IT ENACTED by the President and Parliament as follows:

Repeal of sections

1 Paragraph 7(2)(e) and section 8 of the Principal Act are repealed.

Amendment of section 9

2 Section 9 of the Principal Act is amended by the adding at the end the following subsection:

“(2) A determination must be in writing and a copy of it must be given to the custom owner or owners of the land, and any other person interested in the land.”.

Repeal of section

3 Section 11 of the Principal Act is repealed.

Repeal of section and substitution of new section

4 Section 12 of the Principal Act is repealed and the following section is substituted:

“Appeals

- 12 (1) Any custom owner or owners of the land or any other person interested in the land who is dissatisfied with a determination under section 9 may appeal to the Supreme Court within 30 days after the date on which the determination is made.
- (2) If a determination is made under section 9 and no appeal is made under subsection (1), the decision of the acquiring officer is final.”.

Repeal of section and substitution of new section

5 Section 14 of the Principal Act is repealed and the following section is substituted:

“Payment of compensation

- 14 A compensation payment determined under section 9 is to be made to the custom owner or owners of the land, and any other person interested in the land, as soon as practicable after the appeal period under section 12 expires.”.

Application of amendments

6 The amendments made by this Act apply in relation to a custom owner or owners of the land and any other person interested in the land, whether or not he or she or they have made a claim before this Act commences.

Commencement

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

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

LOI NO. 34 DE 2000 SUR L'ACQUISITION DES TERRES (MODIFICATION)

Sommaire

1. Abrogation d'articles
2. Modification de l'article 9
3. Abrogation d'article
4. Abrogation d'article remplacé par un nouvel article
5. Abrogation d'article remplacé par un nouvel article
6. Champ d'application des modifications
7. Entrée en vigueur

Promulguée: 12. 09. 2000
Entrée en vigueur: 05. 02. 2001

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

LOI NO. 34 DE 2000 SUR L'ACQUISITION DES TERRES (MODIFICATION)

Portant modification de la Loi No. 5 de 1992 sur l'acquisition des terres (la "Loi cadre").

Le Président de la République et le Parlement promulguent le texte suivant :

Abrogation d'articles

1. L'alinéa 7.2)e) et l'article 8 de la Loi cadre sont abrogés.

Modification de l'article 9

2. L'article 9 de la Loi cadre est modifié en ajoutant le paragraphe suivant à la fin :

"2) Une décision doit être faite par écrit et un exemplaire remis au propriétaire coutumier ou propriétaires fonciers et à tout autre titulaire de droit sur la terre."

Abrogation d'article

3. L'article 11 de la Loi cadre est abrogé.

Abrogation d'article remplacé par un nouvel article

4. L'article 12 de la Loi cadre est abrogé et remplacé par le nouvel article suivant :

"Appels

12. 1) Un propriétaire coutumier ou propriétaire foncier, ou tout autre titulaire de droit sur la terre qui ne sont pas satisfaits d'une décision en vertu de l'article 9, peuvent interjeter appel auprès de la Cour suprême dans les 30 jours de la date de la décision.

2) La décision de l'agent acquéreur est finale si une décision est prise conformément à l'article 9 et qu'aucun appel est interjeté en application du paragraphe 1)."

Abrogation d'article remplacé par un nouvel article

5. L'article 14 de la Loi cadre est abrogé et remplacé par l'article suivant :

"Paiement de l'indemnité

14. Le paiement de l'indemnité fixée en vertu de l'article 9 doit être fait au propriétaire coutumier ou propriétaires fonciers, ou à tout autre titulaire de droit sur la terre, le plus tôt possible après l'expiration du délai d'appel visé à l'article 12."

Champ d'application des modifications

6. Les modifications apportées par la présente Loi s'appliquent en égard au propriétaire coutumier ou propriétaires fonciers et à tout autre titulaire de droit sur la terre, qu'il ou elle ait ou non présenté une réclamation avant l'entrée en vigueur de la présente Loi.

Entrée en vigueur

7. La présente Loi entrera en vigueur à la date de sa publication au Journal officiel.



REPUBLIC OF VANUATU

LAND REFORM (AMENDMENT) ACT NO. 35 OF 2000

Arrangement of Sections

1. Insertion of new Part
2. Commencement

REPUBLIC OF VANUATU

Assent 12.09.2000
Commencement 05.02.2001

LAND REFORM (AMENDMENT) ACT NO. 35 OF 2000

An Act to amend the Land Reform Act [CAP 123].

BE IT ENACTED by the President and Parliament as follows:

Insertion of new Part

1 After Part VI of the Land Reform Act the following Part is inserted:

“PART 6A - COMPENSATION

Application of Part

9A This Part applies in relation to custom owners of land who had a right to compensation under section 11 of the Land Reform Act [CAP 123] immediately before the section was repealed by the Land Reform (Amendment) Act No. 6 of 1992.

Government to determine compensation

- 9B (1) The Government is to determine the amount of compensation payable to the custom owners of the land.
- (2) In determining the amount of compensation, the Government must take into account the market value of the land and any other matters that it considers relevant.
- (3) A determination must be in writing and a copy of it must be given to the custom owners of the land.

Market value of land

9C The market value of land is to be determined by the Government valuer who is to carry out such investigations as are necessary to determine the market value.

Identity of custom owners and payment

- 9D (1) A compensation payment must not be made to a person unless the Minister is satisfied that he or she is a custom owner of the land.
- (2) A compensation payment may be made to a particular custom owner on behalf of the other custom owners of the land.
- (3) A compensation payment is to be made as soon as practicable after the appeal period under section 9E expires.

Appeal rights

- 9E Any custom owner of the land who is dissatisfied with the amount of compensation determined by the Government may appeal to the Supreme Court within 30 days after the date on which the determination is made.”.

Commencement

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



RÉPUBLIQUE DE VANUATU

LOI NO.35 DE 2000 RELATIVE A LA REFORME FONCIERE (MODIFICATION)

Sommaire

1. Insertion d'un nouveau Titre
2. Entrée en vigueur

Promulguée: 12. 09. 2000

Entrée en vigueur: 05. 02. 2001

RÉPUBLIQUE DE VANUATU

LOI NO.35 DE 2000 RELATIVE A LA REFORME FONCIERE (MODIFICATION)

Portant modification du Règlement conjoint No. 31 de 1980 relatif à la réforme foncière.

Le président de la République et le Parlement promulguent le texte suivant :

Insertion d'un nouveau Titre

1. Insérer le Titre suivant à la suite du Titre VI du Règlement conjoint :

"TITRE 6A - INDEMNISATION

Du champ d'application du Titre

9A Le présent Titre s'applique dans le cas de propriétaires coutumiers détenant un droit de compensation en vertu de l'article 11 du Règlement conjoint relatif à la réforme foncière avant son abrogation par la loi No.6 de 1992 relative à la réforme foncière (modification).

De la détermination de l'indemnité par l'État

- 9B 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 sera remis au propriétaire coutumier.

De la valeur marchande de la terre

9C L'évaluateur de l'État déterminera la valeur marchande de la terre et procédera aux enquêtes nécessaires à la déterminer.

De l'indemnité des propriétaires coutumiers et du paiement

- 9D 1) Des indemnités ne peuvent être versées à une personne que si le ministre à la certitude que ladite 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 peuvent être versées aussitôt que possible après expiration de la période d'appel prévue à l'article 9E

Du droit d'appel

9E 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.

Entrée en vigueur

2. La présente Loi entrera en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel.



REPUBLIC OF VANUATU

**MEAT INDUSTRY
ACT NO. 5 OF 1991**

**APPOINTMENT OF MEAT INDUSTRY ADVISORY BOARD
ORDER NO. 3 OF 2001**

To provide for the appointment of the Meat Industry Advisory Board.

In exercise of the powers conferred on me by subsection 22(1) of the Meat Industry Act No. 5 of 1991, I, Albert P. Ravutia, Minister for Agriculture, Quarantine, Forestry and Fisheries make the following Order:

1. APPOINTMENT OF MEAT INDUSTRY ADVISORY BOARD

(1) The following persons are appointed as Chairperson and Deputy Chairperson, respectively, of the Meat Industry Advisory Board:

- (a) Dorosday Kenneth;
- (b) Dr Gavin Struthers.

(2) The following persons are appointed as members of the Meat Industry Advisory Board:

- (a) Roy Mickey Joy;
- (b) Joseph Jacobe;
- (c) Charles Rogers;
- (d) Remie Keimol;
- (e) Toara Seule;
- (f) Peter Koah;
- (g) Shaen Egan;
- (h) Toru Mochizuki.

(3) In this Order:

“member” means a member of the Meat Industry Advisory Board and includes the Chairperson and Deputy Chairperson.

2. ACTING APPOINTMENTS

- (1) If the Chairperson is absent from office due to illness, absence from Vanuatu or some other valid reason, the Deputy Chairperson will perform the duties of the Chairperson.
- (2) If both the Chairperson and the Deputy Chairperson are absent from office due to illness, absence from Vanuatu or some other valid reason, the Board may appoint any other members to perform their duties.
- (3) Acting appointments must not exceed 6 months.

3. TERM OF OFFICE

Appointments made under section 1 are for a period of 3 years and come into effect from the date on which this Order is made.

4. QUORUM

The quorum consists of 6 members, one of whom must be the Chairperson or the Deputy Chairperson.

5. VACATION OF OFFICE

- (1) A member may vacate office on:
 - (a) expiry of the term of office;
 - or
 - (b) resignation.
- (2) A member who vacates office on resignation must give the Board 14 days written notice of his or her resignation.
- (3) If a member ceases to serve on the Board under this section or section 6, the organization that nominated that member to the Board, must nominate another person to replace that member.

6. REMOVAL FROM OFFICE

The Minister may remove a member from office for:

- (a) misconduct ;
- or
- (b) failure to attend two meetings of the Board in a year without prior approval from the Chairperson or the Deputy Chairperson.

7. MEETINGS OF THE BOARD

- (1) The Board must meet at least 3 times a year, at dates to be determined by the Board or by the Chairperson of the Board.
- (2) The Chairperson is responsible for calling Board meetings.
- (3) The Chairperson must give one months written notice of Board meetings to members.

8. DETERMINATION OF THE BOARD

- (1) Decisions of the Board are to be reached by consensus.
- (2) Copies of the minutes of Board meetings and any report produced by the Board must be distributed to the Minister, Director General and members of the Board as soon as practicable after each meeting and the production of each report.

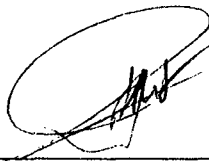
9. PROCEEDINGS OF THE BOARD

Subject to this Order, the Board is to regulate proceedings at its meetings as it considers appropriate.

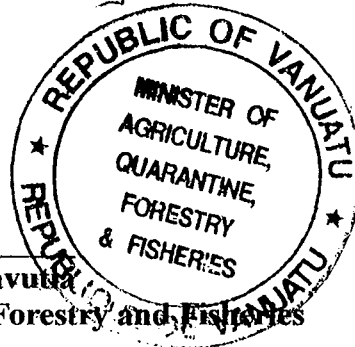
10. COMMENCEMENT

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

Made at Port Vila this 28th day of January, 2001.



Honorable Albert P Ravu
Minister for Agriculture, Quarantine, Forestry and Fisheries





REPUBLIC OF VANUATU

VANUATU FINANCIAL SERVICES COMMISSION

THE INTERNATIONAL COMPANIES ACT

TAKE NOTICE that pursuant to Section 106 of the International Companies Act, unless cause is shown to the contrary, the names of

BRANT HOLDINGS PTY LTD
HONESTLY LTD
SUN RANGER CO. LIMITED
LANTERN PALACE LTD
AUSTLINK INVESTMENT CORPORATION
INTERNATIONAL HELICOPTER LEASING LIMITED
TANQUIL WATERS LTD
GLOBAL HOMEOWNERS GROUP INC.
VAUCLUSE INVESTMENTS LIMITED
FARDELL LTD
MISSION MARITIME LIMITED
ECCLES INVESTMENTS LTD
ELKIN LTD
PACIFIC AND WORLDWIDE YACHT MARKETING AND MANAGEMENT LIMITED
PLANET SOCCER LIMITED
PACIFIC INSULTEC LIMITED
JELMM LIMITED
APS LIMITED
LUCKY INVESTMENTS LIMITED
EUROTEC HOLDINGS LIMITED
NORFOLK OCEANIC HOLDINGS LTD
INTERNATIONAL POWER COMMUNICATION LTD
FARDON TRADING LTD
BASIL INVESTMENTS LIMITED
CENTAUR SHIPPING COMPANY LIMITED
KAKAPO HOLDINGS LIMITED



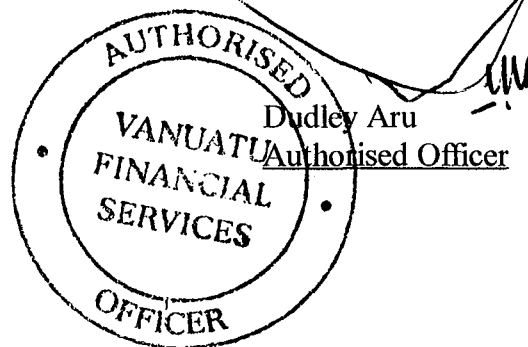
EDNEY LTD
KENT INVESTMENTS LIMITED
MARINE RESOURCES LEASING COMPANY INC.
MAGELLAN TRANSPORT LIMITED
ASIA TEL COMMUNICATIONS LTD
DENT HOLDINGS LTD
NICOL DEVELOPMENT LIMITED
PINKSTAY LTD
EUREKA OVERSEAS LTD
INTERSOFT LIMITED
NORTH ATLANTIC LIMITED
BATON ROUGE LIMITED
AFT FISHING COMPANY LTD
FACEY HOLDINGS LTD
TAIPAN INVESTMENTS LIMITED
INTERNATIONAL ENGINEERING & CONSULTANTS LIMITED
PAK POI TRADING LIMITED
CLOSET SPACE LTD
AGENCE INTERNATIONALE SA LIMITED
INTERNATIONAL REVELATION EDUCATIONAL CORP
LAW RESEARCH CORPORATION LIMITED
PAPAYA INVESTMENTS LIMITED
MILANO CORPORATION LTD
UNIQUE MASTER LIMITED
REGAL INTERNATIONAL INC.
GLENALMOND INVESTMENTS LIMITED
FAULDS INVESTMENTS LTD
GENEVA INVESTMENTS LIMITED
HANSARD INVESTMENTS LIMITED
DAINTREE INVESTMENTS PTY LTD
A & P INTERNATIONALL CONSULTANTS LTD
ZAGRO SA LTD
BARR TRADING SYSTEMS INC.
ARGENT INTERNATIONAL LTD
SOUTH PACIFIC NOMINEES LIMITED
ORCHID PARADISE LTD
ORIENT FUND.COM INC.
SLOW POKE LTD
CAPITAL TRADING GROUP LIMITED
SOUTH PACIFIC NOMINEES LIMITED
CARIBBEAN LOTTERIES LTD
ACCESS PRODUCTS LTD
EMCEEX HOLDINGS LTD



ATLANTIC LIMITED
DBI SECURITIES INC.
DRAGON INVESTMENTS INTERNATIONAL LIMITED
ASIAN INVESTMENTS LIMITED
CALIFORNIA PACIFIC INVESTMENTS LTD
SHAMROCK SHIPPING LIMITED

will 90 days following the date of publication of this notice be struck off the International Companies at Port Vila, Vanuatu.

Given under the Official Seal of the Commission at Port Vila this twenty-ninth day of November 2000.



IN THE MATTER OF

**SOUTH PACIFIC GAMING &
ENTERTAINMENT LTD**

AND

IN THE MATTER OF

**THE COMPANIES ACT
[CAP 191]**

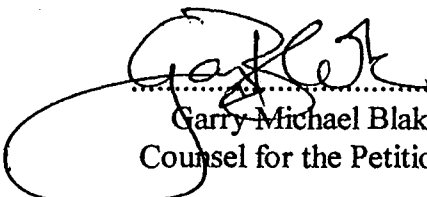
ADVERTISEMENT OF PETITION

**Date of Filing:
Filed by:**

A Petition to wind up the above-named company presented on 15 September 2000, by GSI Limited of PO Box 257, Port Vila, Vanuatu, claiming to be a creditor of the company will be heard in the Supreme Court sitting at Port Vila on 12 March 2001, at 9.00 o'clock in the forenoon.

Any creditor or contributory wishing to oppose or support must ensure that written notice reaches the undersigned by 4.30 hours on Friday the 9th day of March, 2001.

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


.....
Garry Michael Blake
Counsel for the Petitioner

FILED for the Petitioner by RIDGWAY BLAKE

First Bank Building, Rue Emile Mercet
PO Box 1272, Port Vila
Ph: 27222 Fax: 27223
Wong Sze Sing Building
Luganville, Santo
Ph: 36709 Fax: 36809

