

# VANUATU

## AJC



NEWSLETTER | NOVEMBRE 2011

AUDIT  
ASSISTANCE JURIDIQUE  
COMPTABILITÉ  
CONSEIL

### EDITO

Depuis sa création en 2003, notre cabinet est en croissance constante et régulière. Il crée des services nouveaux destinés à répondre aux besoins de notre clientèle.

Aujourd'hui nous sommes fiers du chemin parcouru. Sous le nom d'AJC ce sont onze personnes qui vous accueillent dans nos locaux du centre-ville de Port Vila. Que ce soit pour une courte mission, un projet d'installation pérenne, une création ou une domiciliation de sociétés locales ou internationales, un projet d'acquisition, la gestion d'un actif ou d'une entreprise, la constitution d'un trust, la tenue d'une comptabilité, une étude de marché ou la réalisation d'un audit financier, AJC est là pour vous proposer un service personnalisé. Dans le monde, l'environnement financier est incertain et la stabilité politique un souci. Le Vanuatu offre des opportunités d'investissement et un mode de vie d'une rare qualité. Cette Newsletter est un témoignage professionnel que nous voulons vous apporter en attendant le plaisir de vous rencontrer dans notre magnifique pays.

Paul de MONTGOLFIER  
& Martin St-HILAIRE  
DIRECTEURS ASSOCIÉS

### DÉCOUVERTE

## VIVRE AU VANUATU

Le Vanuatu offre à la fois des expériences exaltantes et des possibilités infinies, tant par sa nature que sa pluralité culturelle.



**RICHESSSE CULTURELLE** Ce sont les plus jeunes femmes qui maquillent leurs aînées avant un spectacle illustrant une célébration coutumière, Small Nambas à Walla Rano, Malicolo ([www.malampa.travel](http://www.malampa.travel)).

Le Vanuatu est considéré comme l'un des pays les plus préservés et les plus diversifiés du monde. Il n'est pas étonnant que tant de gens rêvent d'immigrer dans cet archipel du Pacifique. Chaque année, le Vanuatu accueille une communauté de citoyens d'origines diverses. Qu'il s'agisse de venir au Vanuatu pour travailler, créer une entreprise, rejoindre un partenaire ou encore chercher à faire du Vanuatu sa résidence permanente. Cela reste pour la plupart, une démarche nouvelle et parfois laborieuse. AJC permet de

comprendre l'ensemble du processus d'intégration administrative et l'obtention du visa adéquat pour cette immigration.

### Mais le rêve n'est pas suffisant et la réalité mérite attention

Notre cabinet est représenté par plusieurs professionnels, dont l'une des vocations est l'assistance aux immigrants et investisseurs et ce à travers tous les aspects et questions relatives à la délocalisation vers le Vanuatu.

SUITE PAGE 2 >

SUIVE DE LA PAGE I &gt;

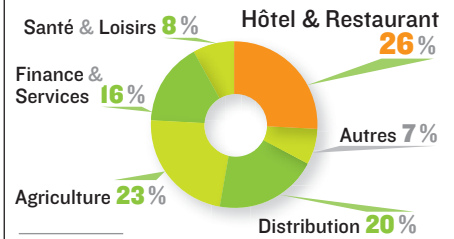
## Les consultations de prise de contact sont gratuites et toutes facturations donnent lieu à une information préalable.

Autorisations administratives, étude de marché, mise en contact, accompagnement dans diverses démarches, leurs conseils et leur connaissance du Vanuatu vous seront indispensables. Après un premier entretien informatif, et l'exposé de vos intentions,

nous évaluons le type de visa qui correspond à la situation qui nous est présentée. Immigrer vers le Vanuatu! Des questions sur la faisabilité du projet? Le type de visa? Le plus simple est d'adresser un mail à [contact@ajc-vanuatu.com](mailto:contact@ajc-vanuatu.com) ■

### ZOOM SUR...

#### L'INVESTISSEMENT ÉTRANGER EN 2010



Source : VIPA

## IMMOBILIER

# VOUS ENVISAGEZ D'ACHETER UNE PROPRIÉTÉ AU VANUATU?

Assurez-vous de connaître le régime particulier de ce pays : **Le système du bail foncier.**

**E**n 1980, la Constitution du Vanuatu a mentionné que la terre appartient «aux propriétaires coutumiers indigènes». Vous ne pouvez donc pas devenir propriétaire d'une terre mais vous en avez la jouissance au travers d'un bail foncier, sorte de «bail à long terme». Ce régime juridique est très courant dans de nombreux pays du monde et dans certaines villes européennes comme Londres ou Lyon.

### Un système sécurisé

Le bail résulte d'un contrat passé avec un bailleur : le Gouvernement du Vanuatu en zone urbaine, un propriétaire coutumier en zone rurale. Le bailleur conserve la propriété du terrain dont il retrouve la disposition à l'expiration du bail.

Il est à noter cependant que la loi prévoit en zone urbaine un droit à indemnisation en cas de non renouvellement et qu'à tout moment vous pouvez demander au bailleur d'émettre un nouveau bail de soixante-quinze ans. Bien que ce système soit donc différent d'une propriété directe, il est parfaitement sécurisé.

En pratique vous allez donc acheter un bail existant qui vous donne droit à la jouissance de la parcelle décrite et toutes les constructions qui s'y trouvent.



JB LAND@VALÉRY LEBEAU

Annuellement vous payez un loyer au bailleur comparable à une taxe foncière.

### Un bail qui vous appartient

Le bail qui vous appartient peut ensuite être vendu, servir de garantie hypothécaire ou être subdivisé.

Le monopole des notaires n'existant pas au Vanuatu, le contrat peut être établi par

### AVANTAGE

Quand vous le désirez, vous pouvez renouveler votre bail pour une nouvelle durée de soixante-quinze ans.

une agence, un avocat, votre conseiller ou même directement par vous-même. Cependant il est conseillé de ne pas signer un contrat avant d'avoir consulté un professionnel qui vous renseignera sur le statut exact du bien, le nom du propriétaire coutumier, les éventuels contentieux ou hypothèques existantes, etc.

### Des vérifications sont nécessaires

Ces vérifications faites et le contrat signé, après un délai entre un et trois mois permettant l'obtention des consentements et l'éventuelle mise en place d'un prêt, l'acte de transfert interviendra. Le prix sera payé et vous prendrez possession du bien. Votre titre sera alors enregistré auprès de différents services de l'Etat.

En tant qu'expert dans ce domaine, comme dans celui de la structure à mettre en place pour détenir le bien (société locale, trust) AJC peut vous conseiller avant, pendant et après l'achat d'un bail ou effectuer pour votre compte ces formalités. ■



ÉCONOMIE

# 26 MILLIARDS DE VATU INVESTIS D'ICI 2014

LETTRE DE MONSIEUR LE MINISTRE DES FINANCES

“ Le Gouvernement de Vanuatu est fier du développement du pays qui s'accélère depuis quelques années. Les investissements étrangers sont désormais en croissance exponentielle et soutiennent l'économie locale.

Pour 2013 nous assisterons à la sortie de terre des projets suivants :

> **CENTRE DE CONFÉRENCE**

**2 Milliards**  
Construction d'un centre de conférence avec auditorium de 1000 places par le Gouvernement de Vanuatu

> **HÔTEL**

**2 Milliards**  
Construction d'un nouvel hôtel de 114 chambres, projet AKIRIKI sur le bord du premier lagon

> **AMBASSADE**

**1 Milliard**  
Construction d'une nouvelle ambassade et d'un centre culturel par la République Populaire de Chine

> **BARGE**

**400 Millions**  
Construction et mise en service d'une nouvelle barge de 500 tonnes pour une desserte maritime inter-îles

> **QUAIS**

**8 Milliards**  
Redéveloppement et agrandissement du Star Wharf pour recevoir les portes-containers

**2,6 Milliards**

Construction du nouveau quai domestique de Port Vila ainsi que cinq autres dans les îles



C&K©DR

> **ROUTES**

**3,9 Milliards**  
Réaménagement du réseau routier de Port Vila ainsi que la construction d'un système d'épuration pour la ville de Port Vila

**Dans les projets encore à l'étude et sur lesquels nous travaillons en collaboration avec les partenaires privés, je citerai :**

> **CENTRE-VILLE**

**3 Milliards**  
Aménagement du centre-ville de Port Vila autour d'un centre commercial alliant boutiques, bureaux et parkings

> **INTERNET**

**3 Milliards**  
Liaison internet par câble sous-marin

**À L'ÉTUDE**

> Etude en vue de la relocalisation des infrastructures portuaires et aéroportuaires de l'île d'Efate

> Etude pour vérifier la qualité des sources de Takara en vue de la construction d'une usine géothermique

> Projet de plantation de bois blanc sur l'île de Santo

**UNIQUE** Un hôtel en bord de mer, à 10 minutes à pied du centre-ville.

**J'invite les entreprises de Nouvelle Calédonie à rencontrer le Gouvernement, ses services et les partenaires privés accompagnant l'installation de nouveaux investisseurs en vue d'étudier dans quelle mesure elles pourraient participer à ce développement.**

Respectueusement. ”

**L'Honorable M. Moana Kalosil Carcasses**



DÉPUTÉ  
MINISTRE DES  
FINANCES ET  
DE LA GESTION  
ÉCONOMIQUE  
RÉPUBLIQUE  
DE VANUATU

REPÈRE

> À TITRE INDICATIF AU 31 OCTOBRE 2011

**100 VATU = 92 XPF > 1,00 US\$ > 0,77 € > 1,05 AU\$**



## BUSINESS

**DUE DILIGENCE**

Tout nouvel investissement est un défi. Au Vanuatu comme ailleurs, l'acquisition d'une entreprise existante peut révéler des difficultés insoupçonnées.

**E**n effet, celui qui acquiert une entreprise hérite de son passé, de ses engagements et de ses problématiques. Des vérifications minutieuses sont donc nécessaires, alors que dans les faits l'attention est bien souvent captée par les actifs visibles ou par son chiffre d'affaire.

AJC conseille à tout nouvel investisseur d'effectuer cette «due diligence», traduisible par «vérification diligente» qui vise à assurer le succès de la transaction, à vous renseigner sur l'environnement et donc à sécuriser votre nouvel investissement.

Pour déceler les risques associés à l'acquisition d'une entreprise, vous pouvez compter sur l'expertise de notre équipe multidisciplinaire, qui effectuera une vérification fondée sur les éléments cruciaux et vous accompagnera tout au long du processus. Des vérifications s'imposent en ce qui concerne la structure juridique de l'entreprise, les données comptables, les états financiers, le dossier fiscal (TVA, taxe d'importation).

L'aspect «travail» requiert aussi une attention particulière, notamment en ce qui concerne les normes en vigueur, les contrats de travail, ou l'état des dossiers de l'employeur. L'environnement juridique est ici très différent de ce qui se pratique dans votre pays. La propriété commerciale

est rare, la reprise des salariés n'est pas obligatoire... pour ne citer que deux exemples.

Des solutions existent pour ne pas devoir payer un passif qui surviendrait. Outil préventif par excellence, la vérification diligente constitue pour l'acquéreur un précieux outil de négociation.

Elle permet d'adapter le prix offert en fonction des risques, dettes, ou toute problématique non révélée par le vendeur lors de la négociation. Cette démarche à le mérite de s'assurer du caractère véridique des affirmations du vendeur. Elle procure une certaine tranquillité d'esprit et une sécurité. ■

Outil préventif  
par excellence,  
la vérification  
diligente constitue  
pour l'acquéreur  
un précieux outil  
de négociation

**UNE FONDATION  
AU SERVICE DES ENFANTS**

Aujourd'hui **50%** des élèves sont scolarisés en primaire au Vanuatu. Ils ne sont que **14%** à atteindre un niveau équivalent à la seconde. Jusqu'à l'année dernière les frais de scolarisation étaient financés par les familles. Cette année, l'Etat va dédier à l'éducation et à la scolarisation **25%** de son budget afin de permettre la gratuité de l'école primaire. Devant l'afflux de nouveaux élèves, instituteurs et professeurs sont aujourd'hui démunis et confrontés à d'importants problèmes de logistique.

**Ratua Fondation est une organisation indépendante, apolitique et non religieuse, sans intermédiaire, en contact direct avec les populations, 100% efficace.** L'intégralité des dons va directement à la réalisation d'opérations locales, qu'il s'agisse de distribution de sac à dos contenant du matériel scolaire et éducatif, de construction de toits ou de salles de classe supplémentaires. Nous complétons les moyens des structures et organisations existantes dans le respect des usages et des lois du Vanuatu. ■

> [www.ratuafoundation.com](http://www.ratuafoundation.com)

**L'ÉQUIPE**

GOVANT BUILDING | BP 1276 | PORT VILA > TEL (00 678) **24 404** | FAX (00 678) 23 692

[contact@ajc-vanuatu.com](mailto:contact@ajc-vanuatu.com) | [www.ajc-vanuatu.com](http://www.ajc-vanuatu.com)

Marie CORNEN, Nazario FIAKAIFONU, Nathalie LAWAC, Elfrida BOLFA, Marie-Paule NABON, Agnès NAZON, Aurellia KARIE, Didier HAMEL-LANDRY, Diana SALWAI, Paul de MONTGOLFIER, Martin St-HILAIRE

