



FAQ SUR LE RES – LE CARLEON VILLAGE

LE PROJET

Le Carleon Village sera niché à l'intérieur d'*Avalon Golf Estate*, en tant que *RES* indépendant.

Où se situe l'*Avalon Golf Estate* et quel est ce domaine?

Avalon Golf Estate est un domaine résidentiel de haut standing, avec un parcours de golf de 18 trous de standard international, situé dans le Sud de l'île Maurice, entre Bois Chéri et Bois Sec. Le domaine couvre 544 arpents et comprend:

- Résidentiel pour les mauriciens : 211 arpents
- Parcours de golf : 275 arpents (à être accrédité par le PGA)
- 3 *RES* (Real Estate Scheme) : sur une superficie de 58 arpents

Le domaine accueillera combien de *RES*?

Le domaine accueillera 3 *RES* indépendants: *Le Carleon Village* (36 Villas), *Le Camlan Village* (41 Villas) et *Le Badon Village* (34 Villas).

Le Carleon Village sera le premier des trois *RES* à être développé et constituera de villas de deux, trois et quatre chambres à coucher. Chacune des villas aura une vue à couper le souffle soit sur le parcours de golf, la mer, la vallée ou la rivière.

Qui sont les promoteurs d'*Avalon Golf Estate*?

Le promoteur d'*Avalon Golf Estate* est *Arthur & Morgane Ltd*, dont les principaux actionnaires sont des professionnels très connus et de haute réputation, parmi lesquels:

- *Michel Chan Sui Ko*, PDG du groupe *Nexteracom*, promoteur de projets immobiliers, ayant construit avec succès près de 1 million de pieds carrés d'espaces de bureaux dans les régions de Port Louis et Ebène ;
- *Gerald Lincoln*, Partenaire et Directeur Général d'*Ernst & Young*, cabinet d'experts comptables de renommée internationale ;

Qui sont les promoteurs de *Carleon Ltd*?

Le promoteur de *Le Carleon Village*, est *Carleon Ltd* avec Robert Lee Tin Chin en tant que principal promoteur et investisseur. Robert Lee Tin Chin est l'un des directeurs de *PACE Ltd*, une compagnie établie à l'île Maurice depuis plus de 25 ans. L'entreprise est l'un des principaux fournisseurs dans l'industrie de textile locale pour la fourniture d'équipement pour le tricotage, teinture, impression et finitions. Les principaux acteurs du secteur textile à Maurice sont sur sa liste de clients (*CMT Ltd*, *CIEL Textile*, etc...)



FACILITÉS ET AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE

Est-ce que je deviens membre du Country Club à l'achat d'une villa RES à Avalon ?

- Oui, une adhésion familiale au Country Club est prévue dans le prix d'une villa RES. Chaque propriétaire de villa peut nommer deux personnes (normalement les deux époux)
- Les membres de la famille de plus de 18 ans devront s'inscrire séparément
- Les frais annuels pour les adhésions familiales seront prélevés via les frais de syndic
- Une tierce personne peut être nommée membre par le propriétaire, uniquement si la personne a pris résidence à la villa sur une longue durée et après approbation du transfert par le Club.

Quels sont les activités disponibles sur le domaine?

- Parcours de golf de 18 trous au standard international, de 6,200 mètres de long, qui sera accrédité par le PGA
- Un Country Club de 1,800 mètres carrés, incluant une salle polyvalente
- Piscine chauffée de 22 mètres de long
- Boutiques, restaurants, pro-shop, salle de fitness et spa
- Terrain de jeux pour les enfants, sentiers pour la marche, la course à pied et les vélos
- Terrains de tennis, de beach-volley, pétanque et football
- Le domaine est entouré de ravin, montagnes et vallées, possède 5 rivières et de multiples sentiers de randonnées

Quels sont les types d'aménagements disponibles sur le domaine?

- Domaine résidentiel clôturé
- Patrouille de sécurité régulière sur l'ensemble du domaine
- Service de sécurité 24h/24 incluant caméras de surveillance et systèmes d'alarmes
- Câblage électrique et téléphonique sous terrain
- Drainage et traitement des eaux usées
- Réserve des utilitaires, telles que réservoirs d'eau, pompes à eau et générateurs d'électricité
- Parking visiteurs accommodant 200 véhicules



REAL ESTATE SCHEME - RES

Quelle est la définition de "Real Estate Scheme" (RES)?

Le RES est un cadre juridique permettant la vente d'unités résidentielles aux non-citoyens de l'île Maurice sans l'imposition d'un prix minimum. Le plan RES permet le développement et la vente de résidences sur les terrains détenus en toute propriété (et n'excédant pas 10 hectares).

L'achat d'une résidence d'une valeur minimale de 500,000 Dollars US permet à l'acheteur d'obtenir un permis de résidence. Ce plan s'adresse à ceux qui souhaitent investir, travailler et vivre à l'île Maurice et également à ceux qui souhaitent acquérir une deuxième propriété ou une résidence de vacances.

Qui peut devenir propriétaire au sein d'un développement RES à l'île Maurice?

Les personnes/entités suivantes peuvent acquérir une propriété résidentielle d'une société RES:

- un non-citoyen de l'île Maurice ;
- un citoyen de l'île Maurice ;
- une compagnie enregistrée en tant que compagnie étrangère sous le *Companies Act 2001*;
- une entreprise incorporée sous le *Companies Act 2001* ;
- une société dont l'acte de constitution est déposée au *Registrar of Companies* ;
- un trust, dont les services de tutelles sont délivrés par un expert disposant d'une qualification appropriée (société de gestion ou autre administrateur résident de l'île Maurice) et détenteur d'un permis de la *Financial Services Commission*.

N.B: Une entreprise détenant une licence GBL1 (*Category 1 Global Business Licence*) sous le *Financial services Act 2007* peut acquérir une propriété résidentielle sous le plan RES.

Quelles sont les lois qui protègent les propriétés à l'île Maurice?

Le marché des biens immobiliers à l'île Maurice est bien régulé et protège les droits des investisseurs, prêteurs, développeurs et occupants. La *Constitution de l'île Maurice*, qui est la loi suprême du pays, protège les droits des propriétaires de terrains et les droits contre la privation des biens. Les lois Mauriciennes sont en fait un hybride du *Code Civil Français* et des statuts locaux. Le contenu substantiel de la loi provient du *Code Napoléon*.

Le droit immobilier à l'île Maurice est substantiellement basé sur le système civil pour la vente d'une propriété à l'île Maurice soit effectuée au moyen d'un « Acte Authentique », qui doit être notarié, enregistré et retranscrit pour être opposable à toute partie tierce. En vertu de l'article 3 du *Code Civil*, une propriété appartenant à un non-citoyen de l'île Maurice est gouvernée par les lois de l'île Maurice. Les notaires du *Droit Civil* à l'île Maurice sont enregistrés auprès de l'*Union Internationale des Notaires*.

Quels sont les enjeux juridiques dont je dois être au courant pour l'achat d'une propriété à l'île Maurice?

Selon le *Code Civil Mauricien*, l'acheteur est protégé par la loi de sorte qu'il est garanti d'une livraison complète de la villa qu'il aura contractée pour achat. Avant la signature de l'*Acte de Vente* (« *Deed of Sale* ») entre le promoteur et l'acheteur potentiel, un *Contrat de Réservation Préliminaire (CRP)* est conclu entre les deux parties. L'acheteur versera un dépôt chez un agent dépositaire indépendant, sécurisant ainsi la réservation de la villa sélectionnée jusqu'à que l'*Acte de Vente* soit signé.

Au cas où le *Gouvernement Mauricien* déclinerait la requête pour l'achat d'une villa, le dépôt sera remboursé à l'acheteur. Au cas contraire, si la requête est approuvée par les autorités mauriciennes, le CRP est remplacé par l'*Acte de Vente*, et l'acheteur fournit une garantie bancaire à hauteur du prix d'achat.

Le promoteur fournit ensuite à l'acheteur une *Garantie Financière d'Achèvement (GFA)*. Le titre de propriété du terrain est ensuite enregistré par le notaire au nom de l'acheteur.



LES VILLAS

Y aura-t-il des normes architecturales pour le domaine?

Un choix de villas de deux, trois ou quatre chambres à coucher est proposé par deux cabinets d'architectes réputées, *Lampotang Architects Ltd & Morphos Architects Ltd*.

L'architecture des villas a été conçue dans un style contemporain tout en intégrant la nature et en effaçant les frontières entre l'intérieur et l'extérieur. Les villas sont de pleins pieds, afin que les propriétaires profitent pleinement de la beauté naturelle du site.

Un Cahier des Charges sera imposé, qui définira les normes architecturales à respecter pour les villas et celui du domaine en entier.

Qu'est qui est inclus dans l'achat d'une villa RES?

La villa sera fournie comme suit:

- Revêtements en pierres et pierres de couleurs taillées sur des murs spécifiques ; au cas contraire, les murs et colonnes en béton peints
- Ouvertures en aluminium
- Pergolas et structures extérieures en bois de Balao/ « ecodeck »
- Plancher de la véranda en « Eco Deck »
- Toiture pourvue d'une membrane d'étanchéité
- Rangement pour chariots de golf avec volets déroulants
- Garage ouvert
- Piscine
- Aménagement paysager du jardin privé et du réseau d'irrigation

Les finitions et les accessoires intérieurs seront comme suit:

- Murs plâtrés et peints sauf les murs des salles de bain et des toilettes
- Sols recouverts de carreaux céramiques avec plinthes en bois à l'exception de la véranda et l'entrée
- Cuisine avec équipements encastrés (four, plaque à induction, four à micro-ondes, hotte aspirante) et évier
- Robinetterie et sanitaires des salles de bain, incluant les écrans de douche
- Porte principale en bois massif
- Portes intérieures en composite
- Faux-plafond dans la chambre et la salle de bain principale

Qu'est ce qui est optionnel/non-inclus dans l'achat d'une villa RES?

- Tous les luminaires décoratifs pour l'intérieure et l'extérieure
- Le mobilier et équipements (table, chaises, canapés, table à repasser, téléviseur, etc.)
- Meuble du dressing

Quand débiteront et combien de temps dureront les travaux de construction de *Le Carleon Village*?

La date prévue pour le début des travaux est Mars 2017, à être complétés d'ici Septembre 2018.



LES AVANTAGES DU RES

Est ce que j'obtiendrais un permis de résidence à l'achat d'une propriété RES ?

Oui. Conformément au règlement 22(1) de l'*Investment Promotion (REDS) Regulations 2007*, un acheteur (incluant les époux et dépendants) obtiendra un permis de résidence sous l'*Immigration Act*. Le permis de résidence octroyé aux non-citoyens reste en vigueur aussi longtemps que l'acheteur détiendra la propriété résidentielle sous le plan RES.

Qu'est ce que je peux faire à l'île Maurice avec un permis de résidence?

Un permis de résidence permet à la personne de faire une demande pour un « *Occupation Certificat* », ce qui lui permet d'ouvrir une entreprise à l'île Maurice ou d'être employé par une entreprise mauricienne.

Quels sont les avantages fiscaux à l'achat d'une propriété RES?

L'acheteur peut obtenir un certificat de résidence fiscale des autorités locales s'il est resté pendant 183 jours consécutifs à l'île Maurice. Avec ce certificat, l'acheteur peut bénéficier des avantages suivants:

- Dividendes exemptés d'impôts
- Libre rapatriement des profits, dividendes et capitaux
- 15% d'impôts sur les sociétés et sur les revenus
- Utilisation des 39 conventions sur la double imposition (incluant la Chine)
Dépendant des conventions, le taux effectif peut être réduit à 3%

NOS MODALITÉS DE PAIEMENTS

Les modalités de paiements seront selon la VEFA (*Vente en Etat Future d'Achèvement*), ce qui entend que l'acheteur paiera au fur et à mesure du progrès des travaux.

Qu'est ce que la VEFA implique?

Pour *Le Carleon Village*, les villas seront vendues sous le mode VEFA, qui permet des tranches de paiements en fonction du progrès des travaux. Un métreur vérificateur en construction certifie les différents stages de l'avancement des travaux. En contrepartie, le vendeur donnera une garantie bancaire pour l'achèvement des travaux. Dans le cas de *Le Carleon Village*, la garantie bancaire sera émise par *The Mauritius Commercial Bank Ltd*, qui est la principale banque de l'île

Les ventes en mode VEFA, ou ventes sur plan, sont essentiellement régies par les mêmes lois que celles apposées par le *Code Civil Français*. Celles-ci protègent entièrement les acheteurs. La caractéristique principale d'un contrat VEFA est que le titre de propriété passe à l'acheteur immédiatement après l'exécution de l'*Acte de Vente*, alors que la possession du bâtiment lui-même passe à l'acheteur uniquement à la fin des travaux de construction. Un autre avantage du système VEFA est que aussitôt le titre de propriété du terrain est enregistré au nom de l'acheteur, le visa ou le permis de résidence est disponible immédiatement.



Comment les paiements sont-ils échelonnés à travers le système de VEFA?

Le prix d'une unité résidentielle vendue sous le système VEFA est payable en tranches au fur et à mesure du progrès des travaux, nos modalités de paiement sont comme suit:

- 5% A la signature du *Contrat de Réservation Préliminaire*, sur un compte séquestré
- 20% A la signature de l'*Acte de Vente*, le dépôt de 5% payé à la réservation sera libéré et remis au promoteur
- 10% A l'achèvement des fondations
- 35% A la mise hors d'eau
- 25% A l'achèvement des travaux de construction
- 5% A la livraison

FINANCEMENT ET FRAIS

Comment financer l'acquisition de la villa?

Pour les acheteurs étrangers, les investissements doivent être financés de l'étranger, ou, si le financement se fait via un prêt, d'une banque Mauricienne. L'emprunt peut être en Dollars US ou son équivalent dans toutes les devises étrangères convertibles.

Est ce que je peux obtenir un prêt hypothécaire d'une banque locale?

Notre banque, *The Mauritius Commercial Bank Ltd (MCB)* est prête à financer jusqu'à 70% le prix d'achat, avec des taux d'intérêt de LIBOR + 5% (pour les devises étrangères)

D'autres frais sont-ils applicables en plus du prix d'achat?

- Droits d'enregistrement pour les RES : 5% du prix de vente
- Frais du notaire et autres : 1% +TVA du prix de vente

Où mon dépôt sera-t-il détenu?

Le dépôt sera détenu dans un compte séquestré dans une institution financière enregistrée à l'île Maurice ou alors sur le compte fiduciaire d'un notaire jusqu'à la signature de l'*Acte de Vente*. Une fois l'*Acte de Vente* signée, le dépôt sera libéré en faveur du promoteur comme faisant partie du prix de vente.

Mon dépôt génèrera-t-il des intérêts?

Oui



ADMINISTRATION & GESTION

Comment sera administré le Country Club, les propriétaires de villas RES et des terrains résidentiels?

La gestion administrative se fera en accord avec le *Code Civil Mauricien*.

- Les propriétaires de villas et de lots résidentiels seront membres de l'*Association Syndicale des copropriétaires d'Avalon Golf Estate*
- Le propriétaire d'*Avalon Golf & Country Club* est une société privée externe dirigée par son conseil d'administration
 - Un comité pour le club de golf, incluant les membres de l'*Association Syndicale des copropriétaires d'Avalon Golf Estate* sera en charge de la gestion quotidienne d'*Avalon Golf & Country Club*

Quels seront les frais de syndic ?

Les propriétaires de villas RES contribueront à des frais de syndic basés sur les dépenses courantes de l'association syndicale. Celles-ci sont estimées à Rs 5,000 par mois par propriétaire de villa. Les frais de syndic seront sujets à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle de l'*Association Syndicale*.

De plus, chaque propriétaire de villa contribuera à un montant de pas plus de Rs 3,000 par mois pour la maintenance du golf et du club. Ce tarif est sujet à majoration selon l'inflation. Ce montant inclura les frais annuels d'adhésion au club pour la famille du propriétaire et aucun autre frais annuel ou mensuel ne leur sera perçu.

Quels sont les services inclus dans les frais de syndic?

Les frais de syndic sont basés par rapport à nos calculs sur les prestations qui seront fournies. Ceux-ci incluent:

- Le nettoyage, les réparations et la maintenance de tous les espaces communs et les berges des rivières, ainsi que des sentiers de randonnées ;
- Le nettoyage, les réparations et la maintenance des infrastructures communes telles que les routes, les drains, le réseau des eaux usées, les parkings, les rues pavées, les lampadaires et les bornes ;
- La maintenance de tous les équipements communs incluant, de façon non-exhaustive, les transformateurs de la CEB, les générateurs d'électricité, les pompes à eau, le système de traitement des eaux usées et le système de caméras de surveillance ;
- Les services de gestion des déchets ;
- La sécurité du domaine ;
- Les frais administratifs pour l'*Association Syndicale* et pour le *Conseil Syndical* ;
- Les assurances pour les biens communs et la responsabilité publique ;
- Les coûts des équipements et services collectifs pour les espaces communs ;

GESTION LOCATIVE

Aura-t-il une gestion locative? Comment sera-t-elle gérée?

Oui. Une association ou une société de gestion sera nommée par l'*Association Syndicale des copropriétaires d'Avalon Golf Estate* et aura à sa charge la gestion des opérations pour la location, au nom des propriétaires participants.

Sur le marché européen actuel, la location à court terme d'un appartement de 3 chambres à coucher est estimée à €150 - €270 par jour dépendant de la saison. Nous estimons qu'un retour sur investissement de 5% peut être réalisé.