



# 3. Informations Juridiques et Services

La partie résidentielle de ce complexe se répartit sur 106 hectares de terrain dans le district Savanne, au Domaine de Bel Ombre, sur la côte sud-ouest de l'île Maurice. Connue sous le nom de "Villas Valriche", elle comprendra 288 villas avec voies d'accès et autres installations collectives, tous soumis aux conditions générales de et régis par une Association des propriétaires. Les propriétaires des villas auront des droits d'entrée au Golf du Château 18 et 9 trous et au Clubhouse, ainsi que l'accès complet au centre de remise en forme, au club de tennis, au projet de spa et au Beach Club des résidents.

### Achat d'une Résidence Privée à Villas Valriche

La demande du promoteur aux termes de l'article 6 de la réglementation sur la promotion d'investissement (Integrated Resort Scheme) de 2002, a été approuvée le 12 février 2007, permettant l'achat de villas en pleine propriété au sein de Villas Valriche, par des acheteurs étrangers sous certaines conditions. Avant 2002, les étrangers ne pouvaient pas acheter de résidence en pleine propriété à l'île Maurice.

### Contrat de Vente et Calendrier de Paiement

En vertu du droit mauricien, l'acheteur est extrêmement bien protégé pour assurer qu'on lui garantit la livraison intégrale de la villa qu'il a décidé d'acheter par contrat. Avant la signature de l'acte de vente (AV) entre le vendeur (Les Villas de Bel Ombre Limitee) et l'acheteur, un Contrat préliminaire de réservation (CPR) sera conclu entre Les Villas de Bel Ombre Limitee et l'acheteur potentiel, par le biais duquel l'acheteur potentiel dépose un acompte auprès d'un agent de séquestre indépendant équivalent à 5 % du prix d'achat figurant sur l'acte de vente. Cela assure et réserve la villa choisie, jusqu'à ce qu'un certificat d'achat soit délivré à l'acheteur par les autorités mauriciennes. Dans l'éventualité peu probable où l'approbation d'achat d'une villa serait refusée par les autorités mauriciennes, l'acompte de garantie de 5 % sera rendu à l'acheteur à ce stade. Sur délivrance à l'acheteur d'une autorisation d'achat de la villa par les autorités mauriciennes, le CPR sera remplacé par un acte de vente par le biais duquel l'acheteur fournira une garantie bancaire acceptable pour le prix d'achat intégral, le promoteur délivrera à l'acheteur une garantie de bonne fin bancaire et le titre de pleine propriété sera enregistré par le notaire au nom de l'acheteur. Conformément aux dispositions de l'article 1601-30 du Code civil mauricien, le prix indiqué sur l'acte de vente est payable à la survenue de certains événements et au fur et à mesure de la progression des travaux, à savoir :

- 30 % à la signature de l'acte de vente (comprend la renonciation à l'acompte de garantie sous seing privé de 5 %)

avec la taxe de transfert de 5 % et le droit d'enregistrement de 70 000 \$. À ce stade, le titre de propriété du terrain est enregistré au nom de l'acheteur.

- 5 % à l'achèvement des fondations de la villa.
- 35 % à l'achèvement du toit et lorsque la villa peut être fermée.
- 25 % à l'achèvement de la villa en termes de l'acte de vente.
- 5 % lorsque la villa est mise à la disposition de l'acheteur. (Tous les paiements liés à la construction certifiés par des professionnels indépendants avant paiement)

### Garanties

- Le promoteur est tenu de par la loi de fournir une garantie de bonne fin bancaire pour garantir à l'acheteur que la construction de la villa est pleinement achevée.
- À l'acceptation par l'acheteur de sa villa, le promoteur est responsable pendant 10 ans pour tous défauts latents auxquels les architectes, les entrepreneurs et autres personnes liées au promoteur par un contrat de travail, sont eux mêmes contraints conformément aux articles 1792 et 2281 du Code civil mauricien.

### Taxes

- Une taxe de transfert équivalente à 5 % du prix d'achat figurant sur l'acte de vente est payable par le vendeur (Les Villas de Bel Ombre Limitee) à la vente d'une villa IRS, et est récupérée auprès de l'acheteur comme partie de la valeur de vente brute indiquée sur le prix courant.
- Un droit d'enregistrement de 70 000 \$US est payable par l'acheteur à l'achat d'une villa IRS. Le vendeur payera cette taxe pour le compte de l'acheteur et récupérera la somme auprès de l'acheteur comme partie de la valeur de vente brute indiquée sur le prix courant.

### Frais Judiciaires

Un notaire indépendant sera désigné par le promoteur pour gérer la cession des propriétés (à des honoraires réduits de 0,5 % du prix d'achat, hors TVA à 15 %). Des frais et taxes supplémentaires s'élevant environ à 60 \$US seront également payables par l'acheteur directement au notaire à la signature de l'acte de vente.

### Conseils Juridiques et Fiscaux

Il n'existe pas de droits de succession ni d'impôts sur les revenus de capitaux à l'île Maurice, mais nous recommandons à tous les acheteurs d'obtenir des conseils professionnels en matière fiscale correspondant à leur propre domicile fiscal, avant d'acheter une propriété à l'île Maurice, afin de minimiser les assujettissements aux taxes et droits.

### Contrôle des Échanges

Il n'existe aucune restriction empêchant les étrangers d'acheter et d'être propriétaires de biens mobiliers à l'île Maurice en vertu du programme IRS, sauf en ce qui concerne les processus et

approbations que les non-résidents doivent suivre et obtenir, avant inscription de la propriété. Les acheteurs ressortissants de certains pays peuvent être tenus d'obtenir l'approbation des autorités pertinentes de leur pays de résidence avant de pouvoir acheter une villa à Villas Valriche ou de pouvoir expatrier des fonds à de telles fins.

### Remarque Importante

Aucune description ou information donnée, que ce soit dans le cahier des charges de manière écrite ou verbale, sur la villa ou son état ou sa valeur ne pourra faire foi en tant que déclaration de fait. Cette vue d'ensemble ne se veut pas exhaustive, et ne devra pas se substituer à des conseils juridiques officiels. Le promoteur, Les Villas de Bel Ombre Limitee se réserve le droit de modifier les spécifications selon les besoins, sans avis préalable. Toutes les images et informations sont données à titre d'illustration uniquement et ne devront pas constituer une base d'achat. L'achat des villas sera soumis aux termes, conditions et dispositions détaillés de l'Acte de vente devant être fourni par le promoteur. Le présent document et les encarts fournis ne constituent pas une partie quelconque de l'Acte de vente.

Les services du type de ceux généralement proposés dans des villégiatures de classe mondiale seront disponibles aux occupants des villas, comme suit (ceux-ci représentent une liste préliminaire des services et sont susceptibles d'être modifiés) :

### Services Généraux inclus dans les Charges de la Villa

- Administration générale des parties communes
- Entretien des extérieurs de la villa, y compris peinture extérieure, toitures, fenêtres, patios et piscines
- Entretien du jardin de la villa
- Aménagement paysager et entretien des parties communes
- Protection contre les nuisibles dans les parties communes
- Collecte des ordures ménagères
- Périmètre et accès sécurisé 24 heures sur 24
- Assurance des parties communes et des bâtiments administratifs et installations sportives
- Réseau et infrastructure en fibres optiques pour permettre l'accès à Internet, la télévision par câble et les systèmes de protection incendie sur une base payante par l'utilisateur
- Le centre de remise en forme, y compris les courts de tennis
- le Beach Club
- Les sports nautiques/de plage non motorisés au Beach Club
- Le spa, sur une base payante par les utilisateurs
- Toutes les parties et jardins communs

### Services en Option Moyennant Frais Supplémentaires

- Les traitements au spa
- Les sports nautiques motorisés
- Les promenades en quad
- Le club des enfants
- Les restaurants
- Les services d'une femme de ménage
- Les repas dans la résidence
- La livraison des courses d'épicerie
- Le blanchissage et le nettoyage à sec
- Les services d'une baby-sitter

*Le promoteur, Les Villas de Bel Ombre Limitee, se réserve le droit de modifier les spécifications selon les besoins, sans avis préalable. Toutes les images et informations sont données à titre d'illustration uniquement et ne devront pas constituer une base d'achat. L'achat de résidences privées sera soumis aux termes, conditions et dispositions de l'Achat avant construction et du Contrat de vente. Le présent document ne constitue pas une partie d'un contrat de vente. Juin 2007.*