



—

# **INVESTIR À LA RÉSERVE BALACLAVA**

**NOTRE GUIDE PRATIQUE**

—

Notre guide pratique, présenté sous forme de FAQ, répond aux interrogations les plus fréquentes des potentiels acquéreurs. Il a été conçu pour vous apporter des réponses claires et vous faire gagner du temps. Toutefois, n'hésitez pas à nous contacter pour approfondir certains points ou obtenir des informations complémentaires.

## 01. QUELLES SONT LES ZONES LES PLUS PRISÉES POUR INVESTIR ?

Les régions les plus populaires pour l'investissement immobilier à l'île Maurice incluent :

- Grand Baie : réputée pour sa vie nocturne dynamique et ses plages magnifiques.
- Tamarin : offrant un cadre naturel idyllique et des spots de surf réputés.
- Rivière Noire : idéale pour ceux qui recherchent tranquillité et nature préservée.
- Smart Cities : des zones avec des infrastructures modernes et durables.

L'avantage de La Réserve Balaclava réside dans la combinaison de ces atouts. Vous profitez de la beauté des plages et de l'attractivité de la région de Grand Baie, d'un cadre naturel et apaisant et d'une infrastructure moderne, durable et sécurisée.

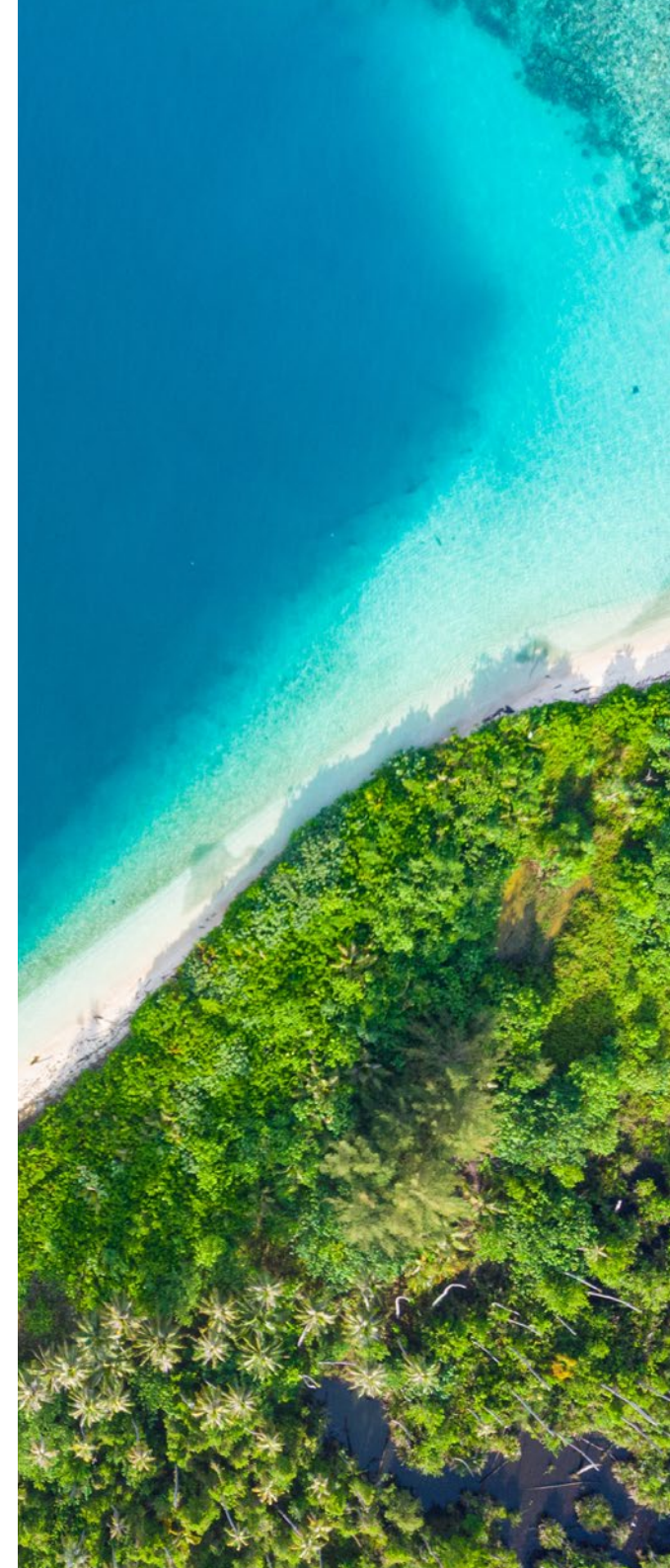
Ainsi, vous êtes à l'écart de l'agitation tout en étant à quelques minutes des commodités essentielles.

## 02. LA PLAGE EST-ELLE PRIVÉE ET PEUT-ON SE Baigner ?

La plage de la Réserve Balaclava est semi-privée, ce qui signifie qu'il y a un accès public, mais une grande zone privée sera aménagée, avec un bar, des transats et tout le confort d'une plage VIP. Il est important de noter que dans cette région, il y a très peu de passage, car les habitants préfèrent des plages comme celle de Troux-aux-Biches, loin de cette zone.

Une plage de sable blanc naturel sera construite à partir de matériaux prélevés dans l'océan, à l'instar de la plage du Maritim, qui a utilisé le même procédé avec un résultat parfaitement réussi.

De plus, une zone de baignade sera aménagée juste devant la résidence, offrant ainsi un espace sécurisé pour profiter de moments en famille, en toute tranquillité, et sans les obstacles des rochers qui pourraient compliquer la baignade.





### 03. UN FRANÇAIS PEUT-IL LÉGALEMENT ACHETER UN BIEN À L'ÎLE MAURICE ?

Oui, les ressortissants français peuvent acquérir des biens immobiliers à l'île Maurice, à condition que l'achat soit effectué dans le cadre de programmes approuvés par le gouvernement mauricien, tels que :

**Integrated Resort Scheme (IRS)** : vise le développement de complexes résidentiels de luxe pour attirer des investisseurs étrangers fortunés.

**Real Estate Scheme (RES)** : permet des projets immobiliers de plus petite envergure accessibles à un plus large éventail d'investisseurs.

**Property Development Scheme (PDS)** : fusionne les avantages de l'IRS et du RES pour offrir plus de flexibilité aux promoteurs et aux acheteurs.

**Smart City Scheme (SCS)** : crée des villes intelligentes et durables combinant habitation, commerce, loisirs et innovation technologique.

**R+2** : permet aux étrangers d'acheter des appartements dans des immeubles en copropriété comprenant au moins deux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

**La Réserve Balaclava s'inscrit dans le programme R+2.**

### 04. L'ACHAT D'UN BIEN DONNE-T-IL DROIT À UN PERMIS DE RÉSIDENCE ?

Oui, l'achat d'un bien immobilier d'une valeur minimale de 375 000 USD dans un programme approuvé permet d'obtenir un permis de résidence pour l'acheteur, son conjoint et ses enfants à charge.

---

### 05. QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX À L'ÎLE MAURICE ?

L'île Maurice offre un régime fiscal attractif :

- Pas d'impôt sur la fortune.
- Pas de taxe foncière ni de taxe d'habitation.
- Pas d'impôt sur les plus-values immobilières.
- Un taux d'imposition fixe de 15 % sur les revenus locatifs.

Pour en bénéficier pleinement il faut obtenir le statut de résident fiscal

## 06. QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR DEVENIR RÉSIDENT FISCAL ?

Pour obtenir le statut de résident fiscal à l'île Maurice, plusieurs conditions doivent être remplies, notamment en termes de durée de séjour et de détention d'un permis de résidence. Voici les principales étapes et critères :

### 1. Séjourner au moins 183 jours par an à Maurice.

Vous devez résider sur le territoire mauricien pendant plus de 183 jours au cours d'une année fiscale (du 1er juillet au 30 juin) pour être considéré comme résident fiscal. Vous avez également la possibilité de résider **80 jours par an sur 3 années consécutives**.

### 2. Détenir un permis de résidence valide

Il est nécessaire de posséder un permis de résidence délivré par les autorités mauriciennes.

Les principaux types de permis incluent :

- Occupation Permit (OP) : pour les investisseurs, professionnels ou travailleurs indépendants.
- Retired Non-Citizen Permit : pour les retraités âgés de 50 ans et plus, transférant un minimum de 34 000 € par an sur un compte bancaire mauricien.
- Permis lié à l'achat immobilier : l'acquisition d'un bien immobilier d'une valeur minimale de 375 000 USD dans le cadre de certains programmes (PDS, IRS, RES) peut donner droit à un permis de résidence. **L'achat d'un bien à La Réserve Balaclava permet l'obtention de ce permis.**

## 3. Obtenir un Tax Account Number (TAN)

- Une fois résident, vous devez demander un numéro fiscal (TAN) auprès de la Mauritius Revenue Authority (MRA) pour déclarer vos revenus et payer vos impôts.

### Fiscalité applicable aux résidents

Impôt sur le revenu

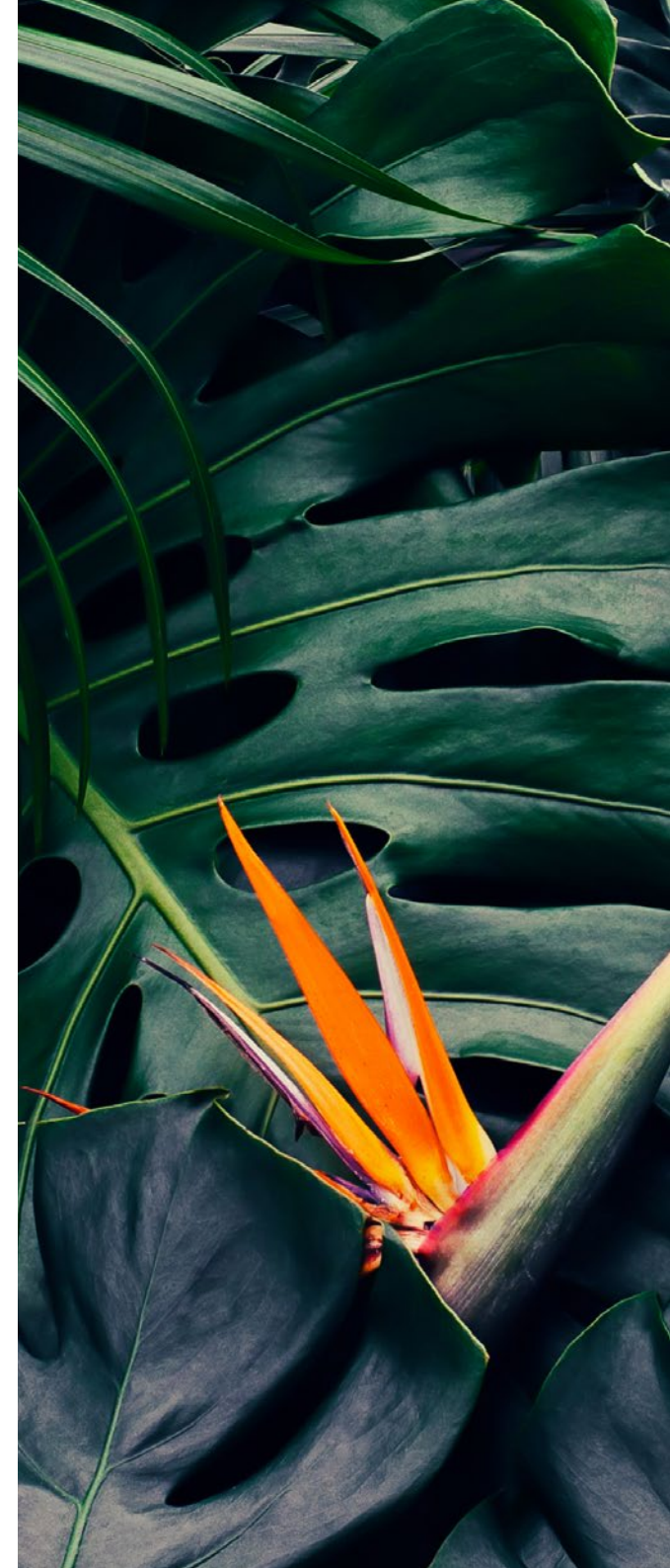
Maurice applique un système d'imposition progressive, avec des taux variant de 0 % à 20 % selon les tranches de revenu. **Dans le cadre des revenus générés par la gestion locative de votre bien à La Réserve Balaclava, votre taux d'imposition sera de 15% maximum.**

Autres avantages fiscaux :

- Pas d'impôt sur la fortune immobilière
- Pas d'impôt sur les plus-values immobilière.
- Pas de droits de succession.
- Pas de taxe foncière ni de taxe d'habitation.

### Convention de non-double imposition :

Un accord entre la France et Maurice évite la double imposition. En tant que résident fiscal mauricien, vous n'êtes pas imposé en France sur vos revenus mondiaux, mais vous devez déclarer vos revenus français (par exemple, revenus locatifs) auprès du service des impôts des non-résidents.





## 07. COMMENT SE DÉROULE LE PROCESSUS D'ACHAT ?

Le processus comprend :

- Signature d'un contrat de réservation (CRP)  
Accompagné d'un dépôt de 5 % sur un compte séquestre sécurisé. Ainsi que les documents suivant :

- Copie du passeport
- Adresse de résidence
- Situation matrimoniale et régime
- Type d'acquisition : en nom propre, via une SCI ou une société domestique

- Constitution du dossier
  - Passeport en cours de validité.
  - Justificatif de domicile.
  - Références bancaires.
  - Preuve de provenance des fonds.
  - Formulaires KYC (Know Your Customer)

- Demande d'autorisation à l'EDB  
Délai d'approbation : jusqu'à 5 mois.

- Signature de l'acte de vente chez notaire  
Paiement du solde et transfert officiel de propriété.

- Livraison du bien  
Selon l'avancement des travaux si acquisition en VEFA.

## 08. EST-IL POSSIBLE DE FINANCER L'ACHAT PAR UN PRÊT BANCAIRE ?

Oui, certaines banques mauriciennes proposent des prêts immobiliers aux non-résidents, sous réserve de conditions spécifiques, à hauteur de 60% de la somme total à investir.

Nous pouvons faciliter votre mise en contact avec nos partenaires bancaires.

---

## 09. QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES À L'ACHAT ?

Les frais incluent :

- Frais de notaire : 1,15 % du prix d'achat.
- Frais d'enregistrement : 5 % du prix d'achat.
- Frais administratifs pour l'EDB : variables selon le projet. **400€ pour l'acquisition d'un bien à La Réserve Balaclava**

## 10. QUELS SONT LES DÉLAIS POUR FINALISER L'ACHAT ?

Le processus complet peut prendre entre 3 et 6 mois, en fonction de la rapidité des démarches administratives et de la disponibilité des documents.

---

## 11. QUELS SONT LES FRAIS DE SYNDIC DE LA RÉSERVE BALACLAVA

À La Réserve Balaclava, les frais de syndic couvrent l'entretien des parties communes, notamment l'immeuble, les ascenseurs, les piscines et les jardins.

De plus, les résidents bénéficient d'une gestion centralisée des espaces communs, assurée par un syndicat regroupant tous les propriétaires.

Les frais de syndic mensuels sont d'environ 300 €.

En résumé, ces frais garantissent un entretien de qualité des infrastructures et des services, contribuant ainsi à maintenir le standing et la valeur de votre investissement à La Réserve Balaclava.

## 12. EXISTE-T-IL DES RESTRICTIONS À LA REVENTE DU BIEN ?

Non, les biens peuvent être revendus librement. Toutefois, la revente à un non-citoyen doit respecter les mêmes conditions que l'achat initial.

---

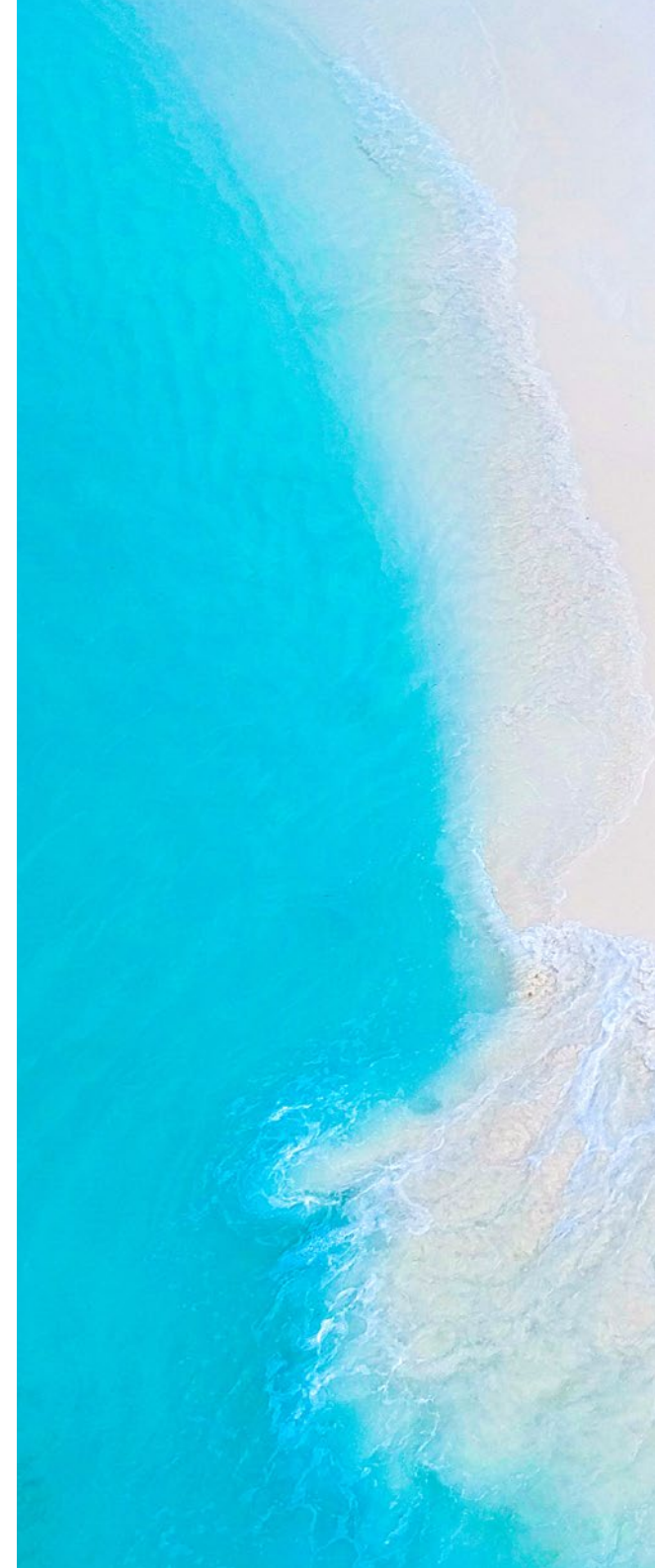
## 13. QUEL EST LE COÛT DU PACK DÉCO ?

Le prix du pack déco est le suivant :

- 60 000 € pour les appartements en rez-de-jardin et au premier étage
- 90 000 € pour les penthouses

Opter pour le pack déco simplifie votre vie. La Réserve prend en charge l'ensemble du processus. Il vous suffit de sélectionner les éléments via notre catalogue pour aménager votre bien. Nous nous chargeons de la livraison, de l'installation et même du remplacement en cas de dommage.

Il est important de noter que le pack déco est obligatoire si vous souhaitez confier la gestion locative de votre bien à notre partenaire, le Maritim Resort & Spa.





## 14. POURQUOI ACHETER VIA UNE SOCIÉTÉ À L'ÎLE MAURICE ?

Acheter un bien immobilier à l'île Maurice peut se faire en nom propre ou via une société locale. Pour les acheteurs français, la constitution d'une société offre plusieurs avantages stratégiques, notamment en matière de fiscalité, de transmission et d'optimisation patrimoniale.

### 1. Avantages fiscaux à Maurice

- Imposition faible : taux de 15 % pour les sociétés, souvent réduit via crédits d'impôt.
- Pas d'impôt sur la plus-value immobilière.
- Pas d'IFI, ni de taxe foncière.
- Revenus locatifs réinvestissables sans imposition immédiate en France.

### 2. Transmission facilitée

- Possibilité de transmettre progressivement les parts à ses enfants.
- Démembrer les parts pour optimiser la succession.
- Garde du contrôle tout en préparant l'avenir.

### 3. Revente simplifiée

- Revente des parts de la société plutôt que du bien immobilier.
- Moins de formalités, plus rapide et plus fluide.

### 4. Meilleure reconnaissance bancaire et professionnelle

- Crédibilité accrue pour la gestion locative ou la mise en hôtellerie.
- Idéal pour des acquisitions multiples ou des projets structurés.

---

### Points d'attention

La société doit être créée et détenue selon les règles locales.

Obligations de déclaration en France (contrôle fiscal, transparence).

---

**Conseil :** Pour tout projet à La Réserve Balaclava ou autre programme R+2, envisagez une structuration via société pour un cadre fiscal et patrimonial optimal.

**Nous pouvons vous accompagner dans cette démarche.**





---

Caroline & Aymeric  
07 83 17 71 30  
[contact.8emeciel@gmail.com](mailto:contact.8emeciel@gmail.com)

[8eme-ciel.com](http://8eme-ciel.com)