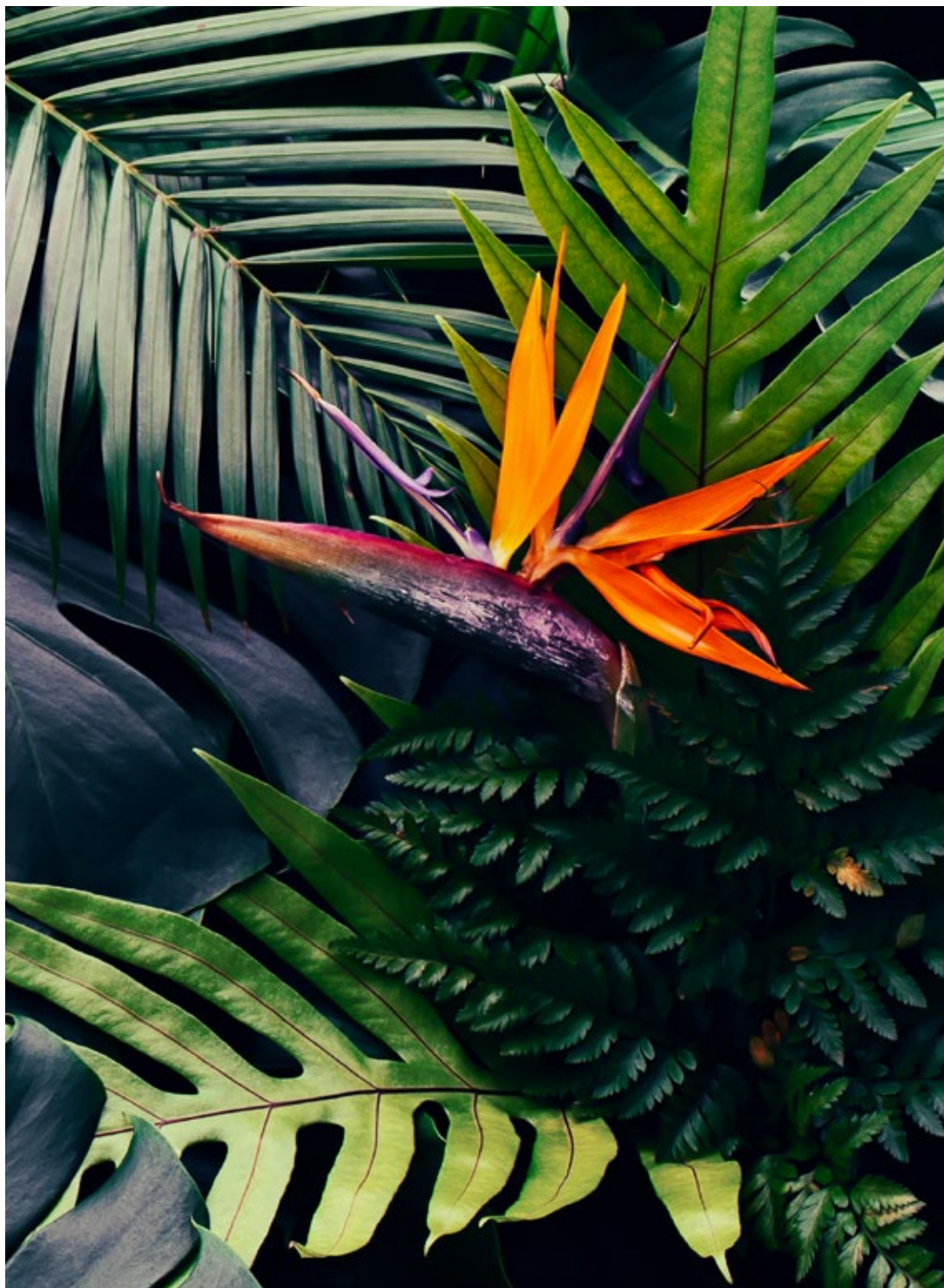


PROJET IMMOBILIER D'EXCEPTION
EN BORD DE MER À L'ÎLE MAURICE



La Réserve
BALACLAVA

8 CIEL



Sommaire

3 Bienvenue à l'île Maurice

- 4 Attraits
- 5 Avantages
- 6 Situation
- 7 Sécurité

8 Bienvenue à la Réserve Balaclava

- 9 Accès plage
- 10 5*
- 11 Partenariat
- 12 Gestion

13 Bienvenue dans votre Appartement

- 14 La Résidence
- 15 Rez-de-jardin
- 18 1^{er} étage
- 21 Penthouse
- 24 Option
- 25 Nos équipes

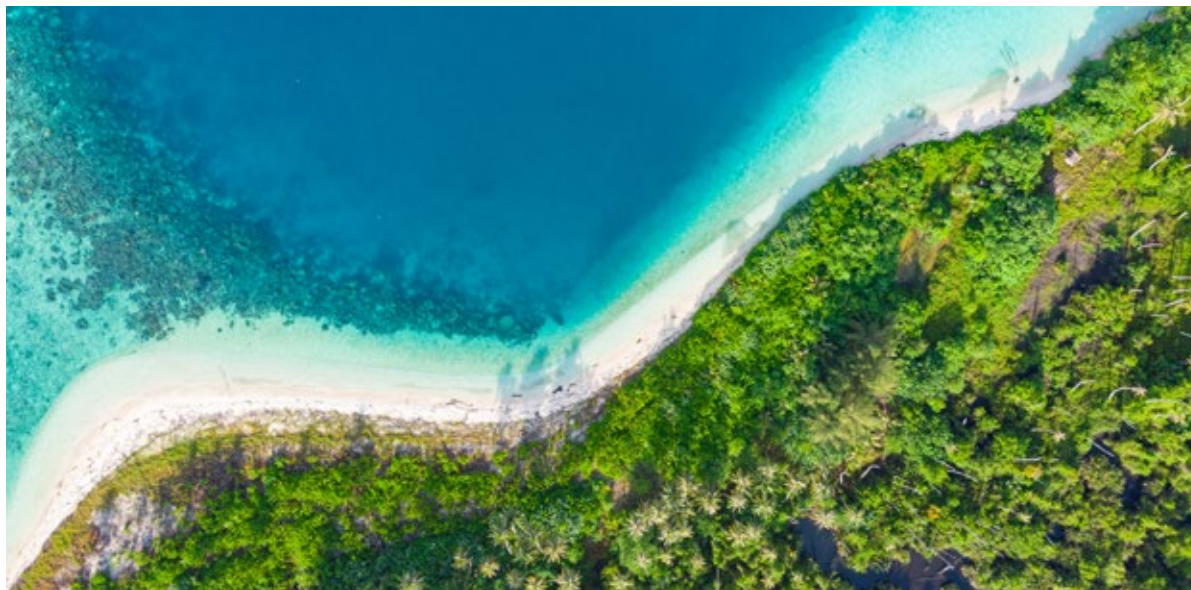
26 Contact



BIENVENUE À L'ÎLE
Maurice

Attraits

L'île Maurice bénéficie de nombreux atouts naturels, notamment **un climat tropical**, agréable toute l'année, avec des températures variant entre 20 et 30 degrés.



Ses sites exceptionnels, tels que le Morne Brabant ou Chamarel, en font une destination privilégiée. L'île offre également **des activités uniques**, telles que nager aux côtés de dauphins sauvages ou encore profiter de safaris en quad dans des réserves naturelles, de quoi vivre des expériences inoubliables.



Obtention d'une carte
de résident Mauricien



Pas de taxe d'habitation
ni de taxe foncière



Pas de taxe
sur la plus-value



Exonération de l'impôt sur la fortune
et sur les droits de succession*

Du point de vue administratif, l'acquisition d'un bien au sein de **La Réserve BalACLava** permet d'obtenir une carte de résident mauricien, facilitant l'obtention d'un permis de résidence permanent et l'accès à **des avantages fiscaux attractifs** pour les investisseurs étrangers. L'île Maurice bénéficie d'une fiscalité avantageuse : absence de taxe d'habitation, de taxe foncière, d'impôt sur la fortune et de droits de succession*, ainsi qu'une exonération sur la plus-value immobilière. De plus, un accord de non-double imposition avec la France et un taux d'imposition unique de 15 % sur le revenu renforcent l'attrait économique de cette destination.

L'île Maurice se positionne ainsi comme une destination **idéale pour les investisseurs et les résidents** à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel, tout en offrant des opportunités d'investissement uniques et un accès privilégié à une région en pleine expansion.

*applicable selon certaines conditions. La France ne doit pas être le lieu de résidence principale. On ne doit pas exercer son activité professionnelle en France.

Situation

La Réserve Balaclava est idéalement **située** dans le nord-ouest de l'île Maurice, à proximité de deux pôles majeurs : Port Louis, la capitale et centre des affaires, à seulement 15 minutes de route, et Grand Baie, la station balnéaire la plus dynamique de l'île, également accessible en 15 minutes.

L'île est **facilement accessible** depuis l'aéroport international et propose des liaisons aériennes vers plus de 150 destinations à travers le monde.

- La Réunion : 1h30 de vol
- Madagascar : 2h de vol
- Seychelles : 3h de vol
- Afrique du Sud : 5h de vol
- Australie : 7h de vol

La Réserve Balaclava se trouve à environ 45 minutes de l'aéroport.



*Plan de l'île non contractuel



Sécurité

Ce site stratégique est entouré de complexes hôteliers prestigieux, tels que le Maritim Resort & Spa, le Méridien, l'Intercontinental Resort, ou le Jadis Beach Resort. Ces établissements de luxe participent à créer **un cadre de vie paisible et sécurisé**, tout en offrant des services haut de gamme dans un environnement exceptionnel.

L'île Maurice se distingue par **la qualité de ses services de santé**, avec des hôpitaux et cliniques équipés de technologies de pointe, offrant aux résidents une prise en charge moderne et sécurisante. En plus de ce niveau élevé de soins, l'île dispose d'infrastructures de grande qualité dans les domaines du transport, de l'éducation, et de la connectivité internet, faisant de l'île Maurice un lieu de vie idéal pour les nouveaux arrivants.



BIENVENUE À LA

Réserve

BALACLAVA

Accès Plage

La Réserve Balaclava se distingue comme l'un des derniers projets immobiliers **en bord de mer** à l'île Maurice, offrant un accès direct à une plage avec un espace privé aménagé (lits de plage, fauteuils, serviettes, salon VIP, bar, etc...).

L'architecture en escalier de **La Réserve Balaclava** a été pensée pour garantir à chaque résident **une vue imprenable sur l'océan** et ses magnifiques couchers de soleil. Les 8 blocs, disposés à différentes hauteurs, permettent à tous de profiter de cette vue exceptionnelle. Chacun des blocs comprend 5 appartements répartis sur un maximum de trois étages et a été conçu pour s'harmoniser parfaitement avec la nature environnante. Chaque espace se fond dans le décor sans altérer la beauté du site, grâce à un design utilisant des matériaux nobles et naturels, créant ainsi **un véritable havre de paix**.





5*

La résidence offre des prestations comparables à celles d'un **hôtel 5 étoiles**. Les résidents pourront profiter d'une superbe piscine centrale, entourée d'un espace bien-être et d'un restaurant. Sur la plage privée, un espace est également dédié aux activités nautiques, ainsi qu'un club VIP pour savourer des cocktails tout en se relaxant sur votre plage.


MONTCHOISY
LE GOLF

Pour **les passionnés de golf**, le parcours de Mont Choisy est l'un des plus prisés de l'île Maurice, réputé pour accueillir de nombreux tournois nationaux et internationaux. Seul parcours de championnat 18 trous situé au nord de l'île, il offre un cadre naturel exceptionnel qui séduira les amateurs, le tout à seulement quelques minutes de votre future résidence.



Partenariat

Un partenariat exclusif avec le « **Maritim Resort and Spa** » renforce encore l'expérience haut de gamme. Un abonnement privilégié donne un accès à l'ensemble des services de cet hôtel : un magnifique parcours de golf de 9 trous face à l'océan (Par 29), des balades équestres sur la plage, des dîners dans les restaurants gastronomiques de l'hôtel, et des soins au spa. En somme, le meilleur des deux mondes : le confort de chez soi avec les services d'un hôtel 5 étoiles.

De plus, ce partenariat inclut la possibilité de confier la **gestion locative** de votre appartement au Maritim, garantissant une prise en charge complète avec plusieurs formules, afin de satisfaire tout vos besoins. Cette option offre un investissement rentable sans compromis.





Gestion

Notre mission principale est de fournir des services essentiels, incluant l'accueil et la gestion, afin de garantir que les propriétaires puissent profiter pleinement des avantages de leur bien immobilier, tout en ayant la possibilité de déléguer l'ensemble des aspects liés à la gestion. Ce service inclut également un entretien rigoureux permettant de préserver la qualité et l'intégrité physique du bien, assurant ainsi une valorisation continue de l'investissement immobilier sur le long terme.

Avec le **Maritim Resort & Spa**, nous proposons trois formules de gestion locative adaptées aux besoins des propriétaires :

- **Option Fixe** : Le bien est placé en gestion locative toute l'année, permettant de maximiser les rendements locatifs. Le propriétaire conserve toutefois 30 jours d'usage personnel par an.
- **Option Flexible** : Le bien est partiellement en gestion locative, avec une possibilité d'utilisation personnelle jusqu'à 6 mois par an.
- **Option Libre** : Le bien n'est pas soumis à la gestion locative, offrant une utilisation complète au propriétaire. Une location occasionnelle via notre intermédiaire est possible si souhaitée.

Ces formules permettent à chaque propriétaire de personnaliser la gestion de leur bien tout en optimisant leur investissement.



BIENVENUE DANS VOTRE

Résidence

La Résidence

A B C D E F

8 blocs - 36 appartements

16 Rez-de-Jardin / 12 Premier Étage / 8 Penthouses

- ① Entrée
- ② Poste de sécurité
- ③ Espace parking
- ④ Piscine commune
- ⑤ Espace détente
- ⑥ Restaurant
- ⑦ Centre de bien-être
- ⑧ Plage privée
- ⑨ Accès bord de mer
- ⑩ Bar de plage
- ⑪ Activitée nautique





Rdj

Les appartements en **rez-de-jardin**, d'une superficie de 203 m² sont conçus pour le confort de toute la famille ou pour accueillir vos invités dans un cadre exceptionnel. Ils comprennent trois chambres : une suite parentale de 25 m² avec dressing et salle de bain privative,

et deux chambres de 20 m², chacune avec leur propre salle de bain. Un spacieux salon de 50 m² avec une cuisine intégrée, de la prestigieuse marque **Snaidero**, crée un espace convivial et élégant pour vos dîners. Un espace buanderie et des toilettes pour invités viennent compléter cet

intérieur raffiné. La terrasse couverte de 44 m², prolongeant le salon, offre un cadre idéal pour des moments en toute intimité sous les étoiles. En prime, chaque rez-de-jardin dispose d'un jardin allant de 60 à 180 m² ainsi qu'une piscine de 22m², parfait pour se détendre après une belle journée.



Rdj

Appartement Rez-de-Jardin

Surface totale 203 m²

sans compter le jardin



Total surface habitable : 120,5 m²

①	Séjour / Cuisine	50,7 m ²
②	Buanderie	2,0m ²
③	Suite parentale	14,6 m ²
④	Salle de bain parentale	11,2 m ²
⑤	Chambre 1	15,5 m ²
⑥	Salle d'eau 1	4,5 m ²
⑦	Chambre 2	15,5 m ²
⑧	Salle d'eau 2	4,5 m ²
⑨	WC invités	2,0 m ²

Total espaces extérieurs : 83,3 m²

⑩	Terrasse principale	44 m ²
⑪	Terrasse secondaire	13 m ²
⑫	Terrasse d'appoint	4,3 m ²
⑬	Piscine	22 m ²

⑭	Jardin	Entre 62 et 181 m ² En fonction de l'emplacement
---	--------------	--



1^{er} étage

Les appartements du **premier étage** reprennent la même configuration intérieure de 175 m², avec une grande terrasse couverte offrant une vue encore plus époustouflante sur l'océan.



1^{er} étage

Appartement 1^{er} étage

Surface totale 175 m²



Total surface habitable : 120,5 m²

①	Séjour / Cuisine	50,7 m ²
②	Buanderie	2,0m ²
③	Suite parentale	14,6 m ²
④	Salle de bain parentale	11,2 m ²
⑤	Chambre 1	15,5 m ²
⑥	Salle d'eau 1	4,5 m ²
⑦	Chambre 2	15,5 m ²
⑧	Salle d'eau 2	4,5 m ²
⑨	WC invités	2,0 m ²

Total espaces extérieurs : 54,9 m²

⑩	Terrasse principale	40,6 m ²
⑪	Terrasse secondaire	10,0 m ²
⑫	Terrasse d'appoint	4,3 m ²



Penthouse

Les **penthouses**, véritables bijoux de **La Réserve**, se déploient sur 380 m² et incarnent le luxe absolu. La suite principale de 53 m² comprend un espace spa, un dressing, un coin salon et une terrasse avec vue panoramique sur l'océan. Deux autres chambres de 20 m² disposent également de leur salle de bain privative. L'entrée et l'espace salon-cuisine de

100 m² sont baignés de lumière naturelle grâce aux baies vitrées, qui mènent à l'attraction principale : une terrasse avec une piscine privée de 125 m² offrant une vue imprenable sur l'océan et ses couchers de soleil. Profitez de la tranquillité de ce cadre exceptionnel, un verre de champagne à la main, entouré des êtres qui vous sont chers.



Penthouse

Appartement Penthouse

Surface totale 380 m²



Total surface habitable : 212,8 m²

①	Séjour / Cuisine	99,2 m ²
②	Arrière-cuisine	7,4 m ²
③	Buanderie	3,0 m ²
④	Suite parentale	41,6 m ²
⑤	Salle de bain parentale	10,2 m ²
⑥	WC (suite parentale)	1,8 m ²
⑦	Bureau	8 m ²
⑧	Chambre 1	15,5 m ²
⑨	Salle d'eau 1	4,5 m ²
⑩	Chambre 2	15,5 m ²
⑪	Salle d'eau 2	4,5 m ²
⑫	WC invités	1,6 m ²

Total espaces extérieurs : 167,5 m²

⑬	Terrasse 1	102,6 m ²
⑭	Terrasse 2	11,8 m ²
⑮	Terrasse 3	22,5 m ²
⑯	Terrasse 4	5,7 m ²
⑰	Piscine	24,9 m ²



Option

La Réserve Balaclava propose également **un pack de décoration** personnalisable pour que chaque espace reflète votre style. Ce catalogue exclusif met à votre disposition des matériaux et accessoires haut de gamme pour rendre votre acquisition unique. **L'adhésion à cette option est indispensable pour participer au programme de gestion locative.** Elle permet au Maritim d'assurer une uniformité dans les prestations locatives et de maintenir votre appartement en parfait état, en remplaçant tout élément défectueux par un modèle identique.

Enfin, **un service de cuisinier, de majordome, d'entretien ou encore de blanchisserie**, digne des meilleurs hôtels cinq étoiles, est disponible sur demande, vous permettant de profiter de votre résidence comme si vous étiez à l'hôtel.



NOS
Équipes

PROMOTEUR
Brabant Co LTD

NOTAIRE
Me Urvashi Bissoonauth

ARCHITECTE
Xavier Humbert / Geoffrey Lan

ARCHITECTE INTÉRIEUR
B2G Architecture & design

COMMUNICATION
agencewatch.com



Caroline & Aymeric
07 83 17 71 30
contact.8emeciel@gmail.com

8eme-ciel.com