



## Board of Investment

# Le “Real Estate Scheme” Directives

décembre 2007

10<sup>th</sup> Floor, One Cathedral  
Square Building  
Port Louis

Telephone: +230 203 3800  
Facsimile: +230 2082924

E-mail: [hp@investmauritius.com](mailto:hp@investmauritius.com)  
Website: [www.investmauritius.com](http://www.investmauritius.com)

---

---

## **PREFACE**

---

*Ce document a été publié à l'intention des promoteurs désireux d'investir dans un projet dit "Real Estate Scheme", des compagnies détentrices d'un certificat RES et toute personne souhaitant faire l'acquisition d'une résidence régie par le régime RES. Ces directives émanent des dispositions légales établies au "Investment Promotion Act and Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations » de l'année 2007. Elles ont été établies à titre d'information et pour faciliter la prise de décision. Elles ne remplacent en rien les dispositions de la loi elle-même et ne devraient en aucune façon être substituées à elle ni ne devraient être comprises comme une manière exclusive de gestion d'un projet RES.*

*Si toutes les précautions nécessaires ont été prises pour s'assurer de l'exactitude de ces directives au moment de leur publication, il est toutefois fortement conseillé à toute personne s'y référant de faire appel aux conseils du Board of Investment pour dissiper toute éventuelle incertitude ou ambiguïté qui résulterait de leur lecture. Le Board of Investment décline toute responsabilité de quelque nature que ce soit qui résulterait de l'usage que ferait toute personne des informations contenues dans ces présentes directives.*

# **SOMMAIRE**

---

---

**PREAMBULE**

---

**LE « REAL ESTATE SCHEME »**

---

**VENTE D'UNE RESIDENCE RES**

---

**DROITS ET TAXES**

---

**OBTENTION DU CERTIFICAT RES – FORMULAIRE DE  
DEMANDE**

---

**ACQUISITION D'UNE RESIDENCE RES – FORMULAIRE DE  
DEMANDE**

---

**ATTESTATION DU PROPRIETAIRE DE TERRAIN  
CONCERNE PAR UN PROJET RES**

---

---

# A.

## PREAMBULE

### Objectif général

Cet ensemble de directives a pour objectif de :

- 1) Définir les procédures devant être suivies par les promoteurs de manière à satisfaire aux dispositions des “Investment Promotion (REDS) Regulations 2007”;
- 2) Proposer un cadre de référence simple et exhaustif pour aider les investisseurs à soumettre leur projet RES;
- 3) D’aider à éviter toute erreur dans l’interprétation ou l’application des procédures et règlements relatifs au RES de manière à s’assurer que tout projet RES satisfait aux conditions explicitées aux « REDS Regulations ».

De manière plus spécifique, cet ensemble de directives :

- 4) Facilitera la soumission et l’étude des dossiers pour un projet RES en proposant un cadre de référence simple et transparent pour l’évaluation, l’approbation et le suivi des projets RES;
- 5) Aidera les soumissionnaires à se conformer aux dispositions légales établies aux « Investment Promotion Act and Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 ».

### Définitions

Pour les besoins des présentes directives, les termes et phrases employés seront compris comme ayant les significations suivantes:

- 2.1 Garantie bancaire – Attestation selon laquelle une banque présente sur le territoire mauricien s’engage à payer une certaine somme au cas où la compagnie RES ne respecterait pas les termes et conditions relatifs au RES.
- 2.2 Board of Investment (BOI) – Organisme de droit public créé selon la loi “Investment Promotion Act” et seul autorisé à délivrer un certificat RES.
- 2.3 EIA – Etude d’Impact sur l’Environnement. L’« EIA » cerne les retombées sur

l'environnement d'un développement prévu. Il en évalue les conséquences potentielles sur l'environnement naturel, la santé publique et le site même du projet.

- 2.4 Lettre d'Approbation – Document émis par le BOI au moment de l'approbation d'un projet et qui définit les termes et conditions à remplir pour l'obtention d'un certificat RES. La Lettre d'Approbation autorise la compagnie RES à bénéficier des exemptions relatives à la loi sur les morcellements (« Morcellement Act »), aux droits d'enregistrement et à la taxe de transfert (« Land Transfer Tax »). Dès que la compagnie RES sera en possession de cette lettre, il lui sera possible d'engager sa responsabilité dans un contrat dit contrat préliminaire en état futur d'achèvement.
- 2.5 La compagnie RES – Une compagnie incorporée sous la loi «Companies Act 2001» et détentrice d'une Lettre d'Approbation du BOI pour un projet répondant aux conditions de la loi RES. Une compagnie RES pourra mettre en chantier un ou plusieurs projets RES.
- 2.6 Acquéreur – Toute personne faisant l'acquisition d'un bien résidentiel sous le régime RES.

## Fondement légal

Les présentes directives ont pour fondement légal:

- 1) La loi dite «Investment Promotion Act 2000» et ses amendements;
- 2) Les règlements dits «Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 ».

# B. LE “REAL ESTATE SCHEME (RES)”

## Qu'est-ce-que le RES ?

Le RES autorise un petit propriétaire terrien à s'engager dans la construction de tout ensemble de résidences immobilières sur une parcelle de terrain détenue en toute propriété d'une superficie d'au moins un arpent mais ne dépassant pas 10 hectares (23.69 arpents). Les ressortissants étrangers pourront se porter acquéreurs des résidences RES.

Le RES fait provision pour:

1. la construction de résidences de standing international sur un terrain en toute propriété d'au moins un arpent mais ne dépassant pas 10 hectares;
2. la mise à disposition au sein du même complexe immobilier de facilités commerciales et de loisirs;
3. la mise à disposition aux résidents du complexe RES des services suivants: gardiennage, entretien, jardinage, ramassage des ordures et aides domestiques.

## Critères d'éligibilité pour la mise à exécution d'un projet RES

1. Seront autorisés à s'engager dans un projet RES uniquement les propriétaires terriens disposant d'un terrain détenu depuis une période minimale et consécutive de 5 ans et dont la superficie devra être au moins égale à un arpent mais ne dépassant pas les 10 hectares.
2. La superficie des terrains détenus sur le territoire mauricien directement par ce propriétaire ou indirectement par le biais de toute compagnie ou société de personnes ou entité ou par son conjoint et enfants à charge de moins de 18 ans ne devra pas dépasser les 10 hectares en totalité.
3. Tout propriétaire terrien satisfaisant au critère du paragraphe (1) ci-haut pourra procéder au regroupement de son terrain avec ceux d'autres propriétaires éligibles à condition que ces terrains soient contigus et que la surface totale dévolue au projet RES ne dépasse pas les 10 hectares.
4. Le propriétaire terrien ou le groupe de propriétaires terriens devra produire une attestation dûment rédigée par un notaire établi à Maurice stipulant la superficie totale des terrains détenus

par lui ou par chacun des membres du groupe et incluant tout terrain détenu directement ou indirectement.

5. Le projet RES sera mis à exécution par une compagnie incorporée à Maurice et dont le propriétaire terrien détiendra des actions pour un montant au moins égal à la valeur du terrain donné en apport à la compagnie RES.
6. Le(s) propriétaire(s) terrien(s) devra/devront rester actionnaire(s) de la compagnie RES pour une durée allant jusqu'à au moins un an suivant la fin du projet. La livraison à leurs acquéreurs respectifs de l'ensemble des résidences pourvues de toutes les aménités prévues sera comprise comme marquant la fin du projet.

### Superficie de développement

Un projet RES pourra être entrepris sur un terrain d'une superficie d'au moins 1 arpent mais ne dépassant pas les 10 hectares.

### Critères d'éligibilité à l'acquisition d'un bien immobilier

Les personnes suivantes, physiques ou morales, pourront faire l'acquisition d'une résidence auprès d'une compagnie RES:

- (a) Un ressortissant de nationalité étrangère
- (b) Une personne de nationalité mauricienne
- (c) Une compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »
- (d) Une compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »
- (e) Une société de personnes dont l'acte de constitution aura été déposé auprès du « Registrar of Companies »
- (f) Un "trust" dont le fiduciaire est dûment habilité par le « Financial Services Commission »

Note: Une compagnie détentrice d'un certificat « Global Business » émis sous la loi « Financial Services Act 2007 » n'est pas autorisée à se porter acquéreur d'un bien immobilier sous le régime RES.

## Superficie et coût du bien résidentiel

1. La superficie d'un terrain sur lequel est bâtie une propriété mise en vente sous le régime RES ne pourra pas être supérieure à 1,25 arpent.
2. Il n'y a aucun minimum qui s'applique au prix auquel une résidence RES pourra être vendue.

# C. LE CERTIFICAT RES

## Le certificat RES

- Un certificat RES émis en vertu de la section 18 de la loi “Investment Promotion Act” est une preuve suffisante que le projet soumis au BOI satisfait à toutes les conditions régies par la même loi et par les règlements dits “ Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007”. Dès sa délivrance, il appartiendra à la compagnie RES de s’engager dans la gestion et l’exécution de son projet selon les termes ayant fait l’objet de l’accord obtenu du BOI.
- La compagnie détentrice d’un certificat RES devra s’assurer que la mise à exécution de son projet est conforme aux conditions qui auront été approuvées par le BOI. En particulier, le terrain identifié ne pourra être assigné à tout autre usage sans accord préalable du BOI.

## Etapas à suivre pour l’obtention d’un certificat RES

**Etape 1:** Soumission de la demande de certificat RES par la compagnie RES

**Etape 2:** Délivrance par le BOI de la Lettre d’Approbation Issue

**Etape 3:** Obtention des permis et autorisations délivrés par les autres autorités concernées par le projet RES

**Etape 4:** Fourniture d’une garantie bancaire en faveur du BOI et d’une attestation selon laquelle le propriétaire terrien s’engage à conserver ses actions dans la compagnie RES

**Etape 5:** Délivrance du certificat RES

## Etape 1: Soumission de la demande de certificat RES

1. La demande pour un certificat RES devra être faite au Directeur du BOI par l'intermédiaire de la procédure en ligne « Property Acquisition and Management System » - <https://pams.investmauritius.com/Login/>.
2. Le formulaire dûment complété et signé devra être soumis accompagné des documents obligatoires suivants:
  - a. **Certificat d'Incorporation** – Preuve suffisante émise par le “Registrar General” qu’une compagnie a été incorporée sous la loi “Companies Act 2001”et est une personne morale désignée par le nom sous lequel elle a été enregistrée.
  - b. **“Business plan” détaillé** (selon le format donné à l'Annexe III) et comprenant:
    - i. Des informations sur les promoteurs et investisseurs
    - ii. Les composantes du Projet et leur description
    - iii. La date prévue de démarrage des travaux
    - iv. Le plan de marketing
    - v. La structure financière détaillée du Projet
  - c. **Plan de masse (“master plan”) détaillé** de l'ensemble du Projet – Document explicitant avec l'aide d'une carte le concept de développement dans son ensemble
  - d. **Architecture des résidences** – Esquisses montrant les impressions d'artiste des unités résidentielles
  - e. **Titre de propriété** du terrain devant faire l'objet du projet RES
  - f. **Plan de situation établi par un arpenteur juré et classification du terrain selon le plan d'occupation des sols (“Context plan as per Outline Scheme” »)** - Plan montrant la localisation exacte du bien immobilier. Le plan de situation devra aussi faire figurer les propriétés se trouvant autour du terrain en question, la configuration exacte de ce dernier, les voies d'accès et toute autre caractéristique se trouvant à proximité. [Il est conseillé au promoteur de vérifier auprès de l'autorité locale concernée que le terrain

se trouve bien à l'intérieur ou à la limite d'une zone habitable et qu'il n'est pas affecté par le plan d'occupation des sols, i.e. ressources minières, passage routier, zone de restriction aéroportuaire, marais, unité de concassage ou autre.]

- g. **Attestation dûment rédigée par un notaire** donnant pour chacun des propriétaires terriens la superficie totale des terrains détenus directement ou indirectement par le biais d'une compagnie, société de personnes ou toute autre entité de même que la superficie des terrains détenus par leurs conjoints respectifs et leurs enfants à charge âgés de moins de 18 ans.
- h. **Preuve de l'existence de fonds** – Document (états financiers audités, lettre d'une banque) établissant pour l'investisseur la disponibilité des fonds requis pour le projet. Le but de ce document est d'établir que les fonds requis seront mobilisables et que l'investisseur dispose effectivement de ces fonds. Une lettre de confirmation de la banque ou faisant état d'un quelconque arrangement peut être jugé suffisant. Le titulaire du compte devra requérir une lettre de sa banque ou de l'organisme de crédit attestant qu'il dispose de la somme suffisante pour financer sa participation au capital de la compagnie RES.

**Note 1: Le BOI se réserve le droit de requérir toute autre information ou document jugé nécessaire au traitement du dossier de demande.**

**Note 2: Le BOI s'estimera prêt à traiter tout dossier de demande de certificat RES qu'à partir du moment où tous les documents et informations requis lui auront été communiqués et que ces derniers auront été jugés par le BOI comme étant complets.**

## **Etape 2: Emission du certificat d'enregistrement et de la Lettre d'Approbation**

1. Un certificat d'enregistrement et une lettre d'approbation seront émis en faveur de la compagnie demanderesse d'un certificat RES dans le cas où le projet satisferait aux conditions du régime RES telles qu'énoncées spécifiquement aux règlements 13 à 18 des « Investment Promotion (REDS) Regulations 2007 ».
2. La Lettre d'Approbation donne droit à la compagnie RES de bénéficier d'exemptions au titre de la loi "Morcellement Act", des droits d'enregistrement et de la taxe de transfert dite "Land Transfer Tax". Elle permet aussi à la compagnie RES de signer un « contrat préliminaire en état

futur d'achèvement » avec les acquéreurs des unités résidentielles.

3. La lettre d'approbation a une durée de validité de 12 mois à compter de la date de son émission. Elle énumère toutes les conditions devant être satisfaites pour la délivrance à la compagnie RES d'un certificat RES, notamment:
  - a. Obtention, le cas échéant, d'une autorisation de conversion des terres dite "land conversion permit" du Ministère de l'Agro-industrie;
  - b. Obtention du permis "EIA" ou du "PER" selon le cas, auprès du Ministère de l'Environnement;
  - c. Obtention du "Building and Land Use Permit" du Conseil Municipal ou du Conseil de District concerné;
  - d. Fourniture d'une garantie bancaire de Rs. 25000 par unité résidentielle en faveur du BOI;
  - e. Attestation selon laquelle le propriétaire terrien s'engage à conserver ses actions dans la compagnie RES pour une durée allant jusqu'à au moins un an après la fin du projet.

## Etape 5: Emission du certificat RES

Un certificat RES sera émis après:

- a. Soumission au BOI du titre de propriété dûment enregistré et transcrit et établissant le transfert de propriété du terrain pour les besoins du projet RES à la compagnie détentrice de la Lettre d'Approbation;
- b. Obtention du "Building and Land Use Permit" du Conseil Municipal ou du Conseil de District concerné;
- c. Fourniture d'une garantie bancaire de Rs. 25000 par unité résidentielle en faveur du BOI;
- d. Soumission au BOI de l'attestation selon laquelle le propriétaire terrien s'engage à conserver ses actions dans la compagnie RES pour une durée allant jusqu'à au moins un an après la fin du projet.

L'émission d'un certificat RES est soumise aux conditions suivantes:

1. La compagnie RES sera responsable à tout moment de la promotion, du développement et de l'exécution de son projet selon les termes ayant fait l'objet de l'accord obtenu du BOI.
2. (a) La compagnie RES sera engagée uniquement dans des activités permises selon les lois

mauriciennes. De plus, il appartiendra à la compagnie RES de s'assurer qu'elle détienne le cas échéant tous les permis et autorisations nécessaires avant de s'engager dans quelque activité.

- (b) La compagnie RES conservera par devers elle à son siège social une copie de tout permis ou autorisation obtenu des autorités concernées relatif à l'exercice de ses activités.
- 3. La compagnie RES devra sur-le-champ informer le BOI de tout changement à son projet qui interviendrait par rapport aux dispositions qui auront été approuvées par le BOI.
- 4. La compagnie RES s'engage à:
  - (a) exécuter son projet tel qu'il aura été approuvé par le BOI;
  - (b) n'apporter aucun changement à l'usage qui sera fait du terrain identifié pour le projet RES sans accord préalable du BOI.
- 5. La compagnie adressera au moins une fois par trimestre un rapport au directeur du BOI sur l'état d'avancement et l'exécution générale du projet RES.
- 6. La compagnie RES s'engage à ne vendre aucune propriété sous le régime RES à moins que l'acquéreur n'ait obtenu l'autorisation prévue aux règlements dits "Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007".
- 7. Le BOI sera tenu au courant pendant toute l'exécution du projet de tout changement dans la structure de l'actionariat de la compagnie RES ou de sa situation financière générale. Le BOI sera informé aussitôt de tous travaux ou partie de travaux délégués ou donnés en sous-traitance à une tierce partie dans l'exécution du projet RES.
- 8. L'impôt sur les sociétés payable par la compagnie RES de même que l'exonération d'impôt à titre de dividendes payés aux actionnaires seront conformes aux dispositions de la loi « Income Tax » et de ses amendements.
- 9. La compagnie RES est avertie qu'en vertu de la section 27 (1) de la loi "Investment Promotion Act" toute personne qui commettrait une infraction à la loi et aux règlements du « Investment Promotion Act and the Investment Promotion (REDS) Regulations 2007 » sera passible d'une amende n'excédant pas Rs. 100 000 et d'une peine d'emprisonnement n'excédant pas 3 ans.

# D. VENTE D'UN BIEN RESIDENTIEL RES

## Critères d'éligibilité à l'achat d'un bien résidentiel sous le régime RES

Les personnes suivantes, physiques ou morales, pourront faire l'acquisition d'une résidence auprès d'une compagnie RES:

- (a) Un ressortissant de nationalité étrangère
- (b) Une personne de nationalité mauricienne
- (c) Une compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »
- (d) Une compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »
- (e) Une société de personnes dont l'acte de constitution aura été déposé auprès du « Registrar of Companies »
- (f) Un "trust" dont le fidéicommissaire est dûment habilité par le « Financial Services Commission »

Note: Une compagnie détentrice d'un certificat « Global Business » émis sous la loi « Financial Services Act 2007 » n'est pas autorisée à se porter acquéreur d'un bien immobilier sous le régime RES.

## Conditions de vente relatives à un bien résidentiel RES

1. Un bien résidentiel sous le régime RES pourra être vendu soit sur la base d'un plan d'architecture, durant la construction ou à l'achèvement des travaux.
2. Dans les cas où la vente du bien immobilier a lieu sur la base d'un plan d'architecture ou durant la construction, le contrat de vente sera sujet le cas échéant aux dispositions d'une vente à terme ou d'une vente en l'état futur d'achèvement tel que défini par le Code Civil Mauricien.
3. Une vente à terme est un contrat par lequel d'une part le vendeur s'engage à livrer le bien immobilier à l'achèvement de sa construction et d'autre part l'acquéreur s'engage à en prendre

possession et à en payer le prix à la date de sa livraison. Le transfert de propriété prend force de loi au moment de la reconnaissance de l'achèvement des travaux par l'entremise d'un acte authentifié à effet rétroactif à la date de la vente.

4. Une vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel un vendeur cède sur le moment ses droits de propriété sur le sol et le bâti à l'acquéreur. Le bien résidentiel à être construit devient progressivement la propriété de l'acquéreur qui s'engage à en payer le prix au fur et à mesure que les travaux progressent. Le vendeur demeure responsable des travaux jusqu'à leur achèvement.
5. En accord avec les provisions de l'Article 1601-30 du Code Civil, le prix d'un bien vendu en état futur d'achèvement est payable par tranches au fur et à mesure des travaux comme suit:
  - A la signature du contrat de vente: 25%
  - A l'achèvement des travaux de fondation: 10%
  - A l'achèvement de la toiture: 35%
  - A l'achèvement des travaux: 25%
  - A la livraison: 5%
6. Les montants sont dus au fur et à mesure des travaux selon les modalités prévues à l'acte de vente.

## Documents à soumettre préalablement à la vente du bien immobilier

La compagnie RES devra soumettre au BOI consécutivement à la délivrance du certificat RES et préalablement à la vente de tout bien sous le régime RES une copie certifiée conforme à l'original des documents suivants:

- a) **Contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement** – Contrat de réservation faite à la compagnie RES par l'acquéreur futur d'une résidence au sein d'un complexe résidentiel RES. Ce contrat est régi par les provisions de l'Article 1601-38 du Code Civil Mauricien.
- b) **Contrat de vente en état futur d'achèvement d'une maison individuelle** – Contrat de vente établi entre la compagnie RES et l'acquéreur. Ce contrat est régi par les dispositions du Code Civil Mauricien.
- c) **Garantie d'achèvement des travaux conformément à l'article 1601-34(b) du Code Civil Mauricien** – Garantie établie entre la compagnie RES et un établissement bancaire mauricien relative au financement de la construction de la résidence. L'établissement bancaire doit figurer à la liste des banques inscrites au registre officiel de la Banque de Maurice.

d) **Règlement de copropriété et Cahier des Charges** – Ces documents figurent au contrat de vente en état futur d'achèvement.

**Note 1:** Aucune demande d'autorisation d'acquisition par une compagnie ou par une personne de nationalité mauricienne ou étrangère ne sera considérée par le BOI si les documents ci-haut n'ont pas été dûment soumis au BOI.

**Note2:** Un contrat préliminaire peut être établi après obtention de la lettre d'approbation du BOI. Au moment de la signature, l'acquéreur devra déposer dans un compte en dépôt fiduciaire auprès d'une banque ou d'un notaire un maximum de 5% de la valeur du bien immobilier.

**Note 3:** Un contrat de vente en état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'après l'obtention d'un certificat RES.

## Acquisition du bien résidentiel

1. Une personne de nationalité étrangère ou mauricienne, une compagnie, une société de personnes ou un "trust" désireux d'acquérir une propriété immobilière sous le régime RES devra en faire la demande au BOI en utilisant le formulaire donné en Annexe II.
2. Toute demande pour l'acquisition d'un bien sous le régime RES devra être soumise au Directeur du BOI par la compagnie RES, accompagnée de tous les documents identifiés dans les présentes directives et du paiement d'une somme non-remboursable de Rs. 10 000 à titre de frais de dossier.
3. La somme non-remboursable de Rs. 10 000 est payable par chèque tiré par la compagnie RES à l'ordre du BOI. La compagnie RES pourra si elle le désire s'acquitter en avance du paiement pour le traitement de plusieurs dossiers.
4. Le BOI s'estimera prêt à étudier toute demande d'autorisation d'acquisition d'un bien sous le régime RES qu'à partir du moment où tous les documents et informations lui auront été soumis en bonne et due forme.

## Examen des dossiers de demande d'acquisition

1. Il reviendra à la compagnie RES de conduire en collaboration avec un établissement bancaire un examen approfondi dit "due diligence" préalablement à la soumission au BOI de toute demande d'autorisation pour l'acquisition d'un bien RES. La banque procédera à un exercice dit « Know Your Client (KYC) » ("Connaitre son Client") et à l'ouverture d'un compte en dépôt fiduciaire pour chaque acquéreur potentiel.
2. La compagnie RES pourra s'engager pour le bien en question dans un contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement. L'acquéreur potentiel devra déposer dans ce compte en dépôt une somme équivalant à 5% au maximum de la valeur du bien en question.
3. La compagnie RES fera parvenir à l'attention du Directeur du BOI la demande d'autorisation d'acquisition dûment remplie et signée.
4. **Dans le cas d'un ressortissant étranger, les documents suivants devront être soumis au BOI:**
  - a) Copie certifiée conforme des 5 premières pages du passeport;
  - b) Lettre de la banque certifiant que l'exercice « KYC » a été fait pour le client en question.
5. **Dans le cas d'une compagnie:**
  - a) Certificat d'enregistrement attestant de l'enregistrement de la compagnie comme compagnie étrangère régie par la loi "Companies Act 2001" ou Certificat d'incorporation sous la loi "Companies Act 2001" selon le cas;
6. **Dans le cas d'un « trust » dont le fidéicommissaire est dûment habilité:**
  - a) Preuve de la "Financial Services Commission" que le fidéicommissaire est dûment habilité en vertu de la loi « Trust Act 2001 »;
7. **Dans le cas d'une société de personnes dont l'acte de création a été dûment déposé auprès du "Registrar of Companies"**
  - a) Preuve que la société de personnes dispose d'un numéro d'enregistrement auprès du "Registrar of Companies" et que l'acte de création de la société de personnes a bien été déposé auprès du "Registrar of Companies"
8. **Dans le cas d'une personne de nationalité mauricienne:**

Le demandeur devra soumettre en même temps que le formulaire de demande une copie de sa carte d'identité nationale et une lettre de la banque certifiant l'ouverture d'un compte en dépôt.

# F. DROITS ET TAXES

Droits et taxes	
Droits	Taux
<p><b>Taxe de transfert applicable sur le terrain dont la valeur est estimée à moins de MUR 50 million (excluant la valeur de tout immeuble s’y trouvant)</b> (payable par le vendeur du terrain sur la valeur du bien à l’ exclusion de tout immeuble s’y trouvant)</p>	<p>Imposable au taux suivant sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie RES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% - si le transfert de propriété a lieu dans un délai n’excédant pas 5 ans suite à l’acquisition du bien</li> <li>• 5% - si le transfert de propriété a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suite à l’acquisition du bien</li> </ul>
<p><b>Taxe de transfert applicable sur le terrain dont la valeur est estimée à moins de MUR 50 million (excluant la valeur de tout immeuble s’y trouvant)</b> (payable par le vendeur du terrain sur la valeur du bien à l’ exclusion de tout immeuble s’y trouvant)</p>	<p>Imposable au taux suivant sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie RES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% sur la valeur du terrain - si le transfert de propriété a lieu dans un délai n’excédant pas 5 ans suite à l’acquisition du bien</li> <li>• 10% sur la valeur de tout immeuble se trouvant sur le terrain - si le transfert de propriété a lieu dans un délai n’excédant pas 5 ans suite à l’acquisition du bien</li> <li>• 10 % sur la valeur du terrain - si le transfert de propriété a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suite à l’acquisition du bien</li> <li>• 5 % sur la valeur de tout immeuble se trouvant sur le terrain - si le transfert de</li> </ul>

	propriété a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suite à l'acquisition du bien
<b>Droits d'enregistrement</b> (payables sur la valeur du bien par la compagnie détentrice d'une lettre d'approbation)	Imposable sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie RES au taux de 5%

**Note: Dans le cas où la valeur du bien transféré serait équivalente à celle des actions détenues par le transférant dans la compagnie RES, les droits d'enregistrement et la taxe de transfert sont nuls.**

### Droits et taxes payables à l'acquisition du bien résidentiel de la compagnie RES

Droits	Taux
<b>Taxe de transfert, "Land Transfer tax"</b> (payable par la compagnie RES sur la valeur du bien)	5% de la valeur du bien
<b>Droits d'enregistrement</b> (payables par l'acquéreur)	25 000 \$ US

### Droits et taxes payables à l'acquisition d'une résidence RES d'une personne propriétaire du bien résidentiel, c'est-à-dire en cas de revente

Droits	Taux
<b>Taxe de transfert, "Land Transfer tax"</b> (payable par le vendeur du bien résidentiel)	5% de la valeur du bien
<b>Droits d'enregistrement</b> (payables par l'acquéreur)	25 000 \$ US

## Transfert d'actions

Une taxe de transfert est imposable sur un acte de cession d'actions au profit d'une compagnie détentrice d'un bien immobilier (détenu en toute propriété ou loué à bail). Cette taxe est payable par le vendeur. Elle est calculée soit sur la valeur des actions cédées proportionnellement à celle de l'ensemble des actions émises par la compagnie, soit sur la valeur marchande du bien immobilier figurant à l'actif de la compagnie. Elle sera équivalente au montant minimum obtenu par comparaison de ces deux méthodes de calcul. Dans le cas où le transfert a lieu :

1. Pour tous biens immobilier (excluant la valeur de tout immeuble s'y trouvant) dont la valeur totale n'excède pas MUR 50 million, le taux imposable sera de:
  1. 10% sur la valeur du bien - si le transfert a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'achat d'actions
  2. 5% sur la valeur du bien - si le transfert a lieu dans un délai supérieur à 5 suite à l'achat d'actions
  
2. Pour tous biens immobilier (excluant la valeur de tout immeuble s'y trouvant) dont la valeur totale est supérieure à MUR 50 million, le taux imposable sera de:
  3. 15% sur la valeur du terrain - si le transfert a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'achat d'actions
  4. 10% sur la valeur de tout immeuble se trouvant sur le terrain - si le transfert a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'achat d'actions
  1. 10 % sur la valeur du terrain - si le transfert a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suivant l'achat d'actions
  2. 5 % sur la valeur de tout immeuble se trouvant sur le terrain - si le transfert a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suivant l'achat d'actions

## DEMANDE POUR UN CERTIFICAT RES

*régie par la loi "Investment Promotion Act 2000"*

(Section 16)



La demande devra être accompagnée de tous les documents nécessaires comme stipulé dans les directives publiées par le Board of Investment

A être déposée accompagnée de tous les documents nécessaires à l'attention de:

**Le Directeur General**  
**10eme Etage, One Cathedral Square Building**  
**Rue Jules Koenig**  
**Port Louis, Maurice**

**Board of Investment**  
10<sup>th</sup> Floor,  
One Cathedral Square Bldg.  
Jules Koenig Street, Port Louis  
Telephone: +230 203 3800  
Facsimile: +230 208 2924  
E-mail: [hp@investmauritius.com](mailto:hp@investmauritius.com)  
Website: [www.investmauritius.com](http://www.investmauritius.com)



**Les documents suivants doivent impérativement être soumis en même temps que la demande de certificat RES pour que le dossier puisse être considéré par le BOI**

		<i>Cocher la case appropriée</i>
1	Business plan détaillé comprenant: i. Informations sur les promoteurs ii. Les composantes du projet et leur description iii. Plan Marketing iv. Plan de travail et calendrier d'exécution v. Structure financière détaillée du projet vi. Capital social	
2	Certificat d'Incorporation	
3	Plan de situation établi par un arpenteur juré et plan d'occupation des sols selon le « Outline Scheme »	
4	Plan de développement sommaire pour les sites situés en dehors des zones d'habitation	
5	Titre de propriété du terrain identifié pour le projet RES	
6	Attestation du notaire certifiant que le(s) propriétaire(s) terrien(s) dispose(nt) de pas plus de 10 hectares de terrain	
7	Plan directeur pour le projet d'ensemble	
8	Esquisses et impressions d'artiste pour les composantes résidentielles	
9	Documents attestant de l'existence de fonds	

## SECTION 1.

# INFORMATIONS GENERALES

### 1. Détails sur la compagnie RES

Nom de la compagnie \_\_\_\_\_

Numéro d'incorporation \_\_\_\_\_ Numéro d'enregistrement \_\_\_\_\_

Directeur \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Facsimile \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

### 2. Détails sur le propriétaire terrien (actionnaire de la compagnie RES)

#### Propriétaire 1

Nom \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Facsimile \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Nationalité \_\_\_\_\_ Courriel \_\_\_\_\_

Pourcentage d'actions détenues \_\_\_\_\_ Type d'actions détenues \_\_\_\_\_

#### Propriétaire 2

Nom \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Facsimile \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Nationalité \_\_\_\_\_ Courriel \_\_\_\_\_

Pourcentage d'actions détenues \_\_\_\_\_ Type d'actions détenues \_\_\_\_\_

#### Propriétaire 3

Nom \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Facsimile \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Nationalité \_\_\_\_\_ Courriel \_\_\_\_\_

Pourcentage d'actions détenues \_\_\_\_\_ Type d'actions détenues \_\_\_\_\_

### Propriétaire 4

Nom	_____		
Téléphone	_____	Facsimile	_____
Adresse	_____		
Nationalité	_____	Courriel	_____
Pourcentage d'actions détenues	_____	Type d'actions détenues	_____

Fournir ces informations pour chacun des propriétaires/actionnaires

## 3. Description du projet

### 3.1 Propriétés résidentielles

Nombre de propriétés résidentielles:	_____
--------------------------------------	-------

Type de propriétés résidentielles:	Nombre		
Villa	_____		
Appartement	_____		
Penthouse	_____		
Maison individuelle	_____		
Autres propriétés similaires	_____	(Spécifier le type)	_____

### 3.2 Aménités commerciales et de loisirs

Galerie marchande	_____	Parcs de loisirs	_____
Facilites sportives	_____	Casino	_____
Parc éco-tourisme	_____	Centre bien-être (spas, etc.)	_____

Autres (spécifier)		
--------------------	--	--

### 3.3 Services attenants (spécifier)

---

1.		
2.		

## SECTION 2

# STRUCTURE FINANCIERE

### 4. Structure financière

Capital total autorisé: MUR.

<b>Capital Social</b>		<b>Monnaie locale (MUR)</b>	<b>Devises étrangères (MUR)</b>
Capital souscrit	i. Espèces		
	ii. Nature		

<b>Emprunts</b>	a. Montant	MUR
	b. Source	
	c. Terme	
	d. Taux d'intérêt	%
	e. Prêts des actionnaires	MUR

### 5. Coûts d'investissement\*

<b>DETAILS</b>	<b>(MUR)</b>
Honoraires d'architecte et d'ingénieurs	
Autres honoraires	
Coûts de construction – composantes résidentielles	
Coûts de construction – composantes commerciales	
- Galerie marchande	
- Restaurants	
- Club house	
- Autre	
Frais de permis et autres licences	
Aménagement paysager	
Cout des infrastructures	
- Voies d'accès	
- Services publics (eau, électricité, téléphone)	
- Eaux usées	
Coûts de financement	
Coûts de Marketing	

Autres couts (spécifier)	
Fond de roulement	
<b>Coût d'investissement total</b>	

\*Le business plan doit comprendre des bilans et comptes d'exploitation prévisionnels établis sur trois ans.

<u>Coûts d'investissement</u>	Monnaie locale (MUR)	Devise étrangère (MUR)

## 6. Emplois (nombre)\*

	Année 1		Année 2		Année 3		Moyenne	
	L	E	L	E	L	E	L	E
Cadres								
Ouvriers qualifiés								
Ouvriers non-qualifiés								

\*Ne comprend pas les investisseurs

L = Local, E = Etranger

## SECTION 3

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### 7. Développement foncier

Veillez donner la superficie pour chaque composante

	Terrain en toute propriété (Ha)	Terrain de l'Etat (Ha)
Superficie totale du complexe résidentiel (en toute propriété)		
- Résidentiel		Non applicable
- Spa		
- Beach Club		
- Galerie marchande		
- Centre bien-être		
- Marina		
Autres		
<b>Total</b>		

Au cas où des facilités commerciales ou de loisirs seraient développées sur des terrains de l'Etat, il faudra que la compagnie soit en possession d'une « lettre de réservation » du Ministère du Logement et des Terres avant de soumettre sa demande pour un certificat RES.

### 8. Classification existante (« Zoning »)

Veillez choisir la classification/zone applicable au terrain

		Superficie (ha)
1.	Zone agricole/zone sous irrigation	
2.a.	Zone non-agricole - Résidentielle	
2.b.	- Commerciale	
2.c.	- Industrielle	

**9. Fiche technique (veuillez cocher OUI ou NON dans la boîte correspondante ou marquer d'une croix si ce n'est pas applicable à votre demande)**

		Oui	Non
1	Le site se trouve sur un terrain classé agricole selon la définition de la loi "SIE Act"		
2	Bail ou lettre de réservation dans le cas d'un terrain de l'Etat		
3	Le site se trouve à l'intérieur ou à la limite d'une zone habitable selon le « Outline Scheme »		
4	Le site se trouve à l'intérieur d'une zone en croissance		
5	Le site se trouve affecté par la classification ("zoning") du "Outline Scheme" (Ressources minières, infrastructure routière, zone aéroportuaire, marais, unité de concassage, autres (veuillez spécifier).....)		
6	Le projet est conforme aux dispositions du « Outline Scheme » et du « PPG »		
7	Si vous avez répondu « Non » au point 6 ci-haut, veuillez dire pourquoi:		

**SECTION 4**

**GESTION, CONTROLE ET CORDINATION**

**10. Banque(s) locale(s)**

Nom de la banque	
Adresse	
Nom de la banque	
Adresse	

## 11. Calendrier d'exécution

Inscrire la date appropriée	Phase 1	Phase 2	Phase 3
1. Plans d'architecture détaillés			
2. Demande de permis « EIA »			
3. Demande de permis de construire (« Building and Land Use Permit »)			
4. Choix du constructeur			
5. Démarrage des travaux			
6. Fin des travaux			
7. Remise des clés			

## 12. Plan de marketing

<b>Marché cible</b>	
<b>Agence de marketing</b>	
<b>Outils de marketing</b>	

## 13. Déclaration sur l'honneur

Le(s) demandeur(s) soussigné(s) déclare(nt) par la présente que:

- (a) Toutes les informations soumises dans la présente demande de même que les documents qui y sont joints sont véridiques et qu'aucune information matérielle n'a été soustraite,
- (b) Les estimations données dans la présente demande ont été faites en toute bonne foi et en prenant toutes les précautions d'usage,
- (c) Aucun des directeurs de la compagnie n'a jamais été jugé coupable par une Cour de droit pénal ni ne fait actuellement ou n'a fait dans le passé l'objet de poursuite pour négligence professionnelle ou faute grave par quelque autorité de n'importe quel pays.

Le(s) soussigné(s) s'engage(nt) à respecter les dispositions de la loi "Investment Promotion Act 2000" et des règlements y afférents et de toute loi applicable à la République de Maurice.

<b>Nom du Directeur</b>	
-------------------------	--

<b>Date</b>	<b>Signature</b>
-------------	------------------

<b>Nom du Directeur</b>	
-------------------------	--

<b>Date</b>	<b>Signature</b>
-------------	------------------

## Demande pour l'acquisition d'un bien résidentiel sous le régime "Real Estate Scheme"

Veillez remplir le formulaire ci-après en LETTRES CAPITALES.

**A**

### Catégorie du demandeur

Personne faisant l'acquisition du bien	Cocher la case appropriée	Remplir les sections
Ressortissant étranger		A1
Personne de nationalité mauricienne		A1
Compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »		A2
Compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »		A2
Société de personnes dont l'acte de création a été déposé au "Registrar of Companies"		A3
« Trust »		A4

Les sections B, C, D et E doivent être remplies par tous les demandeurs.

**A1**

### Informations sur le demandeur (de nationalité mauricienne ou étrangère)

#### Détails personnels

Désignation: M./Mme./Melle./Autre... ..

Nom:.....

Prénoms:.....

Nom de jeune fille:.....

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :.....

Date de naissance: Jour .....Mois.....Année.....

Lieu de naissance:..... Pays .....

Situation      Célibataire                      ....    Vivant en séparation    ....  
matrimoniale    Marié(e)                                      ....    Veuf/Veuve                      ....  
                                 Divorcé(e)                                      ....    Concubin                                      ....

### Détails sur la nationalité et le passeport

Pays de la nationalité actuelle.....

Numéro de passeport.....      Pays d'émission:.....

Date d'émission : ...../...../.....      Validité au: ...../...../.....

### Adresses

Adresse résidentielle:

Adresse postale:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Courriel:

\_\_\_\_\_

Site web personnel:

\_\_\_\_\_

**A remplir dans le cas d'une demande conjointe par le conjoint**

**Détails personnels**

Désignation: M./Mme./Melle./Autre... ..

Nom:.....

Prénoms:.....

Nom de jeune fille:.....

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :.....

Date de naissance: Jour .....Mois.....Année.....

Lieu de naissance:..... Pays .....

**Détails sur la nationalité et le passeport**

Pays de la nationalité actuelle.....

Numéro de passeport..... Pays d'émission:.....

Date d'émission : ...../...../..... Validité au: ...../...../.....

**A2**

**Informations sur la compagnie demanderesse (Compagnie incorporée ou enregistrée sous la loi « Companies Act 2001 »)**

**Détails sur la compagnie**

Non de la compagnie:.....

Date d'incorporation:..... Numéro d'incorporation:.....

Nature de l'activité:.....

Nom de la société mère (« holding company »)..... (Si applicable)

Adresse du siège social: .....

Téléphone:..... Facsimile.....

Courriel: ..... Site web.....

### Détails sur les directeurs

Désignation : (M./Mme./Melle./Autre.....)

Nom : .....

Prénom(s):.....

Pays de nationalité actuelle:.....

*(Le registre des actionnaires devra être soumis avec la demande)*

**A3**

### Détails sur le « trust » (en conformité avec la loi « Trust Act 2001 »)

#### Détails sur le « trust »

Nom du « trust »: .....

Date de création du « trust »...../...../.....      Durée du « trust »  
.....

Nom du donateur  
("Settlor").....

Nom du fiduciaire habilité (« Qualified Trustee »)  
.....

Nom du protecteur ("Protector") (si applicable)  
.....

#### Nom des bénéficiaires

Désignation: M./Mme./Melle./Autre... ..

Nom:.....

Prénoms:.....

Nom de jeune fille:.....

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :.....

Date de naissance: Jour .....Mois.....Année.....

Lieu de naissance:..... Pays .....

**Détails sur la société de personnes**

Nom de la société de personnes

.....

Type de Société de

personnes.....

Date d'enregistrement auprès du «Registrar of Companies» ...../...../.....

Numéro d'enregistrement ..... Nombre d'associés ("Partners")

**Détails sur les associés actifs (« Active Partners »)**

Désignation: M./Mme./Melle./Autre... ..

Nom:.....

Prénoms:.....

Nom de jeune fille:.....

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :.....

Date de naissance: Jour .....Mois.....Année.....

Lieu de naissance:..... Pays .....

Monnaie de règlement: Roupie mauricienne  \$ US  EURO  Livre Sterling 

Montant à être investi dans le bien résidentiel excluant les droits d'enregistrement.....

Transfert d'argent à être effectué par l'intermédiaire de quelle

banque?.....

Origine des fonds: Fonds personnels Prêt d'une banque mauricienne  si oui, laquelle?.....Prêt d'un établissement étranger 

Numéro de parcelle.....

Superficie en M<sup>2</sup>.....

Nom de la compagnie RES.....

Base d'acquisition de la propriété:

- (a) Sur plan
- (b) Durant la construction
- (c) A l'achèvement des travaux

Date escomptée de fin des travaux .....

### C Informations additionnelles

- Motif de l'acquisition: (i) Résidence secondaire  (ii) Investissement foncier   
(iii) Rente locative  (iv) Revente

Avez-vous l'intention d'investir dans une activité quelconque à Maurice?.....

### D Déclaration

Je .....déclare par la présente qu'à ma connaissance les informations fournies dans ce formulaire de demande et dans les documents qui y sont joints sont véridiques et correctes.

Daté ce .....jour de ..... 20...

.....  
**Signature du demandeur**

Agissant en capacité de (dans le cas d'une compagnie, société de personnes ou « trust »).....

**Date:**

**Le Directeur Général**

Board of Investment  
10<sup>ème</sup> Etage, One Cathedral Square Building  
16 Rue Jules Koenig  
Port Louis

Monsieur,

**Déclaration du propriétaire terrien s'engageant dans un projet « Real Estate Scheme » régi par le règlement 17 des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 »**

Je.....  
(INSERER NOM ET PRENOMS AU COMPLET)

de .....  
(ADRESSE)

**déclare par la présente:**

1. Etre actionnaire d'une compagnie dûment incorporée à Maurice le .....sous l'appellation de ....., ci-après désignée la compagnie RES, ayant son siège social à .....; cette dernière détentrice d'une Lettre d'Approbation délivrée par le Board of Investment le .....conformément au règlement 16 (2) des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 ».
2. Détenir des actions dans la compagnie RES pour une valeur au moins équivalente à la valeur du terrain apporté dans la compagnie RES, comme l'atteste le registre des actionnaires ci-joint.
3. M'engager, au cas où un certificat RES est délivré à la compagnie RES en vertu de la section 18 de la loi « Investment Promotion Act » et du règlement 17 des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 », à conserver mes actions dans la compagnie RES pour un montant au moins équivalent à la valeur du terrain apporté dans la compagnie RES et ce pour une durée d'au moins un an suivant la fin du projet.
4. Je déclare en l'état actuel de mes connaissances que les informations fournies par moi sont correctes et véridiques.

**Signature:**

**Date:** .....