



AVALON - MAURITIUS



Ici, tout n'est que volupté, détente, et calme...

Imaginez un cadre enchanteur avec son parcours de golf, son club-house, ses cours d'eau, ses allées et sa végétation typique des îles Mascareignes... Avalon est ce lieu de choix où les somptueuses villas du projet résidentiel Golf Villas ont trouvé refuge. Ce site hors du commun invite à un contact permanent avec la nature et les loisirs du golf.



GOLF VILLAS
AVALON - MAURITIUS

Ces somptueuses demeures du programme « Golf Villas », pourvues de vastes ouvertures et de grands espaces lumineux, laissent la part belle au paysage dans lequel elles se fondent.

Réalisées entièrement de matériaux nobles et de différentes essences de bois précieux et exotiques, ces villas adoptent une architecture évoquant à la fois la douceur du passé et le plaisir d'y vivre au quotidien. D'une architecture coloniale et dotées de tout l'équipement moderne, elles vous feront goûter à tout l'enchantement des îles Mascareignes.



Romantique et majestueuse

Lorsque les lumières du jour se retirent et que la nuit mystérieuse et romantique reprend ses droits pour envelopper le monde de sa douceur, la villa change également de visage. Elle trône, majestueuse, et admire ses reflets dans l'eau claire qui scintille, telle une pierre précieuse sous les rayons lunaires.

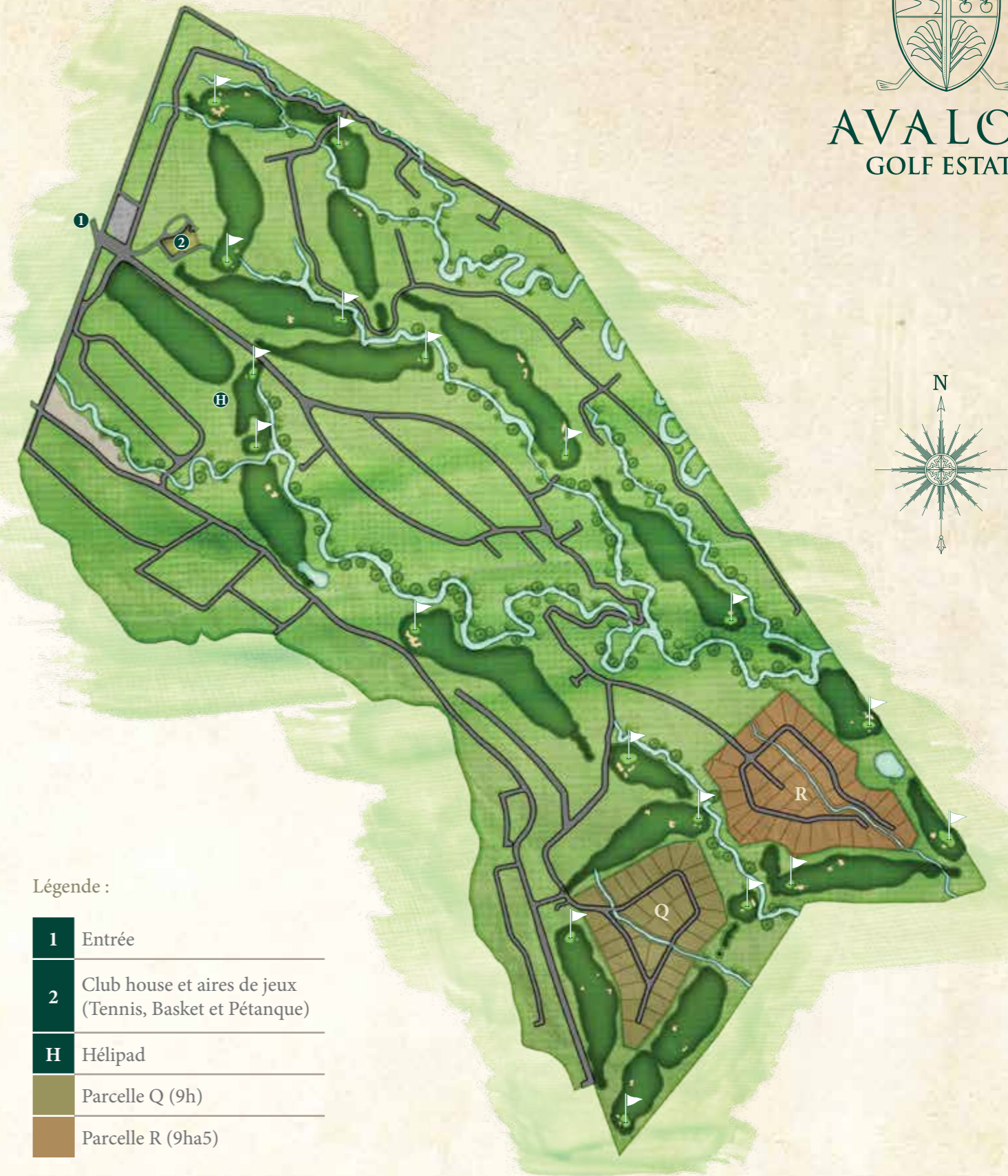
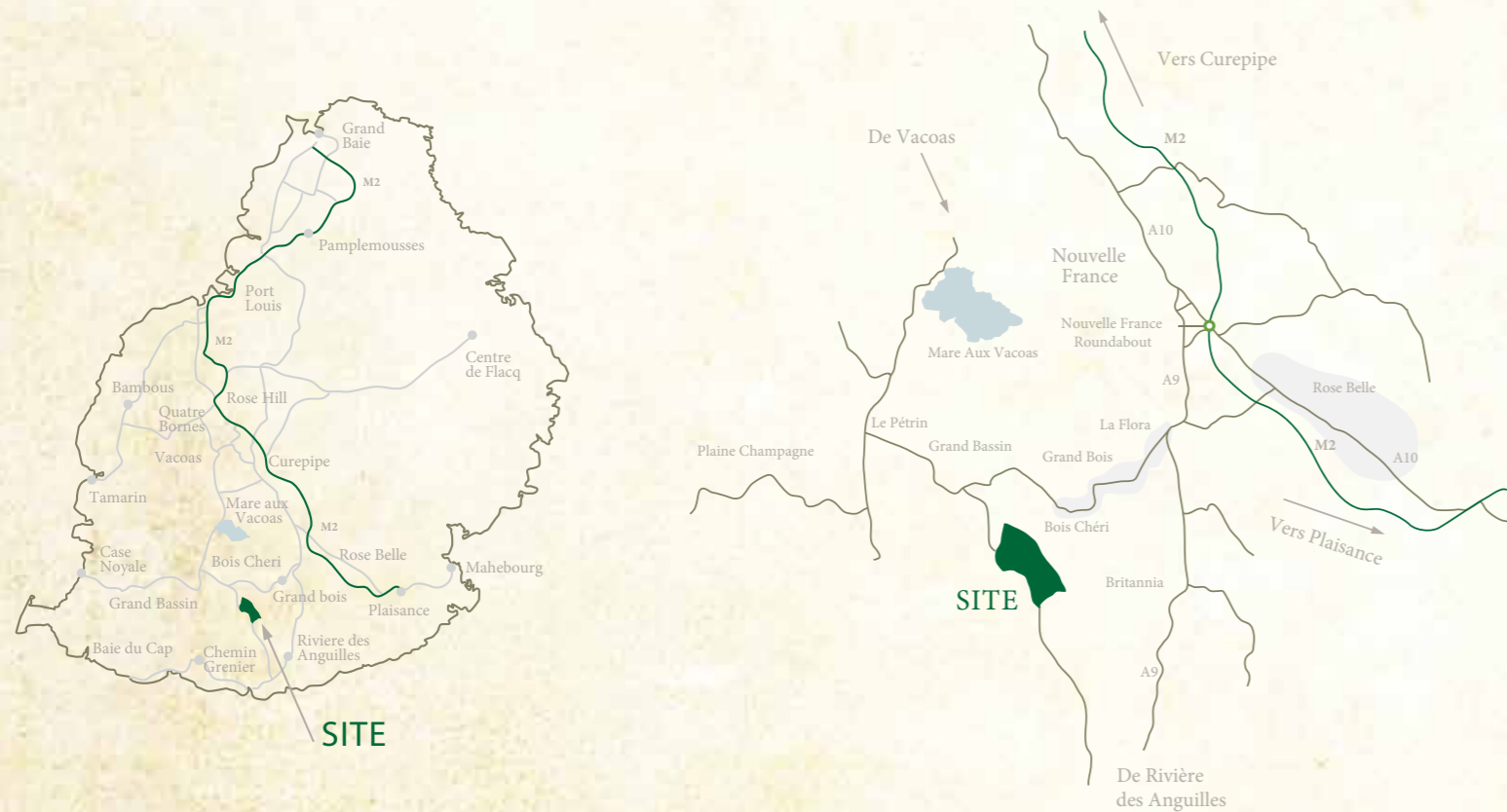


Le site

Nichées dans un écrin vert émeraude, à 25 minutes de l'aéroport, les demeures Golf Villas se dévoilent au cœur des plantations de thé de Bois Chéri. Elles sont situées dans un ensemble verdoyant d'exception, qu'est le parcours de golf prestigieux : Avalon Golf Estate, nommé dans la catégorie «World's Best New Golf Course 2016».

Au sein du domaine, les 77 villas se répartissent sur deux îlots de terrain distincts, d'une superficie respective de 9h et 9ha5, les deux bordés par un petit cours d'eau.

Leur implantation ne permettant pas de vis-à-vis, elles surplombent les montagnes environnantes, la végétation luxuriante et l'Océan Indien... Place à la poésie, au calme et au dépaysement.



Parcelle Q

Superficie : 9h

36 Villas
16 Villas A (avec vue mer)
20 Villas B
1 Villa C

Légende :

- 1 Entrée
- 2 Golf



Parcelle R

Superficie : 9ha5

41 Villas
20 Villas A
21 Villas B

Légende :

- 1 Entrée
- 2 Golf

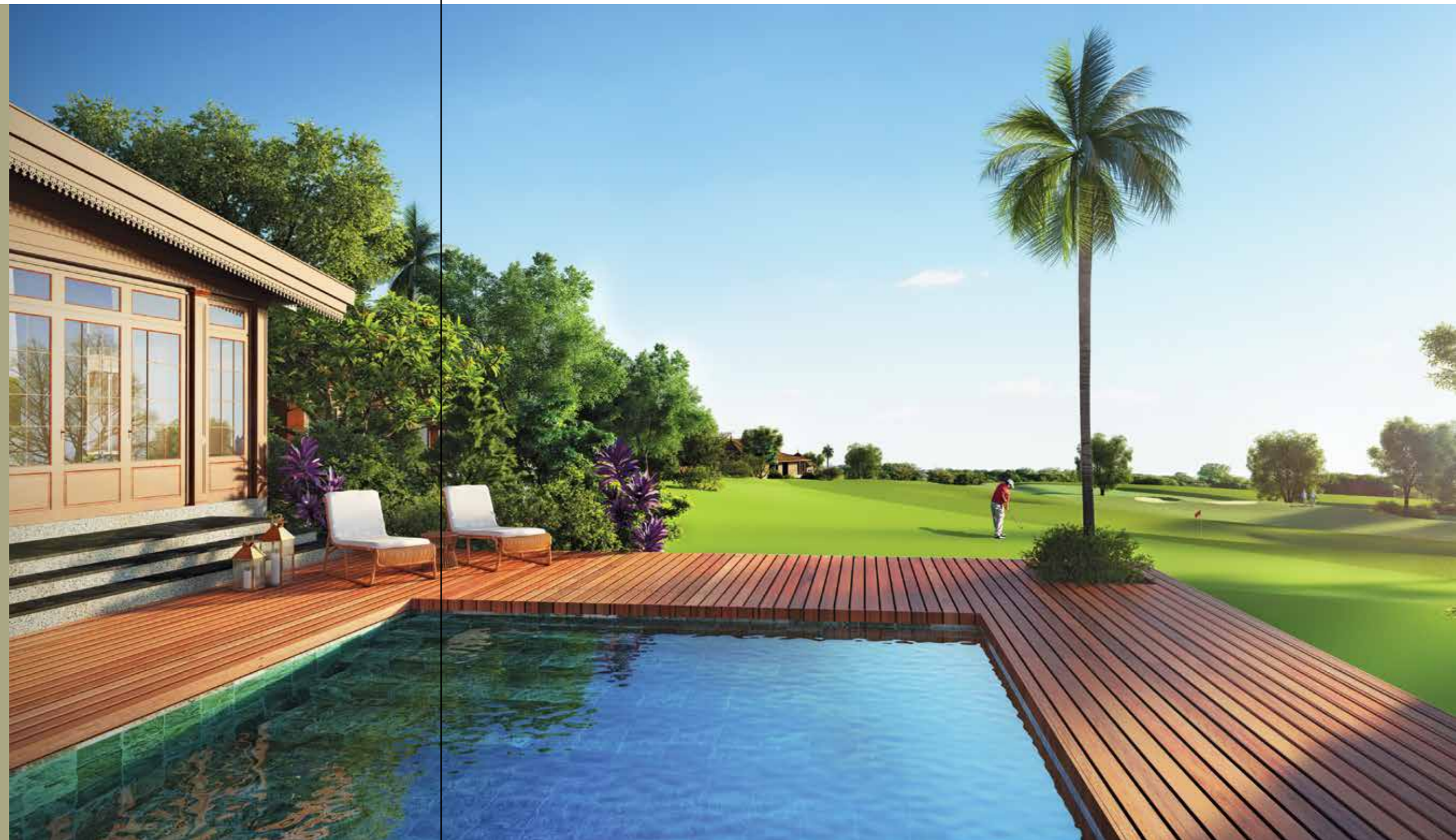


*Vivre au grand air et
en toute sécurité*

S'installer dans l'une de ces demeures du projet Golf Villas, c'est savourer la tranquillité au quotidien et concilier les activités de la vie moderne au cœur d'un domaine hors du temps, entièrement sécurisé et contrôlé.

Les amoureux de la nature et du golf à la recherche d'une vie paisible et privilégiée seront comblés par ce concept écologique et respectueux de la nature.

Ces villas entièrement construites de matériaux naturels sont à la fois bio énergétiques et bio climatiques. Leurs composants favorisent une bonne isolation phonique et thermique.



*Une architecture noble alliant
tradition et modernité*

L'architecture, inspirée de l'époque coloniale propre aux îles Mascareignes, privilégie une réalisation entièrement en bois. Une magnifique charpente cathédrale conçue de façon traditionnelle donne à la fois, à ces demeures, un caractère d'élégance, de force et de noblesse.

Posées tels des bijoux sur des parcelles généreuses de 2000m² en moyenne, elles sont toutes orientées de façon à bénéficier de la lumière naturelle et du rayonnement solaire.

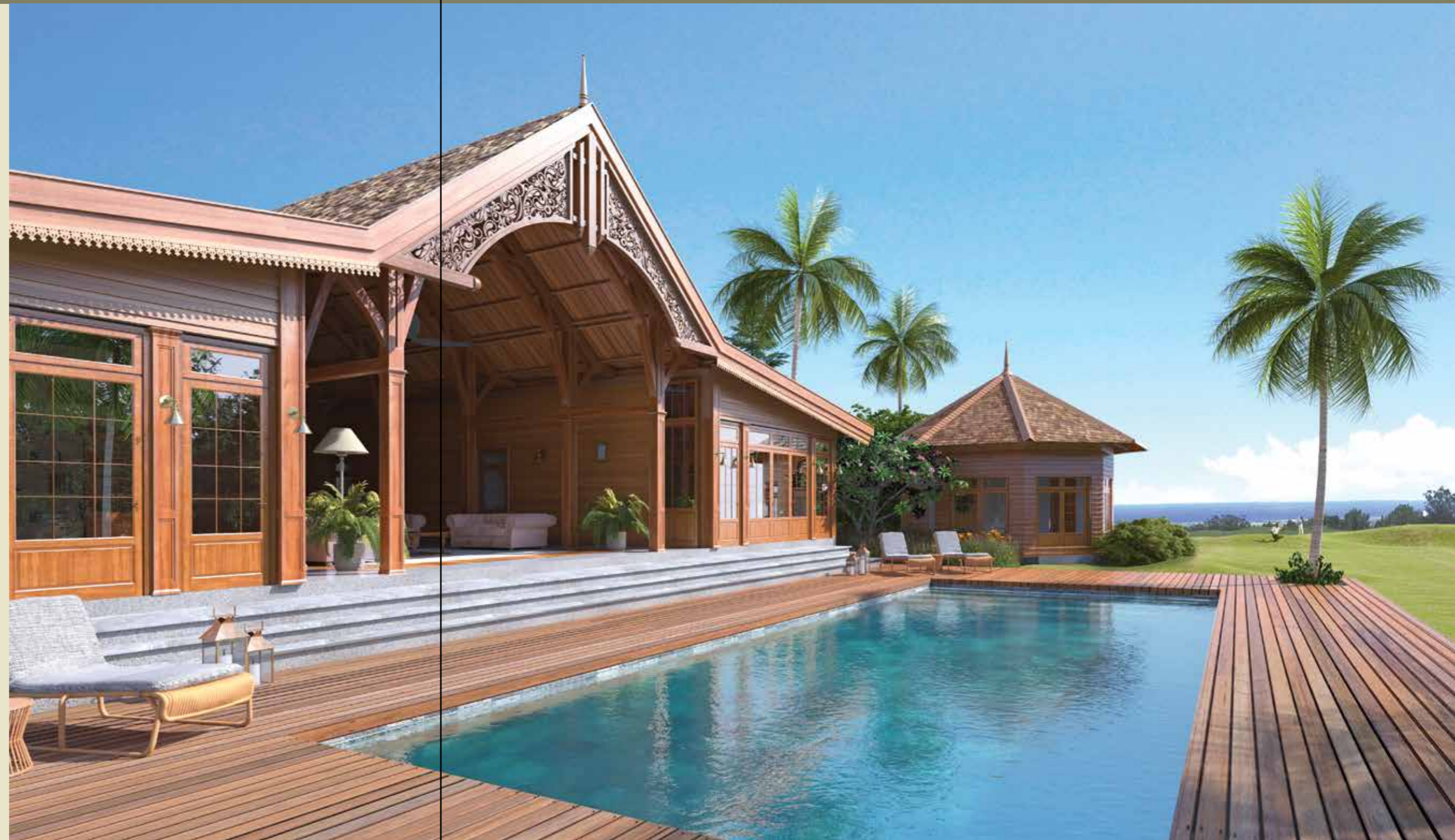




*Des demeures prêtes
à vous accueillir*

Au cœur de la nature, 77 villas meublées, d'une surface de plus de 400m², vous sont proposées selon deux types de configuration (type A et B).

Chaque propriété profite d'une splendide piscine, d'un jardin à la conception soignée et d'un garage spacieux avec sa voiturette électrique de golf. Une maison secondaire de forme octogonale, d'une surface supérieure à 30m², meublée et équipée, veillera à préserver l'intimité de vos hôtes.





Vue de jour - Villa B

Les villas de type B, légèrement moins grandes, jouissent du spectacle infini du green, qu'elles côtoient avec délicatesse. Au cœur d'un somptueux jardin, les propriétaires pourront profiter de la nature et de la vie en plein air en toute intimité.





Un aménagement harmonieux

Décliné dans des tons sobres, fait de lignes épurées et de courbes délicates, la pièce à vivre, favorise la détente et la convivialité en toute sérénité. Ce bel espace, où l'intérieur et l'extérieur se confondent harmonieusement, respire et profite d'un éclairage soigné. Caractérisé par un mobilier élégant, inspiré du style colonial, il est tout simplement éblouissant.



Spacieux et fonctionnel

La cuisine moderne et équipée est résolument attachée à un univers empreint de commodité, de simplicité et d'élégance. Elle privilégie de beaux volumes et dispose d'une zone de service pratique.



*D'un coup d'œil,
embrassez le paysage*

Vaste et généreuse, l'ambiance chaleureuse de la chambre principale propose un mobilier raffiné et de belles et grandes ouvertures. Celles-ci apportent une luminosité exquise à toute la pièce. Vous pourrez ainsi profiter d'une vue panoramique du paysage, de jour comme de nuit.



Confort et élégance

La chambre se veut être un refuge apaisant et chaleureux. Sa palette de couleurs aux teintes pastel, ajoutée à une douce ventilation naturelle, la transforme en une oasis de tranquillité. La salle de bain attenante vient compléter le confort luxueux de cette pièce intime.



Lieu de relaxation et de détente

Originnaire du début du XIXe siècle, la salle de bain est un lieu évocateur où l'on se ressource et se détend. Ici, cette pièce prend une dimension encore plus belle, grâce aux matières naturelles utilisées... Elle invite à la relaxation et à la douceur de vivre.





Calme et convivialité

Une ambiance à la fois intimiste et conviviale règne dans le séjour. L'agencement de la pièce, avec son mobilier seyant, donne autant envie de s'y réfugier au calme que de partager un moment agréable entre amis, le green et la piscine à vos pieds.



Villa A

36 Unités
Superficie moyenne du lot : 2 000 m²

Noms des villas :

1	Abeille
2	Adonis
3	Alouette
4	Argamasse
5	Aster
6	Aurore
7	Baie rose
8	Bec Rose
9	Bengali
10	Bernica
11	Bois chandelle
12	Bois chanteur
13	Bourbon pointu
14	Brise
15	Calumet
16	Cap d'Or
17	Choka
18	Cytise
19	Daphnis
20	Diane
21	Diaphane
22	Dryade
23	Eleusis
24	Eros
25	Erycine
26	Filaos
27	Flamboyant
28	Frégate
29	Futaie
30	Galatée
31	Géroflier
32	Glauce
33	Hardès
34	Hélène
35	Hélios
36	Horizon

1	Hall	13,99 m ²
2	Salle à manger	44,57 m ²
3	Salon	53,88 m ²
4	Salle télévision	20,50 m ²
5	Bureau	20,00 m ²
6	Chambre principale	29,22 m ²
7	Bain 1	23,50 m ²
8	Chambre 2	20,00 m ²
9	Bain 2	5,99 m ²
10	Chambre 3	20,00 m ²
11	Bain 3	5,99 m ²
12	Chambre d'amis	17,85 m ²
13	Bain 4	7,60 m ²
14	Hall 2	9,44 m ²
15	Toilette	3,57 m ²
16	Cuisine	22,54 m ²
17	Office	7,53 m ²
18	Buanderie	6,22 m ²
19	Séchoir	6,55 m ²
20	Local poubelle	4,32 m ²
21	Réserve	3,68 m ²
Surface habitable		346,94 m²

22	Garage voiture	36,00 m ²
23	Garage voiture golf	9,86 m ²
24	Piscine	60,00 m ²
Surface Totale		452,80 m²



Villa B

41 Unités
Superficie moyenne du lot : 2 000 m²


Noms des villas :

1	Immortelle
2	Indira
3	Langose
4	Lotus
5	Le Manchy
6	Mapou
7	Mascarin
8	Méloïdie
9	Miel vert
10	Naïde
11	Nell
12	Nénuphar
13	Niobe
14	Nymphéas
15	Océane
16	Ocre
17	Olivine
18	Orbe
19	Palme
20	Papyrus
21	Pensée d'eau
22	Pétrel
23	Phidylyé
24	Poesie
25	Ramier
26	Ravane
27	Réverie
28	Rose des Bois
29	Sterne
30	Suprême
31	Sûrya
32	Symphonie
33	Tisserin
34	Trimont
35	Triomphe
36	Varangue
37	Vénus
38	Vétiver
39	Villanelle
40	Virette
41	Zénith

1	Hall	15,07 m ²
2	Salle à manger	44,57 m ²
3	Salon	57,88 m ²
4	Salle télévision	20,50 m ²
5	Chambre principale	29,22 m ²
6	Bain 1	23,50 m ²
7	Chambre 2	20,00 m ²
8	Bain 2	5,99 m ²
9	Chambre 3	20,00 m ²
10	Bain 3	5,99 m ²
11	Hall 2	9,44 m ²
12	Toilette	3,57 m ²
13	Cuisine	22,54 m ²
14	Office	7,53 m ²
15	Buanderie	6,22 m ²
16	Séchoir	6,55 m ²
17	Local poubelle	4,32 m ²
18	Réserve	3,68 m ²
19	Kiosque	11,25 m ²
20	Vestiaire	5,25 m ²
Surface habitable		324,90 m²

21	Garage voiture	36,00 m ²
22	Garage voiture golf	8,70 m ²
23	Piscine	60,00 m ²
Surface Totale		429,60 m²



An aerial photograph of a golf course, split vertically. The left side shows a large, light-colored pond or water feature. A winding path, possibly a cart path or fairway, runs through the center. The right side shows a large green area with a white boundary line, likely a green or fairway. The background shows a vast landscape with fields and a distant horizon under a cloudy sky.

*“La nature ne contemple jamais que sa propre grandeur.
Elle dispense à tous, ses forces souveraines et garde pour
sa part le calme et la splendeur.”*

Inspiré des poèmes de Leconte de Lisle. Poèmes antiques (1852)

Caracteristiques techniques generales de la maison

1. Infrastructure :

- Les Fondations sont définies et dimensionnées selon l'étude du bureau d'étude.
- Une barrière imperméable est mise en place par arases et protections étanches des murs en soubassements.
- Une protection contre les termites.
- La dalle en béton est réalisée sur vide sanitaire.

2. Murs et Ossature :

- L'ensemble de l'ossature et de la charpente sont en bois massif dur (Bois dur d'une très grande densité : appellation Bois de fer).

3. Toiture :

- La couverture est réalisée bac en aluminium, profilé trapézoïdale.
- Une isolation thermique sous la couverture est posée.

4. Murs :

- L'ossature de la façade est en bois massifs traité classe 4.
- Le bardage des façades extérieures est à lames horizontales en bois massif de type : Merbau ou équivalent.
- Un pare-vapeur et une isolation entre les parements extérieurs et intérieurs sont prévus.
- Ensemble de fixation est invisible (Architecture traditionnelle).

5. Ouvertures extérieures :

- La porte d'entrée est en bois massif (Portes pleines de menuiseries)
- Toutes les ouvertures extérieures sont en bois et vitrage.
- Elles sont prévues pour une résistance mécanique aux vents cycloniques.
- Toutes les portes intérieures sont en bois massif (Portes pleines de menuiseries):
 - » Porte ouvrant à la française
 - » Porte coulissantes.

6. Finition Extérieurs peinture :

- Peinture et lazure sur l'ensemble du bois (Produit Olympique incolore).

7. Finition Intérieurs peinture :

- Murs intérieurs
 - » Peinture et lazure (Produit Olympique incolore).

8. Planchers :

- Carrelage en grés cérames.
- Plancher en bois (Parquet traditionnel)
- Chape en béton ciré.

9. Plafonds :

- Sous face de la charpente en bois (Voligeage sous rampant).

10. Equipements Intérieurs :

- Electricité:
 - » Equipement conforme à la norme NF C 15-100
 - » Sonnerie de porte d'entrée
- Equipement de télécommunications.
 - » Radio et TV Prise TV- matériel homologué NF et CE. Emplacements conforme à la norme
 - » Téléphone : 3 Prises normalisées par maison dans des pièces séparées, dont une à proximité d'une prise TV et d'une prise de courant.
- Climatisation et ventilation
 - » Des attentes sont prévues pour recevoir des blocs climatisations.
- Sécurité incendie:
 - » Equipements des pièces en détecteurs de fumée.
 - » Deux extincteurs sont prévus par maison.
- Plomberie:
 - » Equipements ménager :
 - Une cuisine toute équipée en bois précieux avec ses appareils électroménagers.
 - Une buanderie avec également un lave-linge et sèche-linge.
 - » Distribution et production d'eau :
 - Alimentation depuis un compteur de tous les appareillages sanitaires, robinets de puisage, jardins et piscine.
 - » La production et distribution d'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffe-eau solaire.
 - » Les salles de bains sont toutes équipées.
- Rangement:
 - » Des placards et rangements dans toutes les chambres.
 - » Un dressing dans la chambre principale.

11. Mobilier :

- Des mobiliers de qualités sont prévus et équipent la maison :
 - » Une table de 12 personnes pour la salle à manger.
 - » Un salon meublé fait partie de l'ensemble.
 - » La salle de télévision est aussi équipée....

12. Aménagement extérieurs :

- Garage
 - » Un garage ouvert couvert pour deux voitures.
 - » Un garage pour voiturette de golf.
 - » La voiturette de golf électrique est comprise.
- Jardin
 - » Haies et plantes grimpantes feront états de clôtures.
 - » Le jardin est déjà engazonné et planté suivant le règlement intérieur du golf.
 - » Arrosage : un robinet de puisage chaque façades de la maison.
- Piscine
 - » Une piscine.
 - » Ainsi que le kiosque Octogonale en bois.

13. Sécurité du site :

- La sécurité du site est assurée par le Golf AVALON.

Property Development Scheme (PDS)

Qu'est-ce que le Property Development Scheme ?

Le Property Development Scheme (PDS) est un cadre légal qui a été élaboré dans le but de faciliter l'acquisition d'une propriété résidentielle par des non-citoyens à Maurice tout en garantissant qu'un minimum de 25 % des résidences soit vendu à des citoyens mauriciens ou aux membres de la Diaspora mauricienne.

Dans le cadre du programme PDS, un non-citoyen mauricien peut bénéficier du permis de résidence si la valeur du bien immobilier acquis est équivalente ou supérieure à 500 000 US \$. Les fonds d'investissement utilisés pour l'achat de la résidence doivent provenir de pays étrangers et être transférés à l'île Maurice par l'intermédiaire d'une banque de renom, listée par la Banque de Maurice.

Les non-citoyens mauriciens, ainsi que les personnes à leurs charges (l'époux ou le conjoint, ainsi que les enfants de moins de 24 ans) sont également éligibles au permis de résidence. Le permis de résidence attribué à l'acquéreur par le biais du PDS, demeure en vigueur aussi longtemps que celui-ci restera propriétaire du bien résidentiel.

• • •

Qui peut acquérir une propriété construite sous le dispositif PDS ?

- Une personne physique, que ce soit un citoyen mauricien, un citoyen étranger ou un membre de la diaspora mauricienne.
- Une compagnie domestique (c'est-à-dire une société commerciale) incorporée et enregistrée conformément au Companies Act 2001.
 - Une société civile dont les statuts constitutifs ont été déposés au Registrar of Companies.
 - Un « limited partnership » selon les dispositions du Limited Partnerships Act.
 - Un trust fiduciaire dont le service de tutelle est assuré par un administrateur qualifié.
 - Une fondation selon les dispositions du Foundation Act.
 - Un Global Business comme défini par le Financial Services Act 2007 détenant un GTBL.

Investir à l'île Maurice

Le gouvernement mauricien a récemment introduit le Property Development Scheme (PDS) et St. Antoine Private Residence sera l'un des premiers développements réalisés dans le cadre de ce nouveau régime. Le PDS garantit aux étrangers un permis de résidence sur le sol mauricien par le biais d'investissement dans un projet de développement immobilier et offre également aux acquéreurs une opportunité d'investissement à l'étranger, susceptible de bénéficier rapidement d'une forte croissance en termes de valeur.

Parmi les avantages associés à l'investissement :

- Permis de résidence sur le sol mauricien
- Un régime fiscal très attractif (15 % des impôts - individuels et professionnels)
 - Un centre d'affaire en plein essor sur le plan économique
 - Plus-value et revenus de location basés sur l'US \$
- Établissements scolaires et institutions de niveaux tertiaires internationaux
 - Climat de sécurité

• • •

Promoteur **Jean Pierre Soundron**

Architecte **Francois Hin Tung**

Jean Pierre Soundron
jean-pierre@golfvillaslux.com

Tel :
+262 692 23 08 07
(Ile de la Reunion)

+230 52 52 61 32
(Ile Maurice)

