



JLSK

ACQUISITION D'UNE PROPRIETE RESIDENTIEL A L'ILE MAURICE

GUIDELINES

**ACQUISITION D'UN BIEN RESIDENTIEL
POUR UN MINIMUM DE USD 500,000
PAR UN NON-CITOYEN DÉTENANT
UN PERMIS D'OCCUPATION/RESIDENCE**

Ce guide a été réalisé par l'**Economic Development Board (EDB)**
de l'île Maurice et traduit avec soin par nos services.

JLSK Group ne saurait être tenu responsable d'éventuelles erreurs
liées à la traduction ou à l'interprétation de ce document.

DECEMBER 2023

Jlsk (Mauritius) Company Ltd - contact@jlsk-group.com

Bien que nous ayons veillé à ce que les informations fournies ici soient exactes et correctes au moment de la publication, il est conseillé aux utilisateurs de cette publication, en cas de doute, de demander conseil aux services du Premier ministre. Les utilisateurs de ces lignes directrices sont informés que les conseils fournis par les services du Premier ministre ne constituent pas des conseils juridiques, financiers, fiscaux ou autres. Il est vivement conseillé aux utilisateurs de s'adresser à des professionnels indépendants compétents pour obtenir de tels conseils. Le gouvernement de Maurice, ses ministères, départements, agences et agents ne peuvent en aucun cas être tenus responsables de toute action entreprise par un utilisateur sur la base des informations contenues dans ces lignes directrices.

JLSK

Prime Minister's Office
7th Floor
New Government Centre
Port Louis



Economic Development Board
Ground Floor
7 Exchange Square
Wall Street, Ebène 72201

1. INTRODUCTION

La loi sur les restrictions de propriété pour les non-citoyens (« NCPR Act ») définit les différentes manières dont les non-citoyens peuvent acquérir un bien immobilier résidentiel.

Ces directives établissent les critères et les processus pour l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel par un résident non-citoyen en vertu des sections 3(3)(d) et 3(3A) de la loi NCPR.

Pour faciliter la référence, les sections 3(3)(d) et 3(3A) de la loi NCPR sont reproduites ci-dessous-

3(3) No certificate shall be required –

(d) dans le cas d'un non-citoyen qui est résident conformément à la loi sur l'immigration de 2022, achète ou acquiert autrement, avec l'approbation du ministre, une propriété résidentielle, autre qu'une propriété mentionnée au paragraphe (3A), à condition que –

(i) le non-citoyen n'ait pas acquis le statut de résident en vertu de son statut de conjoint, enfant à charge, parent ou autre personne à charge du titulaire d'un permis en vertu de la loi sur l'immigration de 2022 ;

(ii) une seule propriété soit achetée ou autrement acquise par le non-citoyen ;

(iii) le prix d'achat ne soit pas inférieur à 500 000 dollars américains ou son équivalent dans toute autre devise étrangère librement convertible ; et

(iv) tout droit supplémentaire exigible en vertu de la partie IIA de la loi sur les droits d'enregistrement soit payé.

(3A) Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas, conformément au paragraphe (3)(d) –

(a) (a) une propriété mentionnée aux paragraphes (ba), (c)(iii), (v), (vi) et (vii) ;

(b) (b) une propriété résidentielle située sur des terres de l'État, y compris les Pas Géométriques ;

(c) (c) un terrain nu ou viabilisé dépassant 0.5276 hectare (1.25 arpent) ; ou

(d) (d) une propriété résidentielle indépendante construite sur une superficie dépassant 0.5276 hectare (1.25 arpent)

** Remarques:*

** i. Les sections ci-dessus doivent être lues en conjonction avec la Section 3 (3) de la loi NCPR.*

** ii. Les propriétés mentionnées dans la partie (3A) (a) sont décrites plus en détail en note de fin.*

2. ÉLIGIBILITÉ POUR L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE

Les non-citoyens suivants sont éligibles pour acquérir une propriété résidentielle d'une valeur minimale de 500 000 USD pour résidence personnelle -

- a. Le titulaire principal d'un permis de résidence permanente
- b. Le titulaire principal d'un permis de résidence délivré en vertu de l'achat d'un bien immobilier dans le cadre du Integrated Resort Scheme (IRS), Real Estate Scheme (RES), Property Development Scheme (PDS), Invest Hotel Scheme (IHS), Smart City Scheme (SCS) ou d'un appartement situé dans un bâtiment de type rez-de-chaussée +2 étages
- c. Le titulaire principal d'un permis d'occupation en tant qu'investisseur, professionnel, travailleur indépendant
- d. Le titulaire principal d'un permis d'occupation de courte durée
- e. Le titulaire principal d'un permis d'occupation familial

- f. Titulaire principal d'un permis de résidence en tant que non-citoyen retraité

Pour éviter toute ambiguïté, le conjoint, l'enfant à charge, le parent ou toute autre personne à charge du titulaire principal d'un permis ne sera pas éligible à l'acquisition d'une propriété résidentielle en vertu de la section 3(3)(d) de la loi NCPR.

3. DÉFINITION DE LA PROPRIÉTÉ

Un non-citoyen peut seulement acheter ou acquérir 1 (une) propriété en vertu de la section 3(3)(d) de la loi NCPR, qui est -

- i. une propriété résidentielle (maison individuelle, villa, appartement, etc.) construite sur un terrain ne dépassant pas 0.5276 hectare (1.25 arpent)
- ii. un terrain nu ou un terrain viabilisé, à condition que la superficie ne dépasse pas 0.5276 hectare (1.25 arpent)

Un non-citoyen ne peut pas acheter ou acquérir -

- une propriété résidentielle située sur des terres de l'État, y compris les Pas Géométriques ;
- un terrain nu classé comme terres agricoles ;
- un terrain viabilisé dépassant 0.5276 hectare (1.25 arpent) ; ou
- une propriété résidentielle indépendante construite sur un terrain d'une superficie dépassant 0.5276 hectare (1.25 arpent)

4. PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'achat de la propriété concernée ne doit pas être inférieur à 500 000 USD ou son équivalent dans toute autre devise étrangère librement convertible. Le taux de change applicable pour le calcul de l'équivalent en dollars américains du montant spécifié sera le taux de vente en vigueur au moment où la demande est soumise à l'EDB.

5. BASE DE L'ACQUISITION

1. Un seul bien immobilier résidentiel peut être acheté ou acquis en vertu de la section 3(3)(d) de la loi NCPR par un non-citoyen éligible.
2. La section 3(3)(d) de la loi NCPR est destinée au bénéfice des personnes physiques. En conséquence, toute demande émanant d'une entité qui n'est pas une personne physique ne sera pas prise en compte. De même, les demandes d'achat d'unités dans des véhicules d'investissement détenant des biens immobiliers ne seront pas prises en compte.
3. Tout achat ou acquisition en vertu de la section 3(3)(d) de la loi NCPR doit se conformer aux lois de Maurice.

Toutes les demandes doivent également être accompagnées des documents obligatoires suivants :

1. Formulaire de demande dûment rempli ;

2. Copie du permis (permis de résidence/permis d'occupation/permis de résidence permanente) du demandeur ;
3. Lorsqu'en vertu du mariage ou de tout autre arrangement similaire, une personne autre que le demandeur acquiert un intérêt dans la propriété, une copie dûment authentifiée de tout document prouvant le mariage ou autre arrangement similaire ;
4. Tout accord de prévente entre le demandeur et le vendeur qui doit être dûment avalisé par un notaire ;
5. Une copie du rapport d'évaluation de la propriété destinée à être achetée, émis par un évaluateur assermenté ;
6. Un plan de localisation du site et des plans d'aménagement ;
7. Une lettre d'une institution financière reconnue certifiant que le demandeur dispose des fonds nécessaires pour financer l'acquisition de la propriété ;
8. Copie du document d'identification ou du passeport du vendeur (lorsque le vendeur est une entreprise/trust/société, les documents pertinents doivent être soumis, par exemple certificat d'incorporation/extrait de dossier/acte de fiducie/statuts de la société, copie de l'ID/passeport des actionnaires/bénéficiaires/associés/membres) ;
9. Lorsque la demande est soumise par un tiers désigné (par exemple, un notaire, un consultant, un promoteur de projet, une agence immobilière), une lettre d'autorisation doit être fournie par le demandeur.
10. Tout autre document jugé nécessaire pour garantir que la transaction proposée est une transaction de bonne foi conformément à la section 3(3)(d) de la loi NCPR.

7. MODALITÉS DE DÉPÔT DES DEMANDES

1. Les demandes doivent être adressées au bureau du Premier Ministre, via l'Economic Development Board, à l'adresse suivante :

The Chief Executive Officer
Economic Development Board
Ground Floor
7 Exchange Square
Wall Street, Ebène 72201

8. REVENTE OU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

1. Le propriétaire d'une propriété résidentielle est autorisé à vendre la propriété.
2. Lorsque le non-citoyen a l'intention de vendre ou de transférer la propriété, il doit soumettre une demande en ce sens au bureau du Premier Ministre pour obtenir un certificat autorisant la cession de la propriété résidentielle.

9. DUTY AND TAXES

Droits <i>(payable au moment de l'enregistrement de l'acte de transfert)</i>	Taux
Taxe de Transfert Foncier (payable par le vendeur sur la valeur de la propriété)	5 % de la valeur de la propriété
Droit d'Enregistrement (payable par l'acheteur sur la valeur de la propriété)	5 % de la valeur de la propriété
Droit Additionnel (payable par l'acheteur sur la valeur de la propriété)	10 % de la valeur de la propriété excluant la TVA 15%

10. CONDITIONS LIÉES À L'ACQUISITION

Une approbation délivrée en vertu de la section 3(3)(d) de la loi NCPR est soumise à des termes et conditions, y compris :

- i. Le non-citoyen doit utiliser la propriété résidentielle uniquement pour sa propre résidence personnelle et non à d'autres fins.
- ii. Un non-citoyen qui a acquis un terrain viabilisé ou un terrain nu doit construire une propriété résidentielle sur ce terrain dans un délai de cinq (5) ans à compter de la date de son acquisition.
- iii. Le non-citoyen ne doit pas disposer de la propriété sans l'autorisation du bureau du Premier Ministre, et conformément à la législation applicable, et sous réserve de telles conditions qui peuvent être imposées.
- iv. Le non-citoyen ne doit pas se livrer à une quelconque spéculation immobilière.
- v. L'acquisition de la propriété résidentielle ne donne pas droit au non-citoyen à un permis de résidence, un permis d'occupation ou un permis de résidence permanente.
- vi. Une autorisation est valable pour une période de six (6) mois.
- vii. Les droits et taxes foncières doivent être payés sur la valeur marchande actuelle de la propriété immobilière, qui peut être sujette à révision par le greffier général. Le taux de change à utiliser pour calculer l'équivalence en USD sera le taux de vente en vigueur au moment de la signature de l'acte de propriété.

Conclusion

Comme stipulé à la Section 3(3A)(a), les biens immobiliers suivants, mentionnés aux paragraphes 3(3) (ba), (c)(iii), (v), (vi) et (vii), ne sont pas applicables en vertu de la section 3(3)(d) :

- (i) Dans le cas d'un non-citoyen retraité, un foyer de soins résidentiels tel que défini par la loi sur les foyers de soins résidentiels ou une unité résidentielle dans toute autre installation similaire.

située en dehors d'une ville intelligente telle que mentionnée dans les Règlements 2015 de l'Economic Development Board (Smart City Scheme) ;

(ii) toute villa de luxe, appartement, penthouse ou autre propriété similaire utilisée, ou disponible à l'utilisation, comme résidence avec ou sans services ou commodités d'une entreprise détenant un certificat sous le Invest Hotel Scheme, Property Development Scheme ou Smart City Scheme ;

(iii) un appartement utilisé, ou disponible à l'utilisation, comme résidence, dans un immeuble d'au moins 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée ;

(iv) un terrain à bâtir pour la construction d'une résidence d'une entreprise détenant un certificat sous le Smart City Scheme ou le Property Development Scheme ;

(v) une propriété résidentielle d'une entreprise détenant un certificat IRS ou un certificat RES.

JLSK