



MERSE IMMO

VOTRE PARTENAIRE EN IMMOBILIER



Oceana luxury villas
Mauritius

Bienvenue à Oceana Villas

“Dieu créa l’île Maurice d’abord, puis s’en inspira pour créer le paradis”

Mark Twain

Situées dans l’un des secteurs les plus recherchés de l’île Maurice, à Pereybère, Oceana Villas propose des résidences luxueuses et spacieuses dans un environnement calme et serein.

À seulement 15 minutes en voiture du centre de Grand Baie, vous profiterez de toutes les commodités : centres commerciaux, hôpitaux, écoles, restaurants, cafés, boîtes de nuit... sans oublier les plages immaculées, le lagon turquoise et les paysages à couper le souffle, comparables à un véritable sanctuaire.





Île Maurice

Un paradis sur terre

La République de Maurice est une île volcanique située dans l'océan Indien, au large de la côte sud-est de l'Afrique. Elle est entourée de récifs coralliens, de lagons et de plages bordées de palmiers.

L'île se distingue par sa diversité ethnique et culturelle : Hindous, Musulmans, Créoles, Chinois et Européens y vivent en paix, dans le respect de leurs traditions respectives. Cela fait de Maurice un lieu unique au monde, reconnu pour sa tolérance et la bienveillance de sa population.

La majorité des Mauriciens sont bilingues (français/anglais), l'anglais étant la langue officielle. Le créole et les langues orientales sont aussi couramment parlées.

Grâce à son développement économique stable dans les secteurs du sucre, du tourisme, de l'industrie et des services financiers, l'île Maurice est l'un des rares modèles de réussite en Afrique et attire de nombreux investisseurs étrangers.





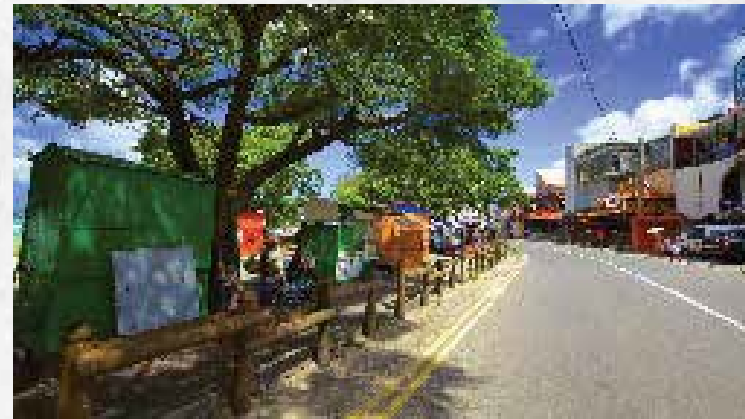
Île Maurice

L'équilibre parfait

Ce projet s'inscrit dans une démarche d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, grâce à son emplacement stratégique. Situé à proximité de Grand Baie, il offre un accès rapide aux banques internationales, pôles informatiques, établissements scolaires, installations sportives et de bien-être, ainsi qu'à l'autoroute menant à l'aéroport international.

Une salle de conférence bien équipée vous permet également d'organiser vos réunions d'affaires tout en restant proche de chez vous.





Situation

Avenue des Olympiens, Perébèyres

Un quartier calme, éloigné de l'agitation de la route principale

Coordonnées GPS: -20.00528203482047, 57.60911513164805





Oceana Luxury Villas



A construire:

- 11 villas de luxe sur 2 niveaux
- Piscine privative
- Rez d'une surface de 137.22m²
- Etage d'une surface de 76.90 m²
- Espace SPA de 45m²





*Développement résidentiel haut
de gamme soigneusement conçu*



Vue depuis la route



Vue depuis la piscine

Rez-de-chaussée

1	Entrée principale	2.06 m2
2	Hall d'entrée	1.28 m2
3	Meuble chaussures	0.44 m2
4	Rangement / espaces repassage	1.72 m2
5	Arrière-cuisine	4.53 m2
6	Cuisine ouverte	17.36 m2
7	Séjour	18.90 m2
8	Cage d'escaliers	5.71 m2
9	Rangement sous escaliers	3 m2
10	Terrasse couverte	20.46 m2
11	Rangement dans le garage	3.52 m2
12	Garage fermé	23.55 m2

13	WC visiteurs	2.35 m2
14	Chambre 1	17.29 m2
15	Salle d'eau chambre 1	4.05 m2
16	Lobby 2	1.9 m2
17	Piscine	18 m2
18	Parking visiteurs	19 m2





- Surface intérieure
- Surface semi-couverte
- Surface extérieure

Etage

1	Hall	1.70 m2
2	Suite parentale	16.50 m2
3	Dressing	8.66 m2
4	Salle d'eau	14.43 m2
5	Chambre 2	14.22 m2
6	Salle d'eau chambre 2	5.48 m2



- Surface intérieure
- Surface semi-couverte
- Surface extérieure



Espace cuisine - salle à manger



Séjour lumineux et luxueux



Sérénité absolue dans les chambres



Style et élégance dans les salles de bain



Rez-de-chaussée



Etage

Matériaux et équipements de qualité

- Structure en béton armé, traitement anti-termites
- Toiture plate avec revêtement d'étanchéité réfléchissant blanc
- Murs extérieurs peints avec peinture antifongique haut de gamme
- Carrelage de qualité supérieure
- Cuisine au design international moderne
- Électroménagers inclus : four, micro-ondes, plaque de cuisson au gaz, hotte, lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur double porte
- Ventilateurs dans les chambres, salon et terrasse
- Chambres avec armoires intégrées
- Chambres climatisées
- Clôture électrique autour du périmètre
- Sécurité 24h/24 à l'entrée
- Fenêtres et portes coulissantes en aluminium thermolaqué
- Sanitaires et robinetterie aux normes européenne



L'équipe

L'équipe se compose de professionnels de la construction ayant au minimum 10 ans d'expérience dans la réalisation de projets de luxe.

Développement et gestion de projet : Oceana Luxury Villas Ltd

Architecte : NK Architect Ltd

Ingénieur civil / structure : Z3S Consulting Ltd

Ingénieur MEP : Oceana Luxury Villas Ltd

Contrôle qualité : Oceana Luxury Villas Ltd

Design d'intérieur : NK Architect Ltd

Ingénieur contrôle qualité : Apave Indian Ocean Ltée



Essence des villas Oceana

Conçues à partir d'une étude de marché et d'une solide expérience en promotion immobilière, les villas Oceana visent à offrir une expérience de vie unique et agréable.

Le projet s'inscrit dans le cadre du **Property Development Scheme (PDS)**, soutenu par le gouvernement mauricien, qui facilite l'installation des expatriés sur l'île.

Maurice figure au **1er rang en Afrique** pour la facilité de faire des affaires (Rapport « *Ease of Doing Business 2020* ») et pour l'innovation (Global Innovation Index 2021), ce qui en fait une destination d'investissement très attractive.

En collaboration avec

ABOVE PROPERTIES

T: +230 57 64 77 33 / +230 57 55 84 00

Email : aboveproperty22@gmail.com



“Projet approuvé par l'Economic Development Board (EDB) dans le cadre du *Property Development Scheme Regulations 2015*.”

Illustrations, plans, textes et spécifications sont indicatifs et non contractuels. Des modifications peuvent être apportées avant la signature du contrat de vente.



MERSE IMMO

VOTRE PARTENAIRE EN IMMOBILIER

Contactez-nous

Marie Guarino
marie_g@merseimmo.ch
+41 32 387 84 04

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Répartition des surfaces

La répartition des surfaces pour les villas Oceana est la suivante :

ID	Description	Surface
1	Superficie du terrain	283,60 m ²
2	Surface intérieure du rez-de-chaussée	118,20 m ²
3	Terrasse couverte au rez-de-chaussée	21,60 m ²
4	Surface intérieure de l'étage	76,90 m ²
5	Surface bâtie totale	216,70 m ²

À partir de 625 000 €

2. Prix

Le prix de vente commence à 625 000 €.

3. Construction

Calendrier de construction prévu :

- **Début des travaux** : juin 2025
- **Achèvement prévu** : décembre 2026
- **Durée estimée des travaux** : 18 mois

4. Modalités de paiement

Après la signature de l'acte de vente (avec 25 % déjà versés au notaire), la procédure de paiement est la suivante :

- L'architecte émet un certificat d'avancement
- Une facture est émise à l'acheteur
- L'acheteur transfère les fonds au notaire
- Le notaire transfère les fonds à Oceana Luxury Villas Ltd

Le projet est encadré par un contrat **VEFA** (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

5. Paiement selon le régime VEFA

Ce projet est sécurisé par une **GFA** (Garantie Financière d'Achèvement) délivrée par une institution bancaire, assurant la bonne fin des travaux et la livraison du projet. Aucun paiement n'est effectué directement au promoteur.

Remarque : Les dates précises seront communiquées une fois le calendrier de construction finalisé. **CRP** signifie **Contrat de Réservation Préliminaire**.

6. Informations requises de la part des acheteurs

Les documents suivants devront être remis au notaire :

- Copie du passeport ou de la carte d'identité
- Copie de l'acte de naissance
- Facture récente (preuve d'adresse — pas de boîte postale, datée de moins de 3 mois)
- Photo d'identité récente
- Profession
- Lettre récente de référence bancaire (original ou copie certifiée conforme) attestant que l'acheteur dispose d'un compte satisfaisant et que la banque a effectué les vérifications nécessaires selon ses procédures

Remarque : Si l'acheteur est marié, les mêmes documents sont requis pour le conjoint.

7. Frais à la charge de l'acheteur

- Frais de notaire
- 25 000 MUR pour la demande de permis de résidence (EDB)
- **Droit d'enregistrement de 5 %** conformément à la loi mauricienne

8. Avantages liés

- Permis de résidence à Maurice
- Bon rendement sur investissement (revente ou location)
- Une des démocraties les plus stables d'Afrique
- Bonne infrastructure et connectivité
- Écoles internationales de classe mondiale
- Haute qualité de vie
- L'Afrique du Sud n'est qu'à 4 heures de vol
- Résidence permanente obtenue avant même la fin de la construction de la villa
 - Possibilité de relocalisation professionnelle
 - Faible taux d'imposition (15 %)
- L'anglais est langue officielle ; l'île est bilingue
- Système de santé bien développé
- Île sûre avec un taux de criminalité très bas
- Permis de conduire international valable dans les pays de la SADC
- L'acheteur devient **propriétaire du bien**