

SAINTE MARIE (97)



DOMAINE DES COCOS

SCELLIER DOM / GIRARDIN

IMOVELIS

29, boulevard de la Ferrage – 06400 CANNES
Tel: 04 93 95 39 20 – Fax: 04 93 95 39 29 – www.imovelis.fr – contact@imovelis.fr

« DOMAINE DES COCOS »

ESPACE ET LUMIERE

De part ses contraintes naturelles, Saint Denis s'est développé vers l'est et le dernier recensement met en évidence un flux migratoire positif sur la commune de Sainte Marie.

Le nouveau port de plaisance accentue cette position économique et touristique.

La conception des appartements privilégie l'espace et la lumière avec de belles varangues adaptées au mode de vie réunionnais.

Les espaces communs font l'objet d'une attention particulière avec la plantation de flamboyants et d'arbres fruitiers.

Prestations et finitions de qualité (lambrequins, climatisation, mobilier de cuisine, baie en aluminium) répondent aux exigences de chacun.

La gestion locative est confiée à MGOI, spécialiste de la gestion de biens Outre-mer.

Les garanties locatives sont régies par un contrat SADA ASSURANCES, qui vous permettra de pérenniser votre investissement sans risque.

La livraison est prévue pour le 4^e trimestre 2009.

Un gestionnaire fiable

M G O I
Médicis Gestion Océan Indien



Le gestionnaire

Spécialisé dans la gestion de biens immobiliers sur l'île de La Réunion, MGOI (Médicis Gestion Océan Indien) met à votre disposition une équipe de professionnels dynamiques.

Il vous offre son expertise et son savoir, et vous apporte un suivi personnalisé.

La gestion locative

MGOI se charge de :

- rechercher des locataires,
- louer le bien, relouer,
- renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés,
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux,
- signer ou résilier tous baux et accords,
- procéder à la révision des loyers.

Les assurances locatives

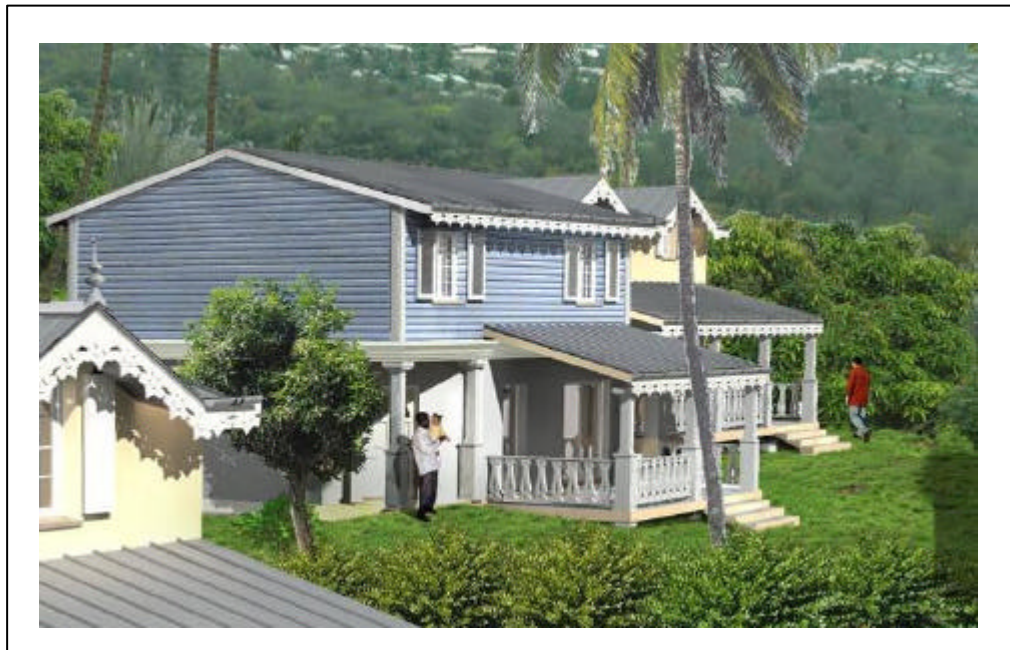
MGOI a sélectionné pour vous un partenaire de qualité, la société SADA ASSURANCES qui vous propose des solutions adaptées à vos besoins, et notamment les garanties suivantes :

- loyers impayés
- vacances locatives
- détériorations immobilières
- frais contentieux et procédure judiciaire

Par ailleurs, la société MGOI travaille également avec le PASS-GRL, mis en place récemment par l'Etat.

SCELLIER DOM-TOM OU GIRARDIN

Un choix gagnant



SCELLIER DOM-TOM OU GIRARDIN

La Loi GIRARDIN

La loi GIRARDIN reste attractive, pour les deux ans à venir, pour les contribuables fortement imposés. Elle permet une réduction d'impôt allant jusqu'à 64 % du prix de revient sans plafond, étalée sur 5 ans, avec un engagement de location limité à 5 ou 6 ans.

Ce régime est conservé pour 2009 et 2010 pour les programmes dont les permis de construire des logements neufs ou en VEFA ont été délivrés avant le 27 mai 2009.

Ces logements devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2010 et mis en location au plus tard 36 mois après la délivrance du permis de construire.

Pour 2009, la réduction d'impôt en secteur libre est de 40 % et sera de 30 % en 2010, avant de disparaître. En secteur intermédiaire, de 50 % en 2009 et 2010, elle passera à 45 % en 2011 pour finir à 35 % en 2012, dernière année d'application.

La loi SCCELLIER DOM-TOM

Pour bénéficier de la loi, il faut remplir les conditions suivantes :

- habiter en France Métropolitaine
- Faire l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM
- Louer le bien pendant au moins 9 ans
- Les locataires ne doivent pas faire partie du foyer fiscal

En contrepartie de cette acquisition, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 40 % du montant de votre investissement, répartie sur 9 ans, avec un plafond d'investissement de 300 000 €.

La réduction d'impôt peut donc atteindre au maximum 120 000 € sur 9 ans, soit 13.333 € par an.

Dans le secteur intermédiaire, l'engagement complémentaire de location de 6 ans maximum vous permettra de bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt supplémentaire de 12 % sur 6 ans, soit 6 000 € par an pendant 6 ans.

La réduction d'impôt varie selon la date de l'investissement :

- 40 % jusqu'au 31 décembre 2011
- 35 % entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014
- 35 % jusqu'au 31 décembre 2017, sous conditions.

Avantages du SCCELLIER DOM-TOM

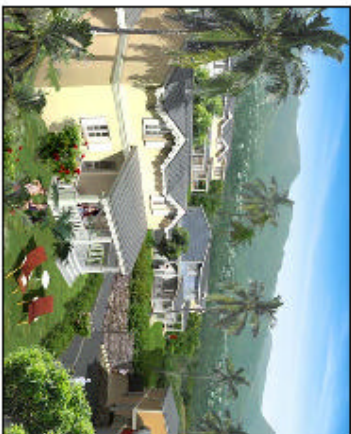
Contrairement au GIRARDIN, cette nouvelle loi n'est pas plafonnée par un prix au m². De plus, elle permet de déduire du revenu global, le déficit foncier généré pendant la période de réduction d'impôt.

Elle permet aussi de bénéficier d'un abattement de 30 % sur les loyers.

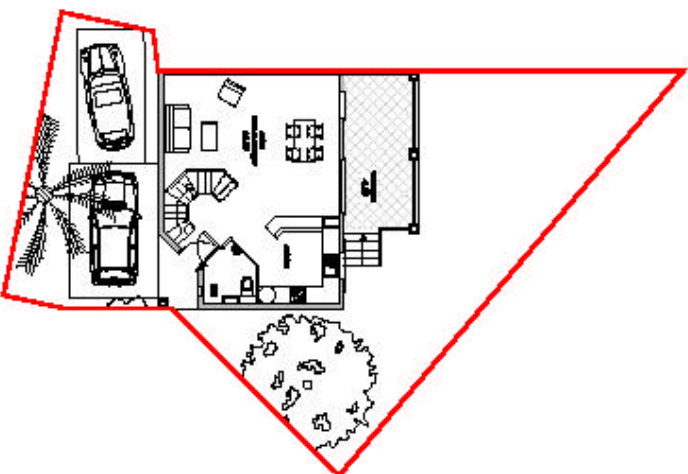
"DOMAINE DES COCOS"



Les plans



Domaine des Cocos - Sainte Marie - Ile de la Réunion
Lot N° 11 - 4 pièces

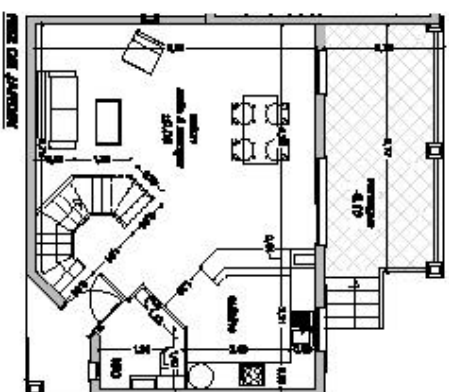
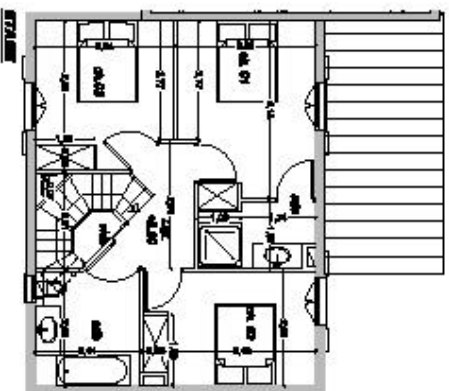


Surfaces Libres en m²

- Séjour	28,29 m²
- Cuisine	8,89 m²
- Chambre 1	12,00 m²
- Chambre 2	10,59 m²
- Chambre 3	10,59 m²
- Suite de bain	7,09 m²
- Salle d'eau	3,08 m²
- WC	3,87 m²
- Déplacement	4,10 m²
- Arrivages	14,37 m²
- Terrasse	2,01 m²

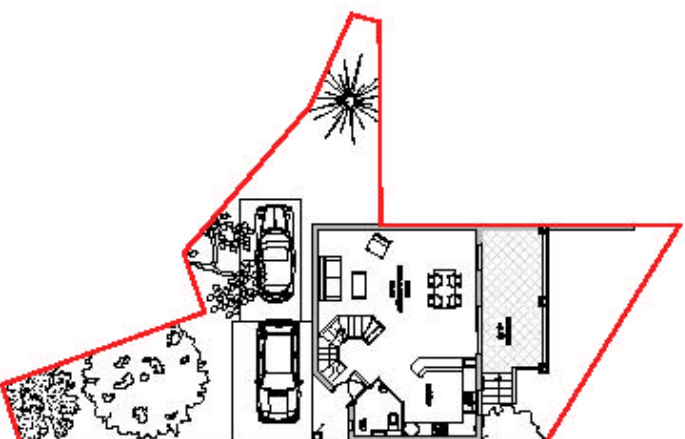
2024L
 Surface d'habitation
 Surface de plancher
 Surface de terrain

118,43 m²
 118,43 m²
 64,01 m²
 64,01 m²





Domaine des Cocos - Sainte Marie - île de la Réunion Lot N° 28 - 4 pièces



Surface Utilisée en mètre carré

-Ouvre	26 281 m²
-Cuisine	8 486 m²
-Chambre 1	18 001 m²
-Chambre 2	10 258 m²
-Chambre 3	10 268 m²
-Salon de bain	7 426 m²
-Salon d'eau	8 098 m²
-WC	3 577 m²
-Dépense	4 110 m²
-Terrasse	14 237 m²
-Portico	2 071 m²

TOTAL

Surface Habitable	116 449 m²
Surface de Plan	112 000 m²
Surface de Terrain	446 271 m²

