

SEDIOR

Vous présente

**UN PROJET ÉCO-TOURISTIQUE EN
RÉPUBLIQUE DOMINICAINE**



« Pour changer de vie... Changez de pays ! »



 Agence Caraïbes
+1 849 248 97 47

 SEDIOR LIMITED 6 rue d'Armaillé - 75017 Paris
 contact@sedior.fr

 Agence France
+33 7 49 68 85 85

DECOUVREZ UN CONCEPT ÉCO-TOURISTIQUE "ULTRA" NOVATEUR*



• • • • •
« Soyez les bienvenus Chez vous ! »

BIENVENUE EN RÉPUBLIQUE DOMINICAINE

S'il est une destination qui révèle l'esprit caribéen, c'est bien celle-ci ! Le pays regorge de superbes plages, de rivières et de torrents, de lacs, de belles cascades, de milliers d'hectares de forêts dont une partie sauvage, d'incroyables grottes et de gigantesques montagnes... Des centaines de sites fabuleux à visiter, des dizaines encore vierges à découvrir !

Une chaleur humaine qui n'a d'égal que son climat 100% soleil ...

Une véritable magie règne dans ce paradis qui, soyez-en assurés, pourra vous offrir la rentabilité, la sérénité et le bonheur que vous recherchez.

Les **Caraïbes** c'est également des opportunités, des rencontres privées et professionnelles, les **Caraïbes** vous attendent, vous ouvrent les bras avec leurs lots de merveilleuses et incroyables surprises, les **Caraïbes** vous invitent à la vie dont vous avez peut-être toujours rêvé !

*Livraison 1ère tranche prévue en été 2025

Agence Caraïbes

+1 849 248 97 47



SEDIOR LIMITED 6 rue d'Armaillé – 75017 Paris



contact@sedior.fr

Agence France

+33 7 49 8683 825 48

A/ Présentation

Acquérir une résidence dans les **Caraïbes** est souvent considéré comme un privilège réservé à une clientèle élitiste et stéréotypée. Un nouveau et rarissime "concept" permet aujourd'hui de devenir propriétaire d'un bien immobilier dans le Nord-Ouest de la **République Dominicaine**, dans la province de **Puerto Plata** sur la commune de **Maimón**. Cette partie de l'île d'Hispaniola abrite des sites exceptionnels et permet de rayonner dans tout le pays en voiture ou en bus.

Imaginez des vacances pour la vie entière dans un lieu privilégié et authentique, totalement sécurisé, un bien à vivre, à garder, à louer ou à transmettre à ses enfants

Un espace très privé et en pleine nature où vous passerez des moments inoubliables en famille ou avec vos amis, un bien immobilier qui ne cessera de prendre de la valeur car situé dans une zone très prisée des **Caraïbes**.

[En savoir plus sur Puerto Plata](#)

**Des vacances oui, et à quel prix ? Sans nul doute le plus bas des Caraïbes ...
Pour l'instant !**

B/ Situation

- 1- C'est un petit domaine privé de **18.000 m²** noyé au sein d'un parc verdoyant et arboré au milieu duquel coule une petite rivière. ([Cliquer pour voir](#)).
- 2- Il est situé à **7 kilomètres (à cheval ou à moto)** d'une sublime plage de sable blanc, proche de la nature et des mangroves sauvages, et à 16 km du centre historique de **Puerto Plata**.
- 3- **Huit (8)** villas individuelles avec jardins paysagés, positionnés en arc de cercle offrant une vue sur le parc et les collines.
- 4- A l'entrée du parc, un Bar - Restaurant – Épicerie ouvert de 8 heures par jour au public et de 18 heures par jour au résidents.
- 5- A **50m** à pied des habitations, une très belle boutique de vêtements et de souvenirs et un centre de soins dédiés au rajeunissement du corps et de l'esprit.

6- Vous vous déplacez dans le parc en empruntant des petites allées très parfumées (**éclairées la nuit**), des terrasses et des ponts de bois.

7- Vous pourrez vous baigner ou vous rafraîchir dans un des trois petits bassins naturels placés au milieu du domaine.

8- Au milieu des **huit (8)** villas, une villa centrale où vous serez accueilli (**Français – Anglais – Espagnol**) avec chaleur et où vous pourrez organiser votre séjour.

Nos constructions (**sur pilotis ou vide sanitaire**) à ossature bois de haute qualité sont de type :

- **F2 (60 m2 avec terrasse de 25 m2)**
- **F3 (110 m2 avec terrasse de 50 m2)**
- **F4 (133 m2 avec terrasse de 75 m2).**

Entièrement meublées et équipées, indépendantes en énergie, sécurisées **24/24h**, accessibles par tous les temps et par tous les moyens (air, mer, terre), elles vous apporteront une totale satisfaction et un confort de vie inégalable.

En plus de tous les bénéfices physiques et psychologiques que vous apportera notre centre de rajeunissement unique au monde, vous pourrez bénéficier entre autres, d'un service privé de bar et de restauration (avec son Room Service), d'un service à domicile de soins esthétiques, de massage, d'un service de pressing, d'un mini-Market et d'une boutique de vêtements et d'accessoires.

Nous répondrons également à tous vos désirs de déplacement et répondrons à vos attentes en matières de conseil en investissement. Bien évidemment le domaine sera sous la responsabilité et l'assistance d'un cabinet médical avec garde **24/24h**. Un service dédié de transport par route et par mer, un bureau informatique et gestion et tout un panel de services privés juridiques, administratifs, commerciaux, fiscaux et bancaires ...

C/ Notre concept

"Découvrez les 7 avantages uniques de l'investissement privé / locatif dans notre programme ..."

- Bénéficiez de **12 semaines** de "super"vacances garanties dans Votre Villa avec terrain privatif.
- Profitez pleinement du confort de votre résidence signée par un véritable architecte, entièrement meublée, équipée, décorée et climatisée.
- Confiez vos clés à notre service de location personnalisé et garanti pour les 38 semaines vacantes.
- Appréciez la tranquillité d'un bien géré et entretenu totalement par nos soins (**2 semaines par an sont exclusivement réservées à l'entretien général de votre résidence afin d'en garantir la pérennité et une réelle plus-value**).

Bénéficiez d'avantages exclusifs et des revenus générés par la location de votre villa individuelle qui seront exemptés de toute fiscalité.

- Aucun droit sur la succession à vos enfants, la possibilité de faire des transferts bancaires sans aucune restriction, en euro comme en dollars.
- Une construction garantissant les risques climatiques (tempêtes et tremblements de terre).



Exemple de construction réalisée par Sediior LTD



Exemple d'aménagement réalisé par Sediior LTD

D/ Synthèse

Neuf bonnes raisons d'investir

- Un investissement sécurisé par la possibilité offerte aux étrangers d'acquérir un bien en pleine propriété (**dans les limites légales**).
- L'acquisition d'un bien engendre la procédure de demande d'un permis de tourisme via l'obtention de la résidence permanente, ce qui vous permettra, le cas échéant, de changer votre situation personnelle vis à vis de l'impôt ou du droit dans votre pays.
- La très faible imposition (**voire nulle**) des revenus venant de la location de votre bien.
- L'assurance de revenus permettant de financer votre achat grâce à sa location par un professionnel (**semaines non utilisées par vous**).
- La tranquillité d'esprit totale garantie par le contrat de location car il couvre l'entretien, la gestion et le gardiennage **TOUT AU LONG** de l'année.
- L'assurance de profiter de longues semaines de vacances dans votre villa individuelle et de jouir des multiples services proposés dans le concept.
- Une construction de haute qualité, par l'assemblage d'éléments réalisés en usine et n'utilisant que des bois issus d'une gestion raisonnée de forêt tropicale ou des matériaux recyclables. • Une villa véritablement « clés en mains » car entièrement meublée et équipée (**climatisation et énergie solaire**) •
- Un bien à haute sensibilité patrimoniale sur une destination de plus en plus prisée avec une totale possibilité de très grande plus-value (**supérieure à 35 % sur 7 ans**).

" Le Monde change, profitez de cette opportunité pour changer de vie... et vous offrir du bonheur et de la bonne humeur au quotidien ... "

E/ Descriptif général

- Toutes nos villas sont bâties sur vide sanitaire ou pilotis en fonction du terrain, elles sont de type « **ossature galva ou bois** » les terrasses et parquets sont traités insecticide et fongicide curatif et préventif (**garantis 10 ans avec contrat d'entretien annuel**). Toutes nos demeures sont situées
- dans une résidence **100%** privative, ultra sécurisée, dans un joyau de verdure où se révèlent en parfaite harmonie la faune et la flore caribéenne. Chaque bien dispose d'un jardin aménageable
- au gré des propriétaires et entretenus par nos équipes de jardiniers qui entretiennent également la parc libre d'accès aux résidents. Nous privilégions une totale économie verte, aussi, les déchets ménagers feront l'objet d'un tri sélectif et d'un recyclage maximum. Des plantations disséminées au sein du domaine envoûteront vos sens et vous pourrez vous délecter de fruits et légumes délicieux au bar ou au restaurant du domaine. Nos demeures sont entièrement équipées (**meublier, literie, TV satellite C+, vaisselle, décoration**), climatisées et énergétiquement indépendantes. Un réseau tout-à-l'égout et des fosses de récupération des eaux usées garantiront une hygiène générale de premier ordre. Outre un équipement photovoltaïque individuel, chaque habitation sera reliée au réseau de secours du domaine. Chaque villa sera en permanence reliée au centre de sécurité du domaine, ce qui garantira à chaque résident une intervention de nos services de prévention en moins de 3 minutes pour chaque demande urgente. Le site bénéficie d'un personnel hautement qualifié (**Guides, Cuisinières, Femmes de chambre, Masseurs et Masseuses, Chauffeurs, Maîtres nageurs, Gardiens etc...**).

" la Direction et le personnel d'encadrement du groupe SEDIOR Ltd seront honorés de recevoir vos remarques et conseils quant à l'amélioration de nos services "

F/ Conditions financières et administratives

- Il n'y a pas de restrictions sur la propriété étrangère de biens en République dominicaine.
- Les résidents et les non-résidents jouissent des mêmes droits que les citoyens dominicains en ce qui concerne l'achat de biens immobiliers.
Toutes les transactions immobilières sont déterminées par la loi, en l'occurrence la loi n° 108-05 relative à l'immatriculation des biens et ses règlements, en vigueur depuis le 4 avril 2007.
Les notaires et avocats locaux que nous avons sélectionnés seront parfaitement compétents quant au rapprochement, si nécessaire, avec les notaires et avocats des acquéreurs.
(Chaque personne le désirant pourra se rapprocher du notaire général de cette opération :
Maître Guido Luis Perdomo Montalvo – Sosua. Tel +1 809 571 1950 - +1 809 571 3274 Email: guidoperdomo@yahoo.com)
- Le présent programme stipule que tout acquéreur bénéficiera de son titre de propriété tant pour le terrain que pour la villa.
- Chaque acquisition est régie par le principe de la V.E.F.A (**Vente en État Futur d'Achèvement**) ainsi, après le paiement intégral du terrain, des raccordements (**eau, fosse septique et énergie**).
Toute acquisition sera soumise au paiement fractionné suivant :
 - 15 % à la signature
 - 20 % à la réalisation des fondations (y compris vide sanitaire et pilotis)
 - 25 % à l'élévation des murs (y compris réseau d'électricité et d'eau)
 - 25% à la réalisation de la toiture
 - 15 % à la livraison (y compris décoration et aménagement intérieur)

NB :

- Un financement adapté pourra être envisagé en fonction des garanties hypothécaires ou caution mutuelle présentée par les acquéreurs. (**Hors coût du terrain, des raccordements et pour un montant maximum de 30% de l'acquisition totale**).
- Nos constructions sont livrées sous **12 à 14 semaines** maximum après la réalisation des fondations et des aménagements extérieurs.

Villa Antillaise



** Entièrement aménagée – (5 couleurs au choix) - Prix avec terrain viabilisé de 100 - 150 ou 200 m2*

Villa antillaise de 1 - 2 chambres ou 3 chambres

Idéalement conçues pour un couple, la famille et les amis, ces magnifiques **villas purement antillaises**, de plein pied, exprime des contrastes visuels intenses, au sein d'une nature luxuriante. Les contraintes connues dans les **Caraïbes** sont intégrées dans chacune des constructions lesquelles répondent à toutes les normes en vigueur. Ainsi, nous garantissons le respect des normes parasismiques et para cycloniques car c'est sur un radier (c'est-à-dire une dalle s'étendant sur toute la surface de l'ouvrage) que s'arriment ses fondations. Les murs sont en ossature bois et les poteaux qui les fixent sont ancrés dans la dalle, à renfort de platines métalliques et de chevilles mécaniques grâce à quoi la résistance à l'arrachement est à son maximum. La charpente apparente est fixée à l'ossature, la toiture est en tôle galvanisée ou en feuilles de palmier et bénéficie d'une très bonne isolation qui **protège de la chaleur**.

Les prestations

L'entrée se fait sur la terrasse couverte, une véritable extension du séjour mais au grand air. elle donne à la fois sur le salon et sur la cuisine.

La villa bénéficie de la climatisation dans le séjour et la (es) chambre(s). Côté sécurité, elle est équipée de volets en bois typiques des **Caraïbes**. Le sol est entièrement en parquet pour le salon comme pour les chambres. Tous les bois utilisés sont du pin ou d'une autre essence mais traité **classe 4**. La visserie et les assemblages métalliques sont galvanisés à chaud ou sont en inox, afin de pouvoir faire front à un environnement où l'humidité et le sel sont fortement présents.

Chaque villa est alimentée en électricité par le réseau électrique de la ville en plus d'un système privé photovoltaïque indépendant, propriété de la résidence, mais dispose également d'un groupe électrogène de secours. Les villas disposent d'une fosse septique individuelle.

En limitant selon les désirs, l'emprise du plancher à l'étage, nous avons créé un volume ouvert, proche d'une **petite mezzanine**.

Le séjour s'en trouve beaucoup plus aéré et offre un volume augmenté en hauteur. La villa y gagne très largement en ventilation.

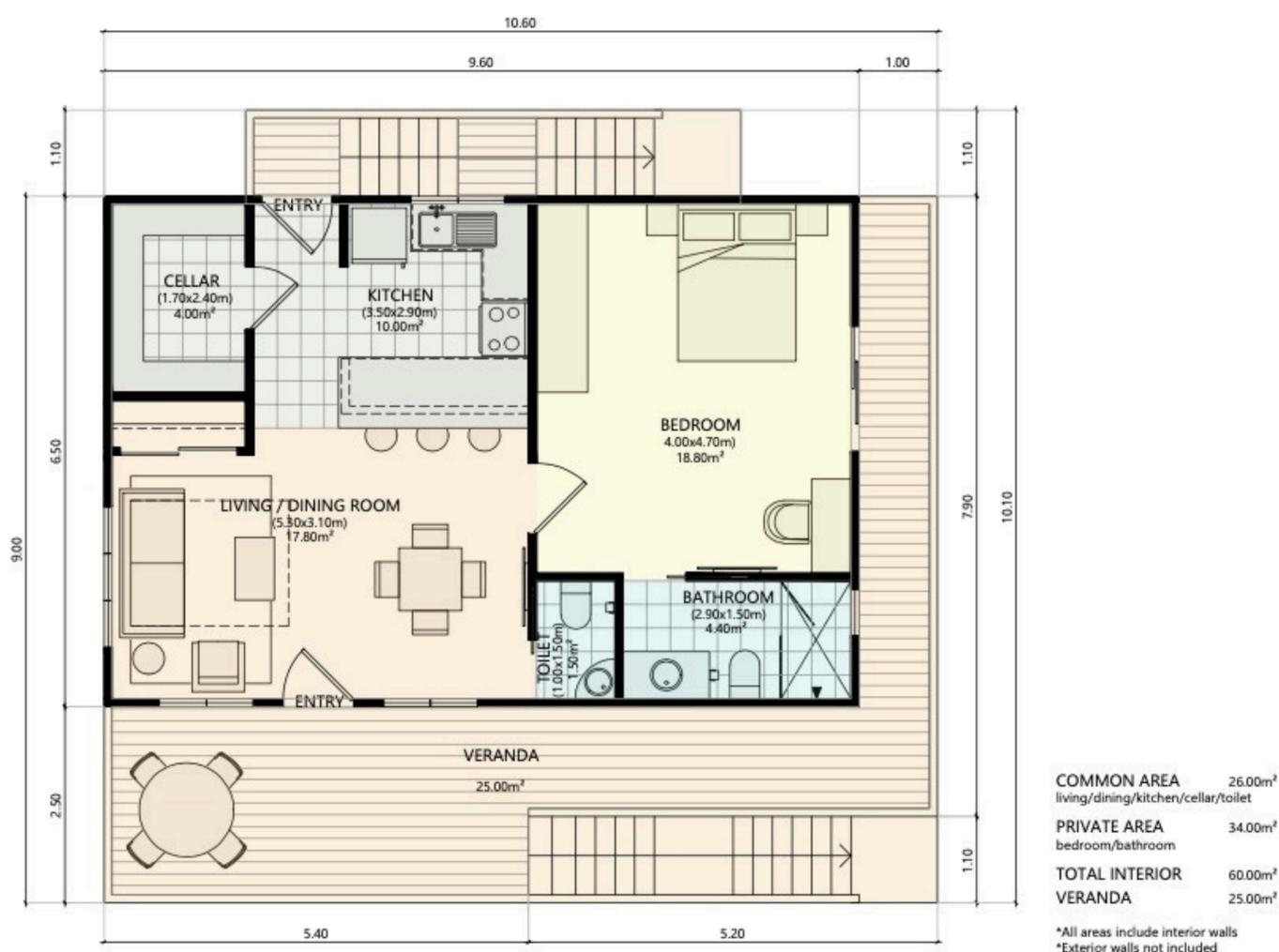
Pour l'ameublement, on a fait appel à un designer international de renom, **Michel SAUSSEY**, et un artiste peintre exceptionnel, **Anthony DUMAS**. ils nous ont créé une gamme architecturale soulignant le style local. Le bois sera ainsi à l'honneur, qu'il s'agisse du manguier, de l'acacia ou des bois flottés ramassés sur la plage, mis en valeur par un travail savant puis peints avec des tonalités hyper tendance.

Plan & Tarification des 4 villas

Le prix de ces villas est **extrêmement abordable** car nous souhaitons présenter une offre adaptée à toutes les familles ou à des groupes d'acheteurs (**SCI**). Ainsi le prix du terrain est le plus bas possible ce qui impactera positivement sur le prix de la construction.

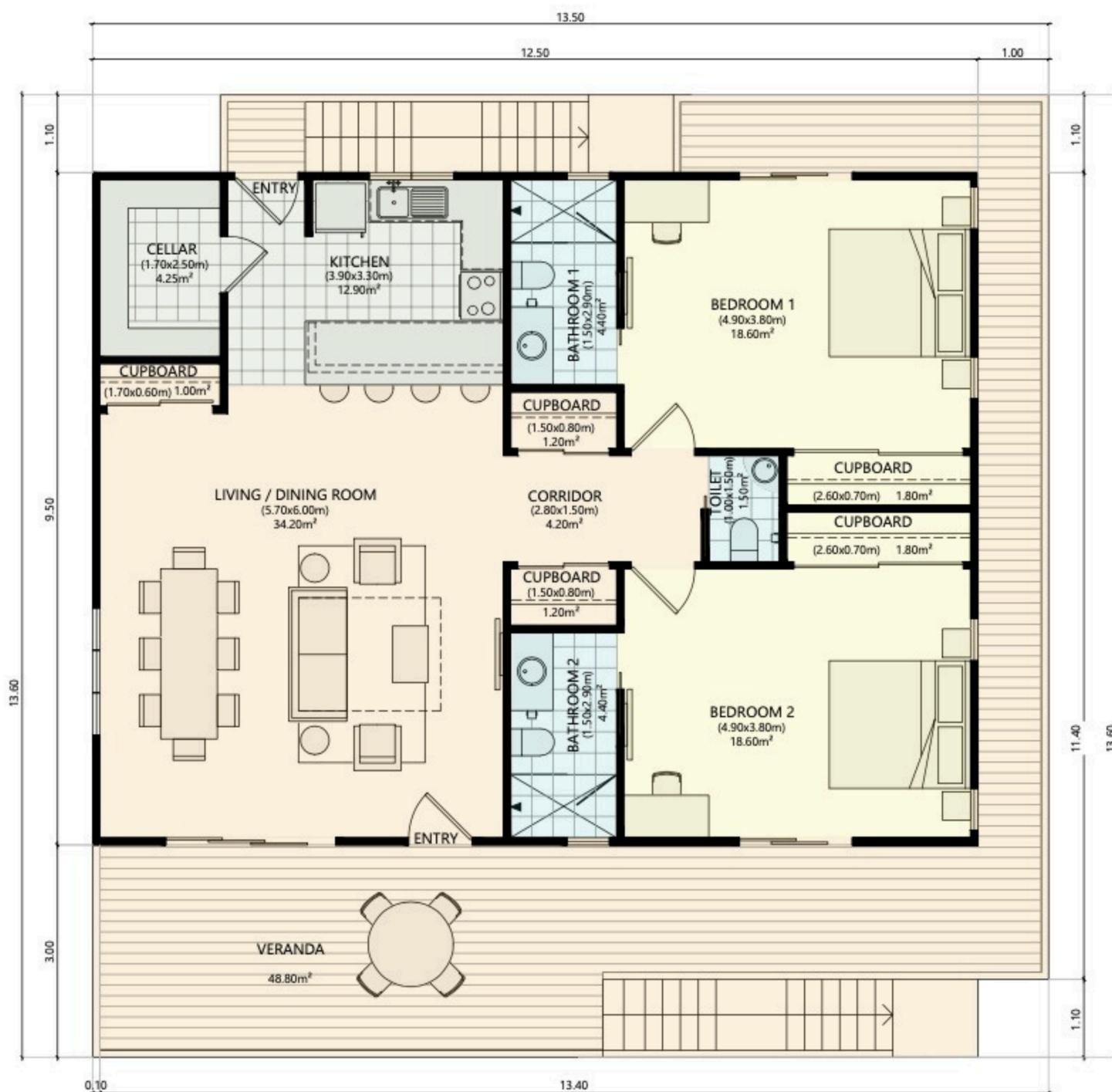
Veillez noter que toutes les villas seront de couleurs au choix **rose**, **bleue marine**, **bleu azur**, **jaune orangé** ou **verte claire**, avec des volets blancs. Les modules sont ceux déjà créés avec le fournisseur. Le petit module d'une chambre est prévu pour être le plus populaire, car le canapé est convertible, offrant ainsi la possibilité d'un hébergement pour 4 personnes.

Module 1 – ALICIA (1 chambre) soit 60 m² sur 150 m² de terrain + Terrasse environ 25 m²



Prix : 75 360 € (dont terrain + raccordements et fosse = 12 120 €)

Module 2 – REBECA (2 chambres) soit 110 m² sur 250 m² de terrain +
Terrasse environ 50 m²

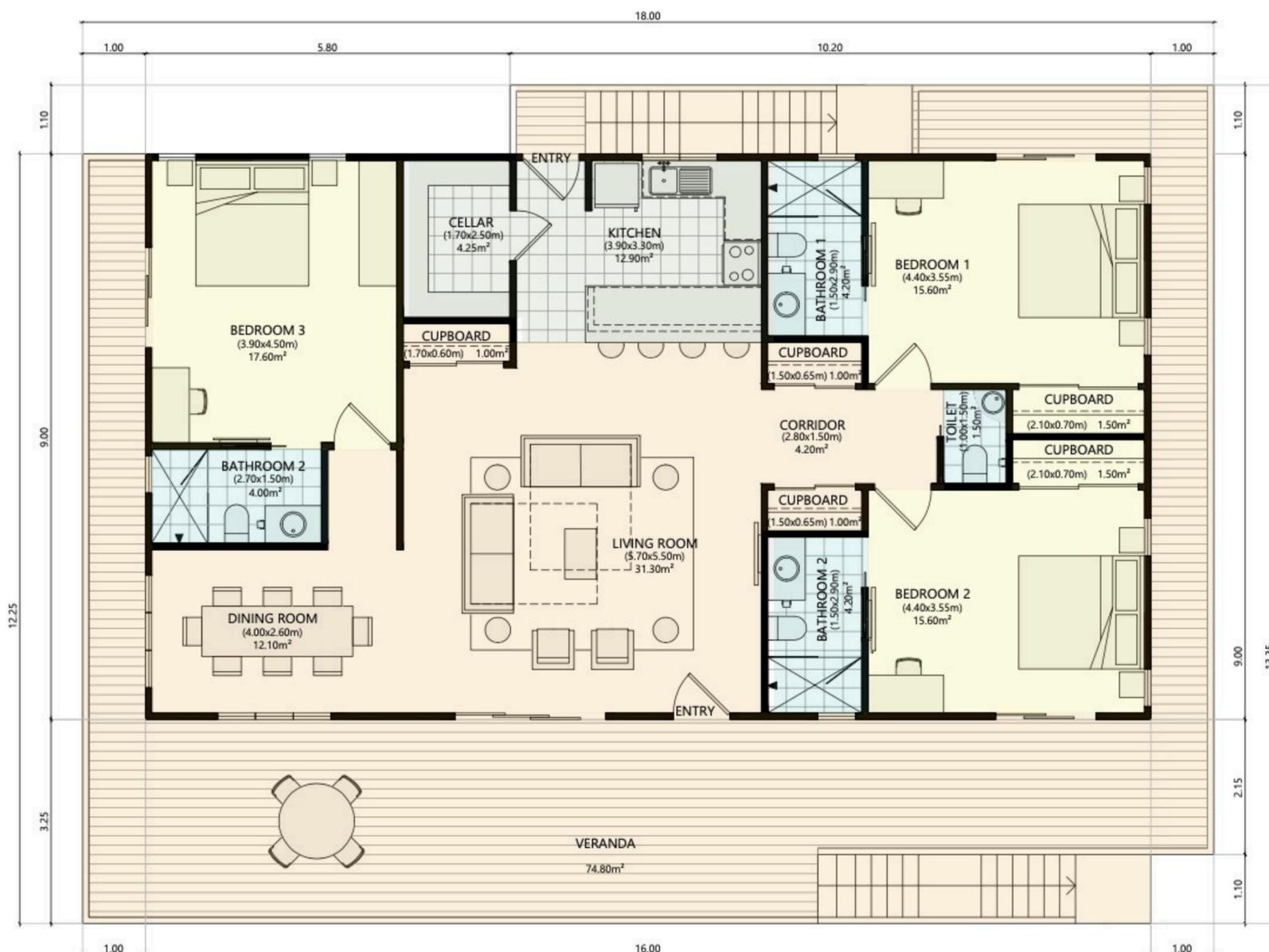


COMMON AREA	61.25 m ²
living/dining+kitchen+cellar+toilet+corridor+cupboards	
PRIVATE AREA	49.60 m ²
bedrooms+cupboards+bathrooms	
TOTAL INTERIOR	110.85 m ²
TOTAL EXTERIOR	118.75 m ²
VERANDA	48.80 m ²

*Interior areas don't include interior walls
**Total exterior area includes all walls

Prix : 126 450 € (dont terrain + raccordements et fosse = 16 260 €)

**Module 3 – VICTORIA (3 chambres) soit 133 m² sur 350 m² de terrain
+ Terrasse environ 75 m²**



COMMON AREA	69.10 m ²
living/dining+kitchen+cellar+toilet+corridor+cupboards	
PRIVATE AREA	64.20 m ²
bedrooms+cupboards+bathrooms	
TOTAL INTERIOR	133.30 m ²
TOTAL EXTERIOR	144.00 m ²
VERANDA	74.80m ²

*Interior areas don't include interior walls
**Total exterior area includes all walls

Prix : 147 840 € (dont terrain + raccordements et fosse = 21 490 €)

Module 4 – TROPICALE (4 chambres) soit 159 m² sur 600 m² de terrain + Terrasse environ 90 m²



Prix : 189 450 € (dont terrain + raccordements et fosse = 28 390 €)
Cette villa est la villa centrale

H/ Exploitation

Notre éco-concept touristique caribéen repose sur la possibilité d'une occupation partagée de votre villa de façon à vous garantir un retour sur investissement fort confortable engendrant un rapide amortissement (**entre 9 et 12 ans**).

Bien évidemment, si vous le désirez, vous pourrez utiliser et /ou exploiter votre villa librement et personnellement, vous pourrez même y vivre en permanence car vous êtes chez vous !

Si vous souhaitez opter pour une solution performante et sécurisante en nous confiant sa gestion exclusive, en voici le principe ci-après expliqué :

- En tant que propriétaire vous bénéficiez de **12 semaines** d'occupation répartie sur l'année à raison de **4 fois 3 semaines** échelonnées sur les **4 trimestres de l'année** et que vous définirez avec notre société de gestion.
- Nous conserverons **2 semaines** par an pour effectuer d'éventuelles réparations, des travaux de peinture, des vérifications électriques ou de plomberie, l'entretien général du terrain etc ...

NB:

1- Ces deux semaines ne seront pas fixées au préalable mais sélectionnées au plus juste de vos intérêts et de votre tranquillité.

2- Nous noterons que concernant le terrain, nos équipes l'entretiendront régulièrement pour que votre environnement soit d'une incomparable beauté. Vous aurez tout le loisir de discuter de l'aménagement de votre espace avec nos jardiniers spécialisés.

Les **38 semaines** restantes seront gérées par notre société et seront louées principalement à des entreprises mondialement connues qui utiliseront notre village pour y organiser des séjours à thème, des séminaires, des manifestations publicitaires etc ... Nous louerons également votre villa à des associations internationales de tous types mais respectueuses de l'environnement.

Le barème hebdomadaire des loyers est le suivant:

Module 1 chambre = 65 \$ par jour soit 455 \$ par semaine

Module 2 chambres = 85 \$ par jour soit 595 \$ par semaine

Module 3 chambres = 105 \$ par jour soit 735 \$ par semaine

Ces tarifs seront dégressifs de 10 % par location de 2 semaines, de 20 % pour 3 semaines et de 30% pour 4 semaines.

I/ Charges d'exploitation

Notre société de gestion prélèvera un montant forfaitaire de 35 % sur les **revenus locatifs**.

Le montant net des locations vous sera versé chaque trimestre par tout moyen de votre choix.

Chaque propriétaire devra assurer son bien pour les risques lui incombant en tant que tel, de même notre compagnie sera assurée pour tous les risques lui incombant.

J/ Contrat d'exploitation

Au titre de votre contrat de location nous pourrions garantir ou non (selon option) un forfait de versement des loyers qu'il y ait ou non occupation des lieux.

K/ Marketing

Chaque propriétaire pourra participer à la commercialisation de de cette résidence et de sa possible extension en nous référant des acheteurs potentiels. Pour cela il percevra une très confortable commission dont le montant lui sera communiqué confidentiellement.

Nos équipes sur place ainsi que nos services commerciaux multilingues seront à votre entière disposition pour réaliser avec vous une étude personnalisée et organiser selon votre souhait une visite du site. (***les frais de déplacement seront remboursés à chaque acquéreur**)

" Nous vous remercions d'avoir pris le temps de parcourir cette présentation et espérons vous compter parmi nos investisseurs privilégiés "

***Dans la limite de 2 000 € par foyer acquéreur**

PUERTO PLATA



DÉCOUVREZ LA MAGNIFIQUE VILLE DE PUERTO PLATA

Puerto Plata, surnommée la « **Côte d'Ambre** », est une ville côtière envoûtante de la **République dominicaine**. Nichée entre l'océan Atlantique et de majestueuses montagnes, cette destination touristique offre un mélange captivant de paysages naturels, de culture riche et d'histoire vibrante. Les plages dorées, bordées de cocotiers, invitent à la détente, tandis que les eaux cristallines abritent des récifs coralliens parfaits pour la plongée et le snorkeling.

Le cœur historique de **Puerto Plata** se distingue par son architecture coloniale, avec le fort San Felipe, un vestige du XVI^e siècle, et la charmante Plaza Independencia. La ville est également célèbre pour son téléphérique, le seul des **Caraïbes**, qui transporte les visiteurs au sommet du mont **Isabel de Torres**, offrant une vue panoramique à couper le souffle sur la région. La vie nocturne animée, la musique bachata enivrante, et l'hospitalité chaleureuse des habitants ajoutent au charme indéniable de **Puerto Plata**, faisant de cette ville un joyau incontournable des **Caraïbes**.

GÉOGRAPHIE



Les belles montagnes de Puerto Plata

Puerto Plata, située sur la côte nord de la **République dominicaine**, est une ville où mer et montagnes se rencontrent harmonieusement. Bordée par l'**océan Atlantique**, elle est célèbre pour ses plages dorées et ses eaux cristallines, idéales pour les activités nautiques. Dominée par le mont Isabel de Torres, qui culmine à 793 mètres, la ville bénéficie d'un climat agréable, modéré par les brises marines.

La géographie de **Puerto Plata** se distingue également par ses vallées fertiles et ses rivières qui descendent des montagnes, enrichissant la biodiversité locale. Cette combinaison de paysages variés fait de Puerto Plata une destination où la nature dévoile toute sa beauté.

Le cœur historique de **Puerto Plata** se distingue par son architecture coloniale, avec le fort **San Felipe**, un vestige du XVI^e siècle, et la charmante Plaza Independencia. La ville est également célèbre pour son téléphérique, le seul des **Caraïbes**, qui transporte les visiteurs au sommet du mont Isabel de Torres, offrant une vue panoramique à couper le souffle sur la région.

ÉCONOMIE



Puerto Plata, avec son dynamisme économique et son potentiel croissant, se présente comme une destination de choix **pour les investisseurs**. En tant que l'une des principales villes de la **République dominicaine**, elle bénéficie d'une économie diversifiée, soutenue par **le tourisme**, l'agriculture, et les services. Le secteur touristique est en plein essor, grâce à ses plages renommées, ses complexes hôteliers de classe mondiale, et son infrastructure moderne, notamment l'aéroport international Gregorio Luperón, qui relie la ville à de nombreuses destinations mondiales.

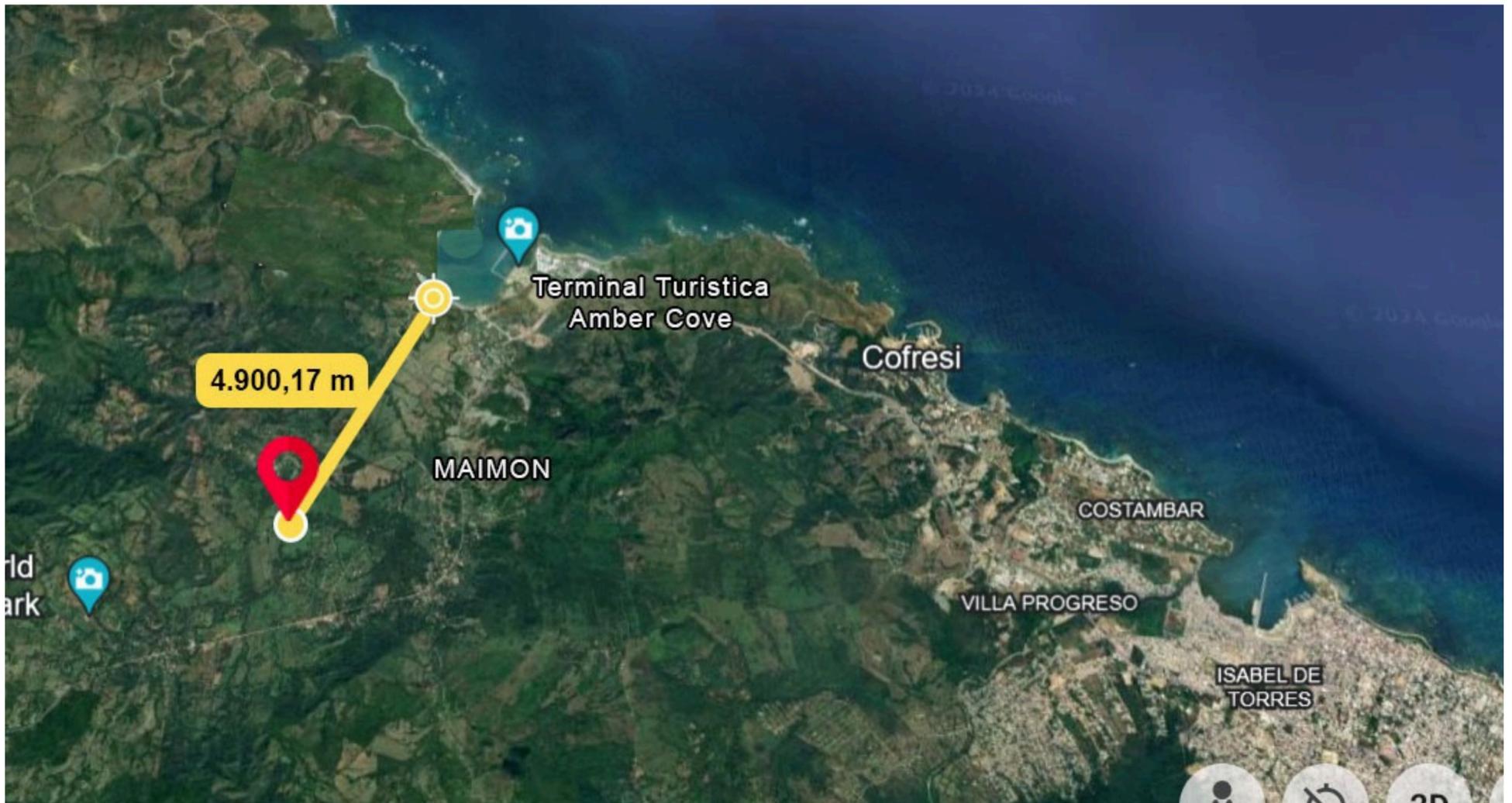
L'industrie locale est également robuste, avec des opportunités dans l'agriculture, en particulier dans la production de **canne à sucre, de cacao et de tabac**, ainsi que dans la transformation **des produits de la mer**. De plus, le développement des zones franches industrielles à proximité renforce l'attractivité de la région pour les entreprises manufacturières et les exportateurs.

Puerto Plata bénéficie également d'un soutien gouvernemental fort, avec des incitations fiscales attractives pour les investissements étrangers, notamment dans les secteurs du tourisme, de l'immobilier, et des énergies renouvelables.

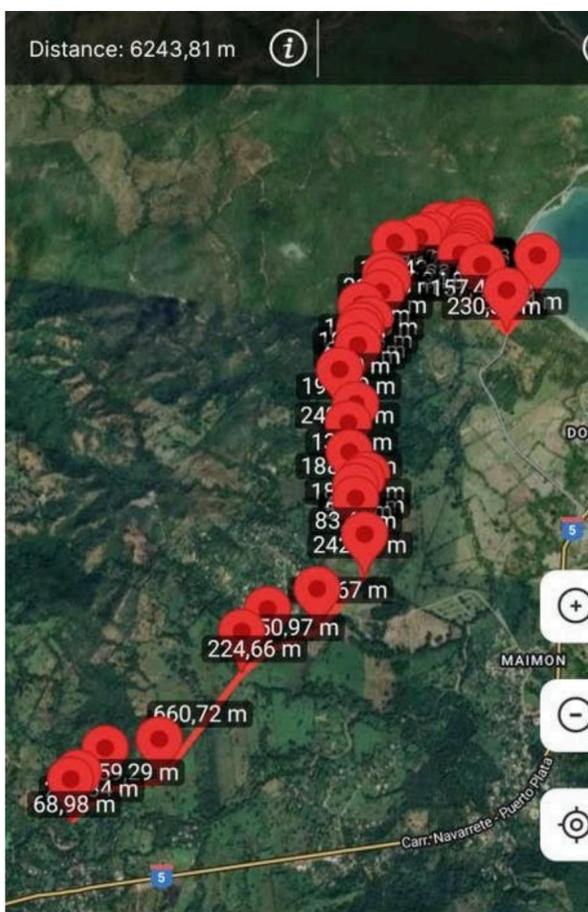
QUELQUES IMAGES DE PUERTO PLATA



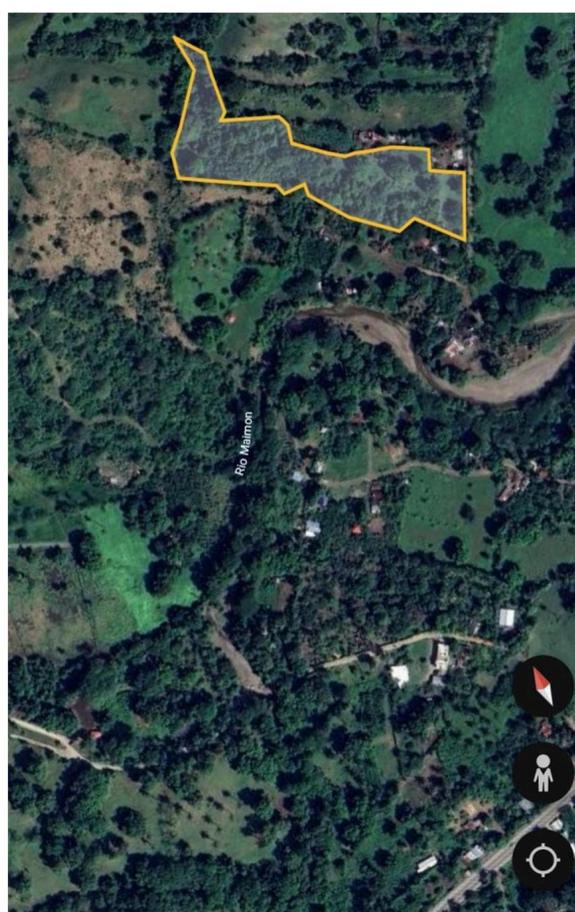
PLANS DU TERRAIN



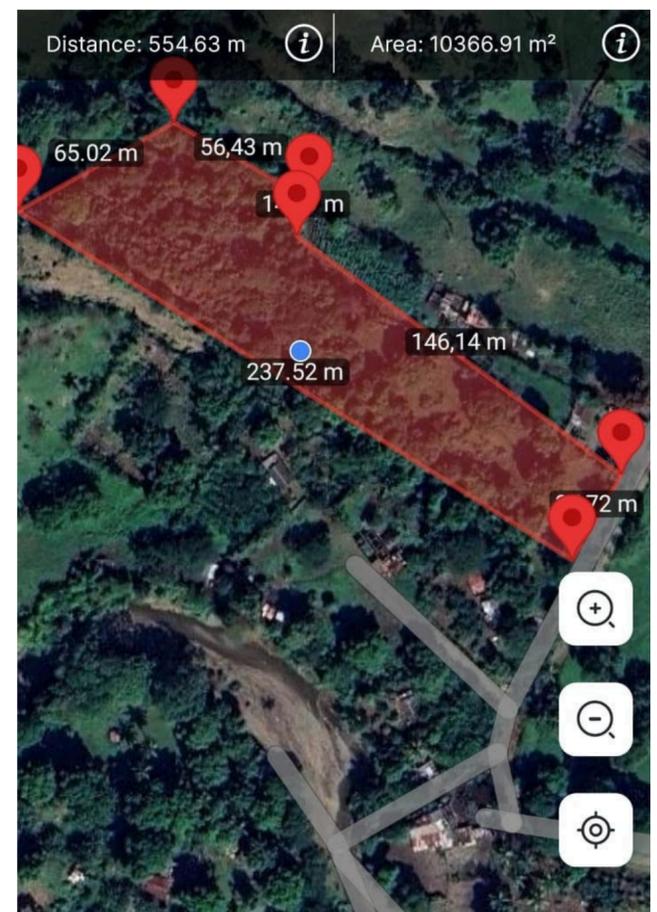
Plan de situation du terrain par rapport à la mer



Relevé d'altitude



Plan de situation géographique



Plan de situation géographique avec altitude