

NOTICE DESCRIPTIVE

Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

VILLAS HERMIONE

Un art de vivre tropical contemporain

Document indicatif annexé au contrat de réservation

SAS L&D

Sommaire

Préambule – Portée du présent document

1. Présentation générale

2. Caractéristiques techniques générales

- 2.1 Structure et système constructif
- 2.2 Toiture et étanchéité
- 2.3 Façades et bardages
- 2.4 Menuiseries extérieures

3. Aménagements intérieurs

- 3.1 Cloisons, doublages et plafonds
- 3.2 Revêtements de sols intérieurs
- 3.3 Peintures et finitions intérieures
- 3.4 Portes intérieures
- 3.5 Cuisine aménagée et équipée
- 3.6 Salles de bains

4. Équipements techniques

- 4.1 Plomberie sanitaire et production d'eau chaude
- 4.2 Installation électrique
- 4.3 Ventilation, brasseurs d'air éclairage et climatisation

5. VRD, accès et stationnements

6. Clôtures, portails et espaces extérieurs

7. Réserves et clauses générales

Tableau récapitulatif des prestations

Préambule – Portée du présent document

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et le niveau de prestation suivant lesquels seront réalisées les Villas Hermione. Elle constitue une pièce contractuelle annexée au contrat de réservation, destinée à éclairer l'acquéreur sur la qualité générale de l'opération.

Maître d'ouvrage. Le présent programme est porté par la SAS L&D, société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de Saint-Pierre de La Réunion sous le n° 980 782 403, agissant en qualité de maître d'ouvrage et vendeur.

Hiérarchie des documents contractuels. En cas de divergence entre les pièces remises à l'acquéreur, prévaut l'ordre suivant : (i) plans VEFA définitifs annexés à l'acte authentique, (ii) la présente notice descriptive, (iii) tout autre document annexés au contrat de réservation. Les perspectives, photographies d'ambiance, visuels 3D, plans 3D et supports de communication n'ont qu'une vocation illustrative et ne sauraient être contractuels.

Faculté d'adaptation. Les marques, références, modèles et coloris éventuellement cités dans la présente notice le sont à titre purement indicatif, afin d'illustrer le niveau de gamme recherché. Le promoteur se réserve expressément la faculté d'y substituer tout matériau, équipement, finition ou fournisseur d'aptitude équivalente ou supérieure, sans que cela puisse constituer une modification substantielle du bien vendu. Cette faculté pourra notamment s'exercer en cas d'apparition d'un matériel nouveau, de force majeure ou de toute cause légitime, et plus particulièrement : règle administrative contraignante, règlement judiciaire ou liquidation de biens d'une entreprise ou d'un fournisseur, retard d'approvisionnement d'un matériau, qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, ou plus généralement chaque fois que les impératifs techniques ou réglementaires obligerait à renoncer définitivement à une prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de la qualité pour l'acquéreur. L'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice dès lors que celle effectivement fournie par le promoteur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte du projet.

Tolérances et règles de l'art. Les ouvrages sont exécutés conformément aux normes françaises en vigueur, aux Documents Techniques Unifiés (DTU) applicables, aux réglementations techniques et climatiques propres à La Réunion (notamment RTAA DOM) et aux règles de l'art. Les tolérances d'exécution s'apprécient au regard de ces normes. Les surfaces habitables indiquées aux plans définitifs sont données sous réserve d'une tolérance d'exécution de plus ou moins cinq pour cent ($\pm 5\%$), conformément à l'usage. La hauteur sous plafond ne saurait être inférieure à 2,50 mètres, conformément à la réglementation en vigueur. Les variations naturelles d'aspect et de teinte propres aux matériaux nobles (bois, pierre, céramique, métal) ne sauraient être considérées comme des défauts.

1. Présentation générale

Les Villas Hermione s'inscrivent dans une démarche d'habitat contemporain tropical, pensée pour conjuguer élégance, confort et qualité de vie dans un environnement adapté au climat réunionnais.

L'architecture privilégie :

- des espaces de vie ouverts, lumineux,
- une ventilation naturelle favorisant le confort en climat tropical,
- une continuité harmonieuse entre intérieur et extérieur,
- des matériaux durables, contemporains et adaptés aux contraintes locales.

Les villas sont réalisées conformément aux normes françaises en vigueur, aux DTU applicables et aux réglementations techniques et climatiques propres à La Réunion.

2. Caractéristiques techniques générales

2.1 Structure et système constructif

Les villas sont réalisées selon un procédé constructif moderne en ossature métallique légère galvanisée (LGS – Light Gauge Steel) ou tout système équivalent retenu par la maîtrise d'œuvre.

Le système constructif est mis en œuvre conformément aux DTU applicables ainsi qu'aux règles paracycloniques en vigueur à La Réunion. La galvanisation des profils garantit une protection durable contre la corrosion en climat tropical.

Ce système constructif permet :

- une haute précision d'exécution et une qualité d'assemblage industrialisée,
- une excellente stabilité structurelle, adaptée aux contraintes cycloniques,
- une durabilité éprouvée en climat tropical grâce à la galvanisation,
- une isolation thermique et acoustique conforme aux exigences de la RTAA DOM.

2.2 Toiture et étanchéité

- Couverture métallique type bac aluminium, aluminium-laqué ou équivalent, teinte selon palette architecturale.
- Isolation thermique adaptée au climat tropical.
- Étanchéité conforme aux normes en vigueur et aux DTU applicables.
- Évacuation des eaux pluviales par gouttières et descentes intégrées.

2.3 Façades et bardages

- bardages aluminium en finition thermolaquée,
- bardages décoratifs fibrociment architecturaux ou équivalents,
- teintes et calepinage selon palette définie par l'architecte.

2.4 Menuiseries extérieures

- Menuiseries aluminium thermolaqué, profil à rupture de pont thermique selon configuration.
- Baies vitrées coulissantes ouvrant les pièces de vie sur les espaces extérieurs.
- Volets roulants aluminium ou dispositif d'occultation équivalent selon configuration.
- Vitrages aux performances conformes à la réglementation thermique applicable.

3. Aménagements intérieurs

3.1 Cloisons, doublages et plafonds

Les distributions intérieures sont réalisées par cloisons sèches :

- cloisons de distribution sur ossature métallique avec parements de plaques de plâtre type BA13 ou équivalent,
- doublages thermo-acoustiques des parois exposées selon configuration,
- plafonds finition lisse, prêts à recevoir une peinture finition mate ou satinée.

3.2 Revêtements de sols intérieurs

Les espaces de vie et les chambres seront habillés d'un revêtement décoratif de technologie SPC/LVT ou équivalent.

Les sols des pièces humides (salles de bains, WC) reçoivent un revêtement adapté type carrelage grès cérame ou équivalent.

3.3 Peintures et finitions intérieures

- Murs intérieurs : peinture acrylique finition mate, satinée ou velours, teinte claire sélectionnée par l'architecte.
- Plafonds : peinture blanche finition mate ou satinée.
- Plinthes et finitions périphériques en harmonie avec les revêtements.
- Teintes définitives arrêtées selon nuancier de l'architecte ; aucune personnalisation de teinte n'est garantie au titre de la présente notice.

3.4 Portes intérieures

- Blocs-portes contemporains à âme alvéolaire ou pleine selon configuration et destination.
- Finition laquée blanche ou bois clair selon palette intérieure.
- Quincaillerie finition mate (chromé satiné, noir mat ou similaire) ou équivalent.
- Bloc-porte palière à âme renforcée, équipé de serrure de sûreté.

3.5 Cuisine aménagée et équipée

La cuisine est pensée comme un élément central de l'espace de vie, dans une continuité esthétique avec l'architecture intérieure de la villa.

- Caissons, façades contemporaines finition mate ou structurée.
- Plan de travail finition pierre reconstituée, quartz, granit ou matériau équivalent.
- Évier inox encastré ou équivalent, robinetterie mitigeur.

- Plaque de cuisson vitrocéramique ou induction, hotte intégrée ou décorative selon configuration.

Précision : *le coloris, le modèle de façade, la nature exacte du plan de travail et la sélection précise des équipements électroménagers seront arrêtés par le promoteur en concertation avec l'architecte du projet et pourront être substitués par des produits d'aptitude équivalente.*

3.6 Salles de bains

- Douche à l'italienne avec receveur extra-plat et paroi vitrée ou équivalent selon configuration.
- Meuble vasque suspendu ou sur pied, finition teck massif, avec plan vasque type quartz, céramique ou composite équivalent.
- Robinetterie, finition chromée, brossée ou noire mate selon configuration.
- Miroir avec éclairage intégré selon configuration.
- WC suspendu type Geberit ou équivalent dans la salle d'eau principale ; sinon WC séparé.

4. Équipements techniques

4.1 Plomberie sanitaire et production d'eau chaude

- Alimentations en cuivre, PER ou équivalent, réalisées selon les règles de l'art et les DTU applicables.
- Évacuations en PVC conformes aux normes en vigueur.
- Production d'eau chaude sanitaire par chauffe-eau solaire conforme aux exigences RTAA DOM, avec capteur thermique en toiture et ballon de stockage d'une capacité minimale de 200 litres pour les villas T5, avec appoint électrique.
- Raccordement aux réseaux publics ou dispositif d'assainissement non collectif (ANC) selon la viabilisation validée au permis de construire.

4.2 Installation électrique

Les villas seront équipées d'un appareillage électrique contemporain de qualité résidentielle premium.

L'installation comprendra notamment :

- un tableau électrique équipé des protections réglementaires,
- des prises de courant et points lumineux selon plans définitifs,
- des alimentations spécialisées selon plans,
- une mise à la terre et une protection conformes à la norme NF C 15-100 et aux prescriptions RTAA DOM.

4.3 Ventilation, brasseurs d'air éclairage et climatisation

- Brasseur d'air installé dans le séjour ainsi que dans chaque chambre, à variateur de vitesse, selon configuration.
- Unités de climatisation installées dans chaque chambre.
- Ventilation naturelle traversante favorisée par la conception architecturale.
- Points lumineux et équipements d'éclairage selon les plans définitifs du projet.

- Dans le séjour : attente technique (réservation électrique) pour installation ultérieure de climatisation, à la diligence de l'acquéreur.

5. VRD, accès et stationnements

- Voiries et réseaux divers réalisés selon les prescriptions du permis d'aménager / permis de construire.
- Branchements aux réseaux publics : eau potable, électricité, télécommunications, selon la viabilisation du terrain.
- Assainissement collectif ou non collectif (ANC) selon le mode validé au permis.
- Voies d'accès aux villas en revêtement type enrobé, béton désactivé, dallage ou équivalent selon configuration.
- Une place de stationnement privative par villa, selon plans du projet.

6. Clôtures, portails et espaces extérieurs

- Clôtures périphériques en matériaux durables : panneaux rigides, grillage sur lisse béton, mur bahut ou équivalent selon configuration.
- Portail et portillon d'accès en aluminium thermolaqué ou matériau équivalent selon configuration.
- Terrasse ouverte sur les espaces extérieurs, revêtement type carrelage grès cérame, dalle composite bois ou équivalent.
- Aménagements paysagers conçus par paysagiste : essences tropicales sélectionnées (palmiers, arbustes à fleurs et plantes locales adaptées au climat réunionnais), engazonnement des espaces de pleine terre, selon plan paysager.

La piscine n'est **pas incluse** dans la présente vente.

7. Réserves et clauses générales

- Les marques, modèles et références cités dans la présente notice le sont à titre indicatif. Le promoteur se réserve la faculté de leur substituer tout produit, matériau ou équipement d'aptitude équivalente ou supérieure, sans modification substantielle du bien vendu, ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.
- L'équivalence des prestations est appréciée sur la base des informations données par l'architecte du projet. L'acquéreur ne pourra réclamer une prestation visée par la notice dès lors que celle effectivement fournie correspond à une qualité réputée équivalente.
- En cas de divergence entre les documents remis à l'acquéreur, prévaut l'ordre suivant : plans VEFA définitifs annexés à l'acte authentique, présente notice descriptive, puis tout autre document remis.
- Les illustrations, perspectives, photographies d'ambiance, visuels 3D et supports commerciaux n'ont qu'une vocation illustrative et n'engagent pas le promoteur.
- Les variations naturelles d'aspect, de teinte ou de veinage des matériaux nobles (bois, pierre, céramique,

métal) sont inhérentes à leur nature et ne constituent pas un défaut de conformité.

- Les tolérances dimensionnelles et d'aspect s'apprécient conformément aux DTU et normes en vigueur.
- Le promoteur se réserve la faculté d'adapter, en cours de chantier, toute prestation pour motif technique, réglementaire, esthétique, de disponibilité d'approvisionnement, économique ou de bonne exécution.
- L'opération bénéficie des garanties légales applicables à la VEFA : parfait achèvement (1 an), biennale (2 ans), décennale (10 ans). Une assurance dommages-ouvrage est souscrite par le promoteur.

Tableau récapitulatif des prestations

Le présent tableau synthétise, à titre indicatif, le niveau de prestation envisagé pour les Villas Hermione. Il n'a pas vocation à se substituer aux développements de la notice ; chaque ligne s'entend « ou équivalent », selon les conditions précisées au préambule et au chapitre 7.

Poste	Prestation prévue (à titre indicatif – ou équivalent)
Structure	Ossature métallique légère galvanisée (LGS), conforme aux règles paracycloniques
Architecture	Signée par l'agence d'architecture du projet
Toiture	Couverture métallique type bac aluminium / aluminium-laqué ou équivalent
Façades	Bardage aluminium et bardages fibrociment architecturaux ou équivalents
Menuiseries extérieures	Aluminium thermolaqué, baies vitrées coulissantes, conforme RTAA DOM
Volets / occultations	Volets roulants aluminium ou dispositif d'occultation équivalent selon configuration
Cloisons / plafonds	Cloisons sèches sur ossature, plafonds peints finition mate ou satinée
Sols intérieurs	Parquet décoratif technologie SPC/LVT ou équivalent
Peintures intérieures	Peintures acryliques mates, satinées ou velours, teintes claires sélectionnées par l'architecte
Portes intérieures	Blocs-portes contemporains finition laquée ou bois, quincaillerie
Cuisine	Cuisine aménagée et équipée gamme, plan de travail finition pierre/quartz ou équivalent
Salle de bains	Douche à l'italienne, meuble vasque suspendu ou sur pied finition teck massif, plateau quartz ou équivalent
Plomberie / ECS	Chauffe-eau solaire conforme RTAA DOM, ballon 200 L minimum pour T5, avec appoint électrique
Électricité	Appareillage de qualité résidentielle
Ventilation	Brasseur d'air dans le séjour et dans chaque chambre, à variateur
Éclairage	Points lumineux et spots intégrés selon plans définitifs
Climatisation	Unités installées dans chaque chambre ; attente technique (réservation électrique) dans le séjour
Stationnement	Une place privative par villa
VRD / accès	Branchements aux réseaux publics, voiries et accès selon prescriptions du permis

Clôtures / portails	Clôtures durables, portail aluminium thermolaqué ou équivalent selon configuration
Extérieurs	Terrasse, essences tropicales sélectionnées par paysagiste, engazonnement
Piscine	Non incluse dans la présente vente

SAS L&D

Document indicatif – Mai 2026