



Palavas-les-Flots

CONTRAT DE RESERVATION

PROGRAMME « LYO »
By NG PROMOTION

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. RESERVANT

La Société dénommée **NGP 41 - RIVAGE**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €, dont le siège est à MAUGUIO (34137), 288 Avenue Jacqueline Auriol, identifiée au SIREN sous le numéro 920 768 728 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Ou toute autre personne que ladite société se substituera dans l'exécution des présentes.

1.2. RESERVATAIRE

L'état civil du RESERVATAIRE est indiqué dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-annexée.

2. TERMINOLOGIE

Sauf si le contexte en requiert différemment, aux présentes les termes ci-après répondent aux définitions suivantes :

- Le terme RESERVANT désigne le réservant ci-dessus nommé.
- Le terme RESERVATAIRE désigne le ou les réservataires ci-dessus nommés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.
- Les termes IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER désignent la copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes.
- Les termes BIEN ou BIENS désignent les biens et droits immobiliers objet des présentes, quels que soient leur nature et leur nombre.

3. EXPOSE

Le RESERVANT envisage de réaliser une opération de construction sur le terrain ci-après désigné.

Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, et notamment :

- à la passation des conventions nécessaires ou utiles (achat de terrains, constitution de servitudes, etc, selon le cas),
- à l'obtention des autorisations nécessaires (administratives, d'urbanisme, etc, selon le cas) devenues définitives,
- à la mise en place du financement nécessaire,
- etc.

En outre, le RESERVANT se réserve la possibilité de ne pas donner suite à ce projet si les études poursuivies (concernant la construction, le financement ou la commercialisation par exemple) montrent que l'opération n'est pas possible ou n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données aux présentes sur la consistance et la qualité de la construction si celle-ci était réalisée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

En outre, le RESERVANT se réserve la possibilité de ne pas donner suite à ce projet si les études poursuivies (concernant la construction, le financement ou la commercialisation par exemple) montrent que l'opération n'est pas possible ou n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données aux présentes sur la consistance et la qualité de la construction si celle-ci était réalisée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

4. DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier à édifier est situé 22, avenue du Général de Gaulle, 34 250 PALAVAS-LES-FLOTS cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BO	18	Avenue du Maréchal Leclerc	00 ha 3a 49ca

5. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GLOBALE

L'ensemble immobilier à édifier comportera 9 logements au sein d'un bâtiment collectif, comportant 12 stationnements en sous-sol.

6. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera placé sous le régime de la copropriété, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967, modifiés.

7. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les BIENS soient achevés pour être livrés dans le délai indiqué dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-**annexée**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de toute autre cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront notamment considérées comme causes légitimes de suspension du délai de

livraison, sans que la liste qui suit soit limitative :

- les intempéries, étant ici précisé qu'en raison de leur répercussion sur l'organisation du chantier, cette cause légitime aura pour effet de retarder la livraison du bien réservé d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré,
- le retard provenant de la découverte fortuite, après le démarrage des travaux, d'anomalies du sous-sol (telle que la présence de pollution, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découvertes de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment, à ses industries annexes, à ses fournisseurs ou aux entreprises travaillant sur le chantier (y compris celles sous-traitantes),
- la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, le dépôt de bilan, la cessation de paiements ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises travaillant sur le chantier (y compris celles sous-traitantes),
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise travaillant sur le chantier (y compris celles sous-traitantes),
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou de toute autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques,
- les troubles résultant d'hostilités, de révolutions ou tout trouble de guerre ou de terrorisme, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier,
- les crises sanitaires de type COVID19 ou autres, et/ou état d'urgence,
- l'épidémie de Covid-19 actuelle ainsi que l'ensemble des mesures prises par le Gouvernement pour y remédier,
- tout autre pandémie ou épidémie qui surviendrait préalablement à la date prévisionnelle de livraison.
- les travaux de confortation des structures existantes nécessaires s'ils se révélaient en cours de chantier,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'immeuble ainsi que des aménagements des infrastructures en périphérie de la résidence,
- les majorations de délai imputables au RESERVATAIRE du fait :
 - . du retard du paiement du Réservataire,
 - . du retard dans l'exercice de ses choix de matériaux et éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet, il devra déférer sous quinze (15) jours à la demande du RESERVANT d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privés,
 - . des travaux modificatifs ou supplémentaires exécutés spécialement sur sa demande ou, plus généralement, de toute commande spéciale non standard du RESERVATAIRE pour ses locaux privés.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement et la livraison des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

8. RESERVATION

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE, le RESERVANT réserve à celui-ci, qui accepte, pour le cas où l'opération serait réalisée et en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, les BIENS ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

En exécution de la présente réservation, le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les acquérir aux conditions indiquées ci-après.

9. IDENTIFICATION DES BIENS RESERVES

Les locaux présentement réservés sont identifiés dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-**annexée**.

10. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

10.1. CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION

La consistance de la construction projetée résulte des pièces ci-**annexées**, savoir :

- le plan de masse,
- le plan de vente du logement,
- le plan du ou des stationnements.

10.2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION

Les caractéristiques techniques de la construction projetée sont précisées dans le descriptif sommaire ci-**annexé**.

10.3. MODIFICATIONS

Le RESERVANT se réserve le droit d'apporter toutes modifications à la consistance de la construction et aux caractéristiques techniques (y compris aux BIENS réservés) sans que cela ne remette en cause le prix de vente stipulé aux présentes.

10.4. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le **RESERVATAIRE** qui souhaiterait des modifications techniques pourra prendre contact avec le **RESERVANT** dans les meilleurs délais pour convenir d'un rendez-vous de mise au point de son dossier et se faire communiquer les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de solliciter l'établissement de devis tendant à la réalisation de travaux modificatifs. Toutefois de telles demandes de travaux modificatifs peuvent ne pas être possibles notamment compte tenu de l'avancement du chantier ou de l'application de la réglementation construction ainsi le **RESERVATAIRE** reconnaît expressément que ses demandes de travaux modificatifs pourront ne pas être acceptées et de ce fait ne peuvent constituer une condition déterminante de sa réservation.

En outre le **RESERVATAIRE** renonce à invoquer tout retard dans la production de plans modifiés, devis, chiffrage pour ne pas signer l'acte authentique dans les délais légaux. Toute demande de travaux modificatifs à les supposer réalisables sera soumise à la validation du maître d'œuvre et donnera lieu à l'établissement d'un devis.

Ces travaux ne pourront être mis en œuvre que pour autant que l'acte authentique de vente soit régularisé et sous réserve que les documents techniques et le devis relatifs auxdits travaux aient été acceptés sans réserve dans le délai et aux conditions impartis.

Cette dernière demande sera facturée Cinq Cent Euros Hors Taxes (500,00€ HT), TVA en vigueur au taux de 20%.

11. PRIX DE VENTE

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix indiqué dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-**annexée**.

12. ABSENCE DE REVISION DU PRIX

Le prix hors taxe est ferme et définitif. En revanche, toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée qui interviendrait à compter de ce jour et jusqu'au complet paiement du prix, pour quelque cause que ce soit, sera supportée par le RESERVATAIRE ou lui bénéficiera. En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, ce dernier serait applicable au prix de vente pour les échéances non réglées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux. TVA en vigueur au taux de 20%.

13. PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation de la vente, le prix sera payable de la façon suivante :

Avancement des travaux	Appel de fonds	Cumul appels de fonds
Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier	10%	10%
Démarrage du terrassement pour fondations	20%	30%
Achèvement des fondations	5%	35 %
Achèvement du plancher bas du RdC	15%	50 %
Achèvement du plancher bas du R + 5	15%	65 %
Mise hors d'eau	5%	70 %
Mise hors d'air	15%	85 %
Achèvement du cloisonnement	5%	90 %
Achèvement du bâtiment	5%	95 %
Livraison/remise des clefs	5%	100 %

14. FINANCEMENT DU PRIX

14.1. RECOURS A UN PRET

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le RESERVATAIRE obtienne une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt entrant dans le champ d'application des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est ici précisé les caractéristiques financières de l'offre (ou des offres) de prêt devant être obtenue(s) :

- Organisme(s) prêteur(s) sollicité(s) : _____.
- Montant maximum de la somme empruntée : _____.
- Durée minimum de remboursement : _____.
- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances).

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts qui seront sollicités,
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des RESERVATAIRES ou des cautions éventuelles,

Le RESERVATAIRE s'engage :

À compter de l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, à déposer le ou les dossiers de demande de prêt au plus tard dans un délai de VINGT ET UN (21) JOURS et à obtenir, auprès du ou des organismes prêteurs sollicités, un accord de principe dudit prêt dans un délai de SOIXANTE (60) JOURS. Le RESERVATAIRE devra en justifier à première demande du RESERVANT par tout moyen de preuve écrite

Afin de pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le RESERVATAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demande(s) de prêt(s) et du respect des obligations mises à sa charge aux termes de la présente condition suspensive.

Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

Le RESERVATAIRE s'engage :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

- Et d'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un délai de SOIXANTE-DIX (70) JOURS à compter de la date d'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'obtention ou la « non-obtention » devra être portée à la connaissance du Réservant par le RESERVATAIRE, dans les 5 jours suivant l'obtention ou la « non-obtention » de l'offre.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le Réservant, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le RESERVANT retrouvera son entière liberté mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, l'indemnité d'immobilisation pourrait rester acquise au RESERVANT en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours suivant mise en demeure ci-dessus, le RESERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au RESERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite prévue par l'article L313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

14.2 EN CAS DE NON RECOURS A UN PRET

La présente section s'applique à la condition que le RESERVATAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente des biens objets des présentes en totalité de ses deniers personnels ou assimilés, sans l'aide d'un emprunt bancaire.

Dans un tel cas, et conformément aux dispositions de l'article L313-42 du Code de la consommation, le RESERVATAIRE doit porter de sa main une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation. Dans un tel cas, le contrat de réservation n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article L. 313-41 du code de la consommation.

Le RESERVATAIRE porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue par l'article L 313-42 du Code de la consommation :

« Je reconnais être informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation »

.....
.....
.....

.....
.....
.....
Signature :

.....
.....
.....
.....
.....
Signature :

15. CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, sera consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes si elle devait intervenir avant l'achèvement des constructions :

- les locaux réservés seront vendus dans l'état conforme aux plans et descriptif de la construction, sous réserve des aménagements qui pourraient être apportés par le RESERVANT aux constructions ;
- les différences d'un maximum de cinq pour cent (5%) entre les surfaces réelles et celles exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part du RESERVATAIRE, qui en supportera la perte ou en bénéficiera. Etant précisé que les surfaces seront appréciées globalement (et non pièce par pièce) et que cette tolérance jouera également pour les altimétries (hauteur sous plafond).

16. REALISATION DE LA VENTE

L'acte authentique de vente sera reçu par l'Office notarial **Étude ANDRIEU** à MONTPELLIER notaire du programme, au plus tard à la date prévue dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-**annexée**.

Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet de l'acte de vente un mois au moins avant sa signature (article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation). Etant précisé que le RESERVATAIRE pourra se porter acquéreur sans attendre l'expiration de ce délai d'un mois.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte authentique de vente à l'expiration de ce délai d'un mois, sommation lui sera faite, huit (8) jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes devant le notaire du programme ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

Etant précisé :

- que toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles des présentes sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer, rendant au RESERVANT pleine et entière liberté ;

- le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente et au paiement par le RESERVATAIRE du prix exigible à cette date ainsi que des frais à sa charge.

VARIANTE : PINEL

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire l'acquisition des biens objet de la réservation avec l'intention de bénéficier du dispositif dit "PINEL" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que celui-ci correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Conformément à l'article 199 novovicies, Xbis, du Code Général des Impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à cette réduction d'impôt et accordés aux personnes ayant agi au titre d'une activité de conseil, gestion, intermédiation, démarchage bancaire ou financier, ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce même logement.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que l'estimation du montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects versés par lui aux Intermédiaires dans le cadre de l'acquisition des biens réservés aux présentes s'élève à :

..... Euros, soit % du Prix de Revient du logement.

Etant ici précisé que le prix de revient s'entend, selon la doctrine fiscale, comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

Le Réservataire déclare que les biens réservés seront à destination de résidence principale.

17. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse un dépôt de garantie dont le montant est indiqué dans la « FICHE DE RENSEIGNEMENTS » ci-**annexée**.

Cette somme sera portée au crédit d'un compte spécial, conformément à l'article R 261-29 du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVATAIRE donne dès à présent son accord irrévocable au dépositaire de virer, sans autre accord de sa part, le montant du dépôt de garantie au compte du RESERVANT dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit code sont reproduits ci-après :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

18. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

18.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions de moins de six mois est demeuré ci-**annexé**.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

18.2. POLLUTIONS

Concernant les éventuelles pollutions, le RESERVANT s'engage à remettre le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en état, à ses seuls frais et sous sa seule responsabilité, dans le strict respect de la réglementation en vigueur, afin de le rendre compatible avec l'usage auquel il le destine.

18.3. PROXIMITE D'ACTIVITES

L'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à

l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

19. DROIT DE RETRACTATION

Pour le cas où le contrat de réservation entrerait dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les présentes seront notifiées au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation dans un délai maximum de dix jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier de notification. Cette rétractation devra être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT.

Etant précisé que :

- dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive ;
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant ;
- en cas de pluralité de réservataires, la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

20. FRAIS

Il sera du par le RESERVATAIRE, en plus du prix :

- les frais et émoluments de l'acte de vente, en ce compris les frais de publicité foncière (sauf s'il est indiqué dans la FICHE DE RENSEIGNEMENTS ci-annexée que la vente sera conclue « contrat en mains »),
- les frais et charges du ou des prêts qui seraient sollicités par le RESERVATAIRE,
- sa quote-part dans les frais annexes (frais d'établissement de l'acte de dépôt des pièces du programme, frais d'établissement de l'acte contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, frais d'établissement de l'acte contenant le cahier des conditions générales des ventes en état futur d'achèvement, frais de géomètre, etc, le tout en fonction des particularités de programme).

21. ENVOI ELECTRONIQUE

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. A ce titre, en application de l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le RESERVATAIRE peut choisir d'être notifié par voie électronique.

Le RESERVATAIRE doit préciser son choix (**merci de cocher votre choix ci-après**):

- Si acceptée par le RESERVATAIRE:**

Forme de la notification

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le **RESERVATAIRE** sus-désigné autorise tant le RESERVANT, que le notaire en charge du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante

Adresse(s) mail Réservataire 1 :

- _____

Adresse(s) mail Réservataire 2 :

- _____

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **RESERVATAIRE** au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

- Si non acceptée par le RESERVATAIRE:

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le **RESERVATAIRE** précise ne pas souhaiter que les notifications pour les besoins du dossier lui soient adressées par courrier recommandé électronique.

Article L100 du code des postes et communications électroniques : « I.- L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/ CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.

II.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

1° Les exigences requises en matière :

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;*
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;*
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;*
- d) D'intégrité des données transmises ;*
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;*

2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;

3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »

22. NOTIFICATIONS - POUVOIRS RECIPROQUES

En cas de pluralité de réservataires, ces derniers se donnent pouvoir réciproquement à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception de tous.

23. DONNEES COLLECTEES – PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Le RÉSERVANT met en œuvre un traitement de données à caractère personnel, dont il est responsable, ayant pour finalité la gestion commerciale de la présente convention, le suivi des dossiers et du financement des ventes, ainsi que la gestion de la relation client dont la diffusion de messages commerciaux, par le RÉSERVANT, les filiales de la société **NG PROMOTION**, leurs sous-traitants et les partenaires de ces derniers. Les données collectées à ce titre sont indispensables à ce traitement.

Le RÉSERVANT s'engage à :

- Ne traiter desdites données personnelles que dans le respect de la réglementation applicable, conformément aux finalités précitées et aux intérêts légitimes du RÉSERVANT liés à ces finalités ;
- Ne conserver les données personnelles du RÉSERVATAIRE que pour la durée légale nécessaire à la bonne exécution des relations contractuelles entre les Parties, augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou à la défense par l'auteur du traitement des données de ses droits en justice, et tant qu'une relation commerciale sera entretenue entre les Parties ;
- Conserver les données personnelles au sein d'un pays de l'Union européenne ;
- Préserver, selon les règles de l'art, la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données personnelles ;
- À ne pas reproduire, exploiter, utiliser les données personnelles du RÉSERVATAIRE pour son propre compte ou pour le compte des tiers précités, pour des finalités étrangères à celles décrites ci-dessus.

Conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 et du Règlement général européen pour la protection des données personnelles (UE 2016/679), le RÉSERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que les données à caractère personnel le concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social du RÉSERVANT indiqué en en-tête des présentes.

Le délai d'examen de la demande du RÉSERVATAIRE ne court qu'à compter de la date de réception par le RÉSERVANT, de la preuve de l'identité par le RÉSERVATAIRE.

Conformément aux dispositions des articles L223-1 et suivants du Code de la consommation, le RÉSERVATAIRE dispose de la faculté de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de BLOCTEL : www.bloctel.gouv.fr/

ARTICLE 24 - LOI APPLICABLE – LITIGES – MEDIATION

Le présent contrat est soumis à la loi française.

Les parties conviennent de soumettre tout litige, en fonction de son montant, au tribunal d'instance ou au tribunal de grande instance de Montpellier.

ANNEXES :

-1) BULLETIN DE RETRACTATION

- 2) FICHE DE RENSEIGNEMENTS
- 3) PLAN DE MASSE
- 4) PLAN SYNOPTIQUE PAR NIVEAU
- 5) PLAN DE VENTE DU LOGEMENT
- 6) PLAN DES STATIONNEMENTS
- 7) NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE
- 8) FICHE ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Fait en deux exemplaires

Fait à

Le

Fait à :

Le :

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

Annexe n°1 au contrat de réservation

BON DE RÉTRACTATION à envoyer en recommandé AR à :

NGP41 - RIVAGE

288 – Avenue Jacqueline Auriol – CS58124 – 34137 MAUGUIO

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, une faculté de rétractation m'est offerte pendant le délai de dix jours suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant envoi du présent contrat, signé par le Réservant.

Je soussigné. _____

demeurant. _____

Réservataire du Lot n°. _____ *Résidence «LYO» à PALAVAS-LES-FLOTS, déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation signé le.* _____

Fait à..... le.....

Signature(s)