ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Réservant

La société dénommée "**TEDIm**",
Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à SOCHAUX (25600), 29 rue de Pontarlier.
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT et identifiée sous le numéro SIREN 823 557 988.

Ladite société ci-après désignée "LE RESERVANT"
D'UNE PART

2) Réservataire

"**Commune de SELONCOURT**", Commune dont le siège social est à SELONCOURT (25230), place du 8 mai.
Identifiée sous le numéro SIREN 212 505 390,

Dont la dénomination sera ci-après "LE RESERVATAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le réservant :
- La société "**TEDIm**", est représentée par Monsieur Frank VAMPOUILLE, ici présent, agissant en qualité de gérant et seul et unique associé de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

2) En ce qui concerne le réservataire :
- La "**Commune de SELONCOURT**", représentée par Monsieur Daniel BUCHWALDER, ici présent, agissant en qualité de Maire en exercice de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération n° ## en date du ##, déposée en sous-préfecture le ##, dont une ampliation est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

Lesquels, préalablement au contrat de réservation objet des présentes, ont, chacun en ce qui le concerne, exposé qui suit :

EXPOSE DU RESERVANT
PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant envisage d'acquérir le terrain ci-après désigné :

SELONCOURT (Doubs)

PROJET

Un terrain sis à SELONCOURT (25230), rue du Général Leclerc,

Cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AT	717	rue du Général Leclerc	02 a 50 ca
			Contenance totale	02 a 50 ca

La réalisation de la vente de ce bien immobilier est subordonnée à diverses conditions suspensives, dont l'obtention par le réservant du permis de construire nécessaire à la réalisation de l'opération projetée.

Le réservant a fait établir par le Cabinet BERGERET & ASSOCIES à VESOUL (70000), 105 rue Baron Bouvier, les plans de l'immeuble et lui a demandé d'établir les dossiers nécessaires.

La demande de permis de construire a été déposée à la mairie de SELONCOURT, le 14 novembre 2016, contre décharge. Elle est actuellement en cours d'instruction.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE PROJETE

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives demandées, l'immeuble à édifier est appelé à comporter :

Une construction composée d'un bâtiment élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, devant comprendre, après achèvement :

- au rez-de-chaussée : deux cellules commerciales
- au premier étage : cellules à usage de profession libérale
- au second étage : deux logements

Précision étant ici faite qu'il n'y aura pas de place de stationnement à l'exception d'un emplacement vélos intérieur.

QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique qui est annexée à chacun des exemplaires des présentes, après visa par les parties.

Cette note indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux objets de la présente convention.

Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le réservant entend de réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance, en ce compris les biens réservés.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est : 1er trimestre 2018

Ce délai se trouvera prorogé de plein droit si, pendant la période d'exécution

PROJET

des travaux, survenait un cas de force majeure.

PROJET DE VENTE DU RESERVANT

Dans la mesure où les permis nécessaires lui auront été délivrés et qu'aucun recours administratif ou contentieux n'aura été formé contre l'un ou l'autre de ces permis, le réservant édifiera l'immeuble ci-dessus décrit et le commercialisera par fractions, suivant la formule "vente en l'état futur d'achèvement", après avoir fait établir et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Le réservant n'entend toutefois réaliser cet immeuble qu'autant que son projet de construction aura rencontré un accueil favorable auprès de personnes désireuses d'acquérir un ou plusieurs locaux.

Dans cette perspective, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il est disposé à s'engager à réserver à toute personne intéressée la faculté de se porter réservataire des locaux de son choix, si toutefois il ne renonce pas à son projet de construction et de commercialisation.

DOCUMENTS ANNEXES

La qualité et la nature des matériaux et des éléments d'équipement propres auxdits locaux et des équipements collectifs, sont résumés dans une note qui est annexée aux présentes, après visa par les parties.

Le plan du local, portant l'indication de sa surface totale et de la surface de ses pièces principales et de ses pièces de service et des dégagements, est annexé aux présentes, après visa par les parties.

Assurances - Le réservant s'engage à souscrire, comme l'y obligent les articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances, une police d'assurance responsabilité et une police dite "dommages ouvrage" avant l'ouverture du chantier.

Le coût de ces polices est compris dans le prix stipulé ci-dessous.

Le réservant s'engage à justifier des références de ces polices et à les communiquer lors de l'envoi du projet d'acte.

Cela exposé, il est convenu :

OBJET DU CONTRAT

Le réservant confère au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, si le réservant réalise son projet, les locaux ci-après désignés, qui sont localisés sur le plan prévisionnel annexé aux présentes.

DESIGNATION

Dans l'immeuble à édifier sur le terrain sis à SELONCOURT (25230), rue du Général Leclerc, décrit ci-dessus en l'exposé du réservant et cadastré :

PROJET

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AT	717	rue du Général Leclerc	02 a 50 ca
			Contenance totale	02 a 50 ca

Les biens et droits immobiliers ci-après, savoir :

1° Un local à usage professionnel composé de sept pièces et 2 wc
Tel qu'il résulte du plan demeuré annexé aux présentes après mention.

2° Aux locaux ci-dessus désignés sera attachée une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble déterminée dans les conditions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Loi Carrez - La présente vente, portant sur des biens en état futur d'achèvement, n'entre pas dans le champ d'application de la loi n° 96.1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des réservataires de lots de copropriété et du décret n°97.532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie des lots est exprimée sur les plans ci-annexés au sens de l'article R 211-2 du Code de la construction et de l'habitation.

GARANTIE

Le réservant fournira au réservataire la garantie prévue par l'article L.261-11d du Code de la construction et de l'habitation, sous la forme d'une garantie d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article R.261-21 du Code de la construction et de l'habitation, devant être consentie par la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté.

OBLIGATION D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le réservant s'oblige à achever la construction de l'immeuble dont dépendent les lots vendus, objet des présentes, dans le délai ci-après énoncé.

Il procèdera à l'installation des éléments d'équipement communs présentant de l'utilité pour les locaux, tels que définis dans la notice descriptive.

Cette obligation s'étend à tous les éléments d'infrastructure et d'équipement et notamment aux divers travaux de voirie et réseaux prévus au permis de construire susvisé, qui sont nécessaires à la desserte de cet immeuble.

La notion d'achèvement s'entend de la définition qui en est donnée par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus

PROJET

précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent code. »

Le réservant devra obtenir l'attestation de non contestation de la conformité ainsi qu'il est énoncé ci-après.

TOLERANCES DANS L'EXECUTION DES TRAVAUX

Il est expressément convenu que des différences de moins de 5 % des superficies habitables totales des biens vendus et des cotes exprimées par les plans joints aux présentes seront tenues pour admissibles et ne pourront donner lieu à aucune réclamation, notamment pour des raisons techniques.

La surface habitable à prendre en compte est celle définie par l'article R 111-2 deuxième alinéa du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

En outre, tout matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé par le réservant mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement devient impossible, très difficile, susceptible d'entraîner des désordres ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée…). De même, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées par le réservant en accord avec l'architecte au cours des travaux.

Le réservant pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le réservant se réserve le droit de modifier, sans faire appel au concours des autres propriétaires, la composition, le nombre des lots figurant à l'état descriptif ci-dessus visé ainsi que l'affectation de ces lots, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par réunion ou subdivision d'un ou plusieurs lots, par détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachée à ces lots, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Le réservant peut, aux fins ci-dessus, notamment modifier l'état descriptif de division-règlement de copropriété, signer tous actes, pièces, documents, faire toutes déclarations, nécessaires.

Les modifications envisagées ne devront pas avoir pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou

PROJET

encore d'affecter la consistance des lots vendus au réservataire.

EQUIPEMENT ET FINITION DES LOCAUX PRIVATIFS

Le réservant s'oblige, en conformité avec la notice descriptive demeurée ci-jointe, à aménager les locaux vendus des éléments d'équipement qui leurs sont propres, et de procéder aux finitions intérieures de chaque locaux.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le réservant s'oblige à réaliser les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux objet des présentes, et à leur destination.

Ces travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et achevés dans les meilleurs délais suivant la réitération des présentes par acte authentique.

Ces délais de réalisation pourront être éventuellement prorogés pour les espaces verts afin de tenir compte de la saison et effectuer une plantation optimale.

QUALITE ET POUVOIRS DU RESERVANT NECESSAIRES A L'EXECUTION DES TRAVAUX

Afin de permettre au réservataire de respecter ses obligations, il est convenu entre les parties ce qui suit :

Le réservant conservera, postérieurement à la vente, la qualité de maître de l'ouvrage à l'égard des architectes, techniciens, entrepreneurs, hommes de l'art ainsi que de toutes les administrations, et les tiers.

Il est le seul qualifié pour :

- donner les instructions pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction ;
- prononcer la réception de l'ouvrage, avec ou sans réserve, conformément à l'article 1792-6 du Code civil ;
- faire procéder aux travaux de levées des réserves et de reprises de malfaçon par les entrepreneurs du chantier ; en cas de défaillance, il pourra faire appel à une autre entreprise de son choix.

Le réservant ne se prévaudra de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs sans l'accord préalable du réservataire, que lorsque ces dernières auront pour effet l'amélioration et le confort des locaux vendus, ou si elles sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques prescrites par le maître d'œuvre.

Cette qualité est limitée aux seuls ouvrages mis à sa charge, conformément aux présentes. Pour tous les travaux de finition à effectuer par le réservataire, ce dernier aura la qualité de maître de l'ouvrage.

PRIX PREVU

La vente sera offerte au réservataire au prix dès maintenant fixé par le réservant, **de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (324.000,00 €), TVA incluse au taux de 20,00 %.**

PROJET

Si la vente est demandée par le réservataire, elle sera conclue au prix ci-dessus indiqué.

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les droits de mutation et les frais de publicité foncière;
- les frais et charges de prêts sollicités par le Réservataire;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés;
- les frais de mise en copropriété de l'immeuble ;
- les frais de l'acte de dépôt des pièces relatives au programme envisagé.

Le prix ci-dessus indiqué sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

Stade	Pourcentage	Montant TTC
A la réservation	5 %	16 200 €
A la signature	15 %	48 600 €
A l'achèvement des fondations	15 %	48 600 €
Dalle haute R+2	20%	64 800 €
Mise hors d'eau et hors d'air	15 %	48 600 €
Achèvement cloisons	15 %	48 600 €
Achèvement	10 %	32 400 €
A la remise des clés	5%	16 200 €
	TOTAL égal au prix :	**324 000 €**

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément aux dispositions ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, également conformément aux dispositions ci-dessus.

PRIX DEFINITIF

Les fractions du prix de vente non payables comptant ne seront pas révisables.

CLAUSE DE VARIATION DE LA TVA

Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification

PROJET

de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

MOYEN DE PAIEMENT

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par mandat administratif à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE

Le réservataire déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur, le moment venu, et si le réservant réalise son projet de commercialisation, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus définis et décrits, au prix ci-dessus fixé.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation qui sont ci-après reproduits.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectuée - En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, le réservant déclare qu'il formulera son offre dans un délai ne devant pas excéder douze mois à compter de la signature des présentes.

Offre d'achat et communication à faire au réservataire - Lorsque, après délivrance des permis nécessaires à la réalisation projetée, dépôt et publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, confection définitive du devis descriptif et des plans d'exécution et achèvement des fondations et au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le réservant sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- Une copie du projet d'acte de vente.
- La confirmation du prix ci-dessus prévu.
- Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble.
- L'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeuble.
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :

a. Le plan des locaux présentement réservés, avec indication des surfaces des pièces et dégagements.

b. La notice des équipements propres à ces locaux et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs.

c. L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tels que:

PROJET

- Les devis ou la notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968, ayant servi de base aux marchés.
- Les plans de coupe et élévation de l'immeuble.

Invitation à réaliser la vente - Délai de réalisation de la vente - Par la même lettre, le réservant invitera le réservataire à acquérir, s'il lui plaît, les biens et droits immobiliers réservés au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de l'émission de ladite lettre, suivant acte à recevoir par Maître Stéphanie BERTRAND, notaire associé à AUDINCOURT.

CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire, celui-ci s'oblige à constituer, aussitôt après que les présentes auront été signées et qu'il sera en possession de l'exemplaire lui revenant, un dépôt d'une somme de SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (16.250,00 €), qui représente cinq pour cent du prix ci-dessus fixé.

A défaut par le réservataire de satisfaire à cette obligation dans un délai de VINGT (20) jours à compter des présentes, le réservant aura la faculté de dénoncer les présentes et de les tenir pour caduques.

Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire pour l'application des dispositions qui seront ci-après établies en ce qui concerne le sort de ce dépôt de garantie.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le dépositaire au Notaire chargé de recevoir l'acte de vente sur sa demande et pour servir au paiement du prix.

2. Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

3. Il en sera de même si le réservant ayant fait connaître au réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le réservataire en justifie auprès du dépositaire.

4. Au cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux "b", "c", "d" et "e" de l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous reproduits, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire, au plus tard dans le délai de quinzaine après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le réservant devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation par le réservant, l'indisponibilité ne

PROJET

cessera qu'après décision de justice.

5. Au cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire faite conformément aux prévisions du paragraphe "4." ci-dessus.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

Le Réservant sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le Réservant en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés.

Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le Réservant sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le Réservant avec ou sans réserves.

Le Réservataire acquittera, à compter de la mise à disposition, ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de cette même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents aux lots vendus.

Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

REPRODUCTIONS LEGALES

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R.261-28 à 261-31 du même code.

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

PROJET

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 du contrat ;

d) Si l'un de 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."

DEPOT DE GARANTIE

En garantie de ses engagements, le réservataire verse la somme de SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (16.250,00 €), représentant 5% du prix de vente ci-dessus énoncé, toutes taxes comprises.

Cette somme est versée sur un compte bloqué ouvert dans les livres de l’office de Maître Stéphanie BERTRAND, notaire associé à AUDINCOURT, au nom du réservant.

Elle sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu’à la conclusion de l’acte authentique.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, seront à la charge du réservataire.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le réservant déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une commune :

PROJET

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du DOUBS le 4 avril 2013 sous le numéro 2013094-0026.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le réservant, le ---, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le réservataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le réservant déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

TERMITES - DECLARATION DU RESERVANT

Le réservant déclare qu'à ce jour le terrain où doit être réalisé l'immeuble réservé n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes ou d'autres insectes xylophages, sur le terrain, à ce jour ou dans le passé.

INSTALLATION CLASSEE - DECLARATION DU RESERVANT

Le réservant déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation classée n'a été exploitée sur le terrain où se situe l'immeuble réservé, objet du présent contrat.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

La régularisation de l'acte authentique de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du réservataire, sans aucune substitution possible au profit de qui que ce soit.

LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

DOMICILE

PROJET

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ABSENCE DE PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire rédacteur que désormais, tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire.

De ce fait, le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière.

Préalablement averties par le notaire rédacteur des conséquences pratiques de cette réglementation, les parties déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

PROJET

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

• les partenaires légalement habilités,
• les offices notariaux participant à l'acte,
• les établissements financiers concernés,
• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

Fait à --- le ---

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession de Maître Stéphanie BERTRAND, notaire associé à AUDINCOURT, notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Le présent acte comprenant :
renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

PROJET