

UNIVERSITÉ LUMIÈRE LYON II
FACULTÉ DE DROIT

DROIT COMMERCIAL

M. PERNET

EXAMEN DU 18 MAI 2019

Tous documents autorisés.

CAS PRATIQUE :

Après d'âpres recherches, vous avez trouvé le stage de vos rêves dans un cabinet spécialisé en droit commercial.

À peine arrivé et après les présentations d'usage, votre tuteur vous énonce qu' « *après la théorie de la fac, il est temps de vous faire la main* » ! Et vous remet un dossier à traiter sur votre bureau (cf. annexes). Vous comprenez rapidement que ce dernier veut en réalité profiter de votre présence en vue d'allonger son pont du mois de Mai afin de se rendre plus tôt dans la location d'un Mas en Provence qu'il a effectué pour cette fin de semaine.

Rassemblant déjà ses affaires ce dernier vous énonce vouloir un mail de votre part avant 20h00 ce samedi, avec les premiers éléments de réponse à donner aux questions posées par le client. Il vous demande de lui présenter vos conclusions en respectant le syllogisme juridique, selon la méthodologie du cas pratique que vous maîtrisez. Dans l'encadrement de porte, ce dernier vous énonce les grandes lignes de l'affaire et ses attentes :

« Pour faire simple, notre cliente est boulangère et a plusieurs difficultés qui ont surgi ces derniers mois :

Elle est en relation contractuelle avec une autre société et est en désaccord sur un contrat de livraison de sacs de farine dans lesquels elle aurait retrouvé des « charançons du blé » à l'intérieur. Le problème est que l'on ne connaît pas la juridiction compétente. Vous prendrez soin de la désigner via les documents et textes en vigueur. Il semble d'ailleurs que la société de transformation et de livraison de la farine veuille exclure les règles du code de commerce au profit des « règles et usages pour le commerce des grains », en vue de la résolution du différend. Vous vérifierez que cela est possible.

En outre, il semble qu'elle ait fait un billet à ordre afin de payer la commande d'un autre fournisseur en ne respectant pas le formalisme cambiaire. Je ne sais pas si l'on doit se diriger devant le même tribunal... Voyez ce qu'il en est !

Notez aussi qu'il semble qu'elle ait mis en place une activité de vente à emporter de petites pizzas les midis. Son bailleur a d'ailleurs dû s'en apercevoir vu le bouche à oreille. Il est vrai qu'elles sont bonnes ! Pour en avoir commandé la dernière fois, je crois même que ça lui fait son chiffre d'affaire avec les étudiants tous proches. Tant que vous y êtes, regardez si cette activité est encadrée juridiquement. Merci d'être force de proposition dans la négative.

Par ailleurs vous voudrez bien vérifier que la seconde augmentation portant le loyer à 1075 € a été correctement calculée par le bailleur, tout comme la première augmentation à 1070 €. Au besoin, faites un prévisionnel des sommes potentiellement répétables en respectant les délais de prescription. À ce propos, je sais qu'il veut passer le loyer à 1175€ s'il devait y avoir renouvellement. Il invoquerait des travaux dernièrement effectués sur l'immeuble... Vérifiez que tout cela respecte bien les textes des baux commerciaux.

Ah ! J'oubliais... Je crois qu'elle veut transmettre son fond à sa fille l'an prochain. Voyez ce qu'il est possible d'envisager ! »

ANNEXE

2

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LYON

N° de gestion 1234567U8



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 31/04/2019

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	75 0665 637 RCS
<i>Date d'immatriculation</i>	01/09/2010
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	EURL BONITA
<i>Forme juridique</i>	EURL
<i>Capital social</i>	5000 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	1, PI. BELLECOUR 69001 LYON
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 31/08/2109
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 DECEMBRE

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant	BONITA, PAOLA
<i>Nom, prénoms</i>	
<i>Date et lieu de naissance</i>	24/02/1965, KOUROU
<i>Nationalité</i>	FRANCAISE
<i>Domicile personnel</i>	1, PI. BELLECOUR 69001 LYON

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	33, RUE DE L'UNIVERSITE 69002 LYON
<i>Enseigne</i>	BOUL'ANGE
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	EXPLOITATION DE BOULANGERIE
<i>Date de commencement d'activité</i>	20/10/2010
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	CREATION
<i>Mode d'exploitation</i>	EXPLOITATION DIRECTE

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

NEANT

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE

3

Contre le présent BILLET A ORDRE
signé SANS FRAIS
nous paierons la somme indiquée
ci-dessous à \rightleftarrows } NOM ET ADRESSE DU BENEFICIAIRE

A *Lyon* LE \downarrow €

MONTANT POUR CONTRÔLE	DATE DE CREATION	ECHEANCE			MONTANT
300	13/01/15	13/02/15		2	300

RIB du SOUSCRIPTEUR
30003 03125 02760001514 62
Code établ. Code guichet N° de compte Clé RIB

BON POUR AVAL \downarrow NOM et ADRESSE du SOUSCRIPTEUR

DOMICILIATION

Signature du souscripteur
BOMTA P.

N° BIREN DU SOUSCRIPTEUR 75 0665 637 1223

ne rien inscrire au-dessous de cette ligne

ANNEXE

4

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

M SZABELSKI Piotr

Né le 01/12/1987 à VARSOVIE de nationalité POLONAISE,

Demeurant à NANCY (54) 1, PLACE STANISLAS.

Lié à Mme GIORNE Anna par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe du Tribunal d'Instance de NANCY et inscrit sur le registre tenu à cet effet par ledit tribunal à la date du 12/12/2009 sous le n°123456

M SZABELSKI Piotr déclarant que le bien objet des présentes est sa propriétaire exclusive.

Ci-après dénommé(e) « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

La Société BONITA EURL, au capital social de 5000 Euros, ayant son siège social au 1, Place BELLECOUR 69001 LYON immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 750 065 637

représentée par Mme BONITA Paola, en qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire de locaux sis au 33, Rue de l'université 69002 LYON en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître RAPE, Notaire à LYON en date du 30/05/2010, ci-après désignés « les Locaux ».

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce portant statut du bail commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Article 1 - Désignation des locaux

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif sis au 33, Rue de l'université 69002 LYON et sont situés au rez-de-chaussée, porte gauche avec entrée indépendante en façade incorporée à une vitrine et comprennent un espace de vente, une remise, un espace de travail en arrière boutique, un local poubelle indépendant, un espace « terrasse » en cour arrière.

Soit une surface approximative de 100 m²

Ces locaux constituant les lots numéro 54 et 13 du règlement de division de l'immeuble auxquels sont attachés 40 millièmes des parties communes de l'immeuble

Outre les locaux objets titre du présent bail, le Bailleur consent au Preneur, pour toute la durée du présent bail, la jouissance exclusive d'un emplacement de parking.

Toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que les locaux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencent à courir le 20/10/2010 pour se terminer le 20/10/2019.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec demande de réception ou par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le congé devra être donné par acte extrajudiciaire, au moins 6 mois à l'avance

Article 3 - Destination des lieux

1. Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- vente d'article de boulangerie ;
- vente de restauration rapide en lien avec l'activité de boulangerie ;

-vente de journaux.

à l'exclusion de toute autre activité.

2. Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

3. Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Article 4 - Etat des lieux - Situation des locaux loués

4.1 – Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2 – Diagnostics

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de 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.

AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe

13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenue à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera communiqué, en outre, aux personnes visées au 2° et 3° de l'article R 1334-29-4, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, Bailleur déclare qu'a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un Dossier Techniques Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l'article R1134 -29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée au Locataire ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des occupants de l'Immeuble sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par « Nom du professionnel ayant établi le diagnostic » expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

4.3 – Informations concernant les travaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;

Ces documents sont annexés au présent bail.

Le Bailleur s'engage à communiquer, de nouveau, un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Article 5 – Charges et conditions

5.1 – Entretien – Réparation – Travaux

Il est dressé inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur en annexe de ce bail. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire au plus tard dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel

De plus, en cours de bail, le Bailleur informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il doit également annexé, lors de la conclusion dudit contrat de location :

1° Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Il en sera de même communiqué au locataire tous les trois ans.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à un vice de construction,
- liées à un cas de force majeure,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

1° des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux,

2° des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil.

Toutefois, il est ici rappelé que les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux .

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par

paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements « ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée » et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs et monte-charges,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers

Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

- atteints par la vétusté

- détériorés ou détruits par son propre fait.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux , dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

5.2 – Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la

durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

5.3 – Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

5.4 – Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

5.5 – Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

5.6 – Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur (ou à la Copropriété ou à la copropriété et au Bailleur) seront mises à la charge du Preneur.

Si des charges, redevances et impôts dont est redevables le Bailleur sont imputés au Preneur dans le cadre des exceptions prévues par l'article R145-35 du Code de commerce.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

5.7 – Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer prévu aux présentes, à chaque terme convenu, une somme de 200 euros (200€), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération d'une estimation des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Article 6 – Occupation et jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls, il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Article 7 - Cession - Sous-location

7.1 – Cession de droit de bail

Il est interdit au Preneur de céder son droit au bail si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce. L'acte de cession devra cependant être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant un période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

7.2 – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer, tout ou parties des Locaux, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Article 8 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article 9 - Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 10 - Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;

en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Article 11 - Destruction des lieux loués

Si les Locaux venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les Locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Article 12- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1000€ (mil) euros hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, payable par le Preneur s'engage à payer entre les mains du Bailleur ou du mandataire désigné par lui, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par eux, en douze termes égaux d'un montant de 1000€ (mil) euros chacun.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois.

En sus du loyer, le Preneur prend directement à sa charge et/ou rembourse au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations selon les conditions et modalités à l'article 5 des présentes.

Sans préjudice de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 18 du présent contrat, toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à 10% par mois de retard jusqu'à paiement complet.

Article 13 - Révision

13.1 – Révision triennale

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.

Le loyer sera révisé à la date anniversaire du présent bail, et la première fois le 21/10/2013, en appliquant les variations de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base est le dernier indice publié à la date de la signature du présent bail, c'est-à-dire l'indice du DEUXIEME trimestre 2010 soit 101,83, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause étant celui du DEUXIEME trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Toutefois, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Article 14 - Dépôt de garantie

1. Le Preneur verse au Bailleur qui lui donne quittance la somme de 2000 euros (deux mil) correspondant à 2 termes de loyer hors taxes, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre à 2 termes de loyer.

2. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

3. Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Article 15 – Loyer du bail renouvelé

Le loyer est fixé à 1000€, révisable tous les 3 ans selon l'indice des loyers commerciaux.

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Article 16 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150€ (cent cinquante) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 17 - Clause de non-concurrence

Le Bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le Preneur dans le même ensemble immobilier.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

Article 18 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. A peine de nullité, cette notification reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce et indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le droit de préférence objet du présent article et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 19 - Clause pénale

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 2 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 20 - Cautionnement

En garantie du paiement de l'intégralité du loyer et des charges afférents au présent bail, et du respect des clauses de ce bail, le Preneur a fourni une caution délivrée par acte sous seing privé en date du 19/10/2010, par :

MME GIORNE Anna

Né le 20/04/1983 à LILLE de nationalité FRANCAISE

« PACSEE »

Ci-après dénommée "la Caution",

Laquelle intervient aux présentes et a déclaré :

- bien connaître le Preneur, et avoir pris connaissance du bail objet des présentes,
- se porter caution solidaire du Preneur et s'engager en vertu du présent acte à payer au Bailleur toutes sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires du fait des conventions établies aux présentes, en qualité de débiteur solidaire.

En cas de paiement de tout ou partie de la dette du Preneur, la Caution sera de plein droit subrogée dans les droits du Bailleur qui lui délivrera sur sa demande une quittance subrogative.

A défaut d'action engagée par le Bailleur contre le Preneur dans le mois suivant un terme impayé, la Caution pourra, par lettre recommandée, offrir de payer la somme due contre quittance subrogative. Si le Bailleur ne présente pas quittance au domicile de la Caution, il sera réputé avoir renoncé au cautionnement pour l'échéance concernée, la Caution restant tenue au paiement des échéances suivantes.

Article 21 - Résiliation du bail

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de « Tribunal du lieu de situation des Locaux » et exécutoire nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation au titre de 150€ (cent cinquante euros) par jour de retard, sous préjudice de dommages et intérêts.

Article 22 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 23 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

Article 24 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Fait à LYON, le 20/10/2010

En 2 exemplaires dont une pour chacune des personnes s'engageant dans le cadre du présent acte et (éventuellement) un pour l'enregistrement.

Le Bailleur (signature)

SZABELSKI

Le Preneur (signature)

BOMTA P.

ANNEXE

5

(1) en %

		Indice des loyers commerciaux (ILC) - Base 100 au 1er trimestre 2008		Indice des loyers commerciaux (ILC) - Variation annuelle (1)	
Identifiant		001532540		001532541	
Mise à jour		22/03/2019		22/03/2019	
Année	Trimestre	Valeur	Parution au J.O.	Valeur	Parution au J.O.
2018	T4	114,06	23/03/2019	2,45	23/03/2019
2018	T3	113,45	20/12/2018	2,41	20/12/2018
2018	T2	112,59	20/09/2018	2,35	20/09/2018
2018	T1	111,87	27/06/2018	2,20	27/06/2018
2017	T4	111,33	22/03/2018	2,22	22/03/2018
2017	T3	110,78	20/12/2017	2,04	20/12/2017
2017	T2	110,00	20/09/2017	1,48	20/09/2017
2017	T1	109,46	21/06/2017	0,98	21/06/2017
2016	T4	108,91	22/03/2017	0,46	22/03/2017
2016	T3	108,56	21/12/2016	0,17	21/12/2016
2016	T2	108,40	21/09/2016	0,02	21/09/2016
2016	T1	108,40	22/06/2016	0,07	22/06/2016
2015	T4	108,41	24/03/2016	-0,06	24/03/2016
2015	T3	108,38	23/12/2015	-0,13	23/12/2015
2015	T2	108,38	20/09/2015	-0,11	20/09/2015
2015	T1	108,32	20/06/2015	-0,17	20/06/2015
2014	T4	108,47	15/03/2015	0,01	15/03/2015
2014	T3	108,52	20/12/2014	0,05	20/12/2014
2014	T2	108,50	19/09/2014	0,00	19/09/2014
2014	T1	108,50	20/06/2014	-0,03	20/06/2014
2013	T4	108,46	06/04/2014	0,11	06/04/2014
2013	T3	108,47	10/01/2014	0,28	10/01/2014
2013	T2	108,50	08/10/2013	0,79	08/10/2013
2013	T1	108,53	11/07/2013	1,42	11/07/2013
2012	T4	108,34	10/04/2013	1,94	10/04/2013
2012	T3	108,17	06/01/2013	2,72	06/01/2013
2012	T2	107,65	07/10/2012	3,07	07/10/2012
2012	T1	107,01	04/08/2012	3,25	04/08/2012
2011	T4	106,28	08/04/2012	3,26	08/04/2012
2011	T3	105,31	08/01/2012	2,88	08/01/2012
2011	T2	104,44	09/10/2011	2,56	09/10/2011
2011	T1	103,64	19/07/2011	2,25	19/07/2011

2010	T4	102,92	10/04/2011	1,83	10/04/2011
2010	T3	102,36	09/01/2011	1,14	09/01/2011
2010	T2	101,83	10/10/2010	-0,22	10/10/2010
2010	T1	101,36	20/07/2010	-1,33	20/07/2010

NB : Pour déterminer le nouveau loyer lors d'une révision de loyer, la formule de calcul est la suivante :

= (loyer en cours x indice du trimestre de la révision) / indice de référence en vigueur au jour de sa fixation du bail initial [ou indice utilisé lors de la dernière révision].

ANNEXE

6

FARINA Società Anonima

1, Piazza di Trevi - 00194 ROMA

ITALIA

Conditions Générales de Vente

(Vente et livraison de farines)

Clause n° 1 : Objet

Les conditions générales de vente décrites ci-après détaillent les droits et obligations de la société FARINA S.A. et de son client dans le cadre de la vente des marchandises suivantes : Vente de farines bio T 65.

Toute prestation accomplie par la société FARINA S.A. implique donc l'adhésion sans réserve de l'acheteur aux présentes conditions générales de vente.

Clause n° 2 : Prix

Les prix des marchandises vendues sont ceux en vigueur au jour de la prise de commande. Ils sont libellés en euros et calculés hors taxes. Par voie de conséquence, ils seront majorés du taux de TVA et des frais de transport applicables au jour de la commande.

La société FARINA S.A. s'accorde le droit de modifier ses tarifs à tout moment. Toutefois, elle s'engage à facturer les marchandises commandées aux prix indiqués lors de l'enregistrement de la commande.

Clause n° 3 : Rabais et ristournes

Les tarifs proposés comprennent les rabais et ristournes que la société FARINA S.A. serait amenée à octroyer compte tenu de ses résultats ou de la prise en charge par l'acheteur de certaines prestations.

Clause n° 4 : Modalités de paiement

Le règlement des commandes s'effectue :

soit par chèque ;

soit par carte bancaire ;

soit par lettre de change ou billet à ordre.

Lors de l'enregistrement de la commande, l'acheteur devra verser un acompte de 10% du montant global de la facture, le solde devant être payé à réception des marchandises.

Clause n° 5 : Retard de paiement

En cas de défaut de paiement total ou partiel des marchandises livrées au jour de la réception, l'acheteur doit verser à la société FARINA S.A. une pénalité de retard égale à trois fois le taux de l'intérêt légal.

Le taux de l'intérêt légal retenu est celui en vigueur au jour de la livraison des marchandises.

A compter du 1er janvier 2015, le taux d'intérêt légal sera révisé tous les 6 mois (Ordonnance n°2014-947 du 20 août 2014).

Cette pénalité est calculée sur le montant TTC de la somme restant due, et court à compter de la date d'échéance du prix sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire.

En sus des indemnités de retard, toute somme, y compris l'acompte, non payée à sa date d'exigibilité produira de plein droit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 40 euros due au titre des frais de recouvrement.

Articles 441-6, I alinéa 12 et D. 441-5 du code de commerce.

Clause n° 6 : Clause résolutoire

Si dans les quinze jours qui suivent la mise en œuvre de la clause " Retard de paiement ", l'acheteur ne s'est pas acquitté des sommes restant dues, la vente sera résolue de plein droit et pourra ouvrir droit à l'allocation de dommages et intérêts au profit de la société FARINA S.A.

Clause n° 7 : Clause de réserve de propriété

La société FARINA S.A. conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement intégral du prix, en principal et en accessoires. À ce titre, si l'acheteur fait l'objet d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, la société FARINA S.A. se réserve le droit de revendiquer, dans le cadre de la procédure collective, les marchandises vendues et restées impayées.

Clause n° 8 : Livraison

La livraison est effectuée :

- soit par la remise directe de la marchandise à l'acheteur ;
- soit par l'envoi d'un avis de mise à disposition en magasin à l'attention de l'acheteur ;
- soit au lieu indiqué par l'acheteur sur le bon de commande.

Le délai de livraison indiqué lors de l'enregistrement de la commande n'est donné qu'à titre indicatif et n'est aucunement garanti.

Par voie de conséquence, tout retard raisonnable dans la livraison des produits ne pourra pas donner lieu au profit de l'acheteur à :

l'allocation de dommages et intérêts ;

l'annulation de la commande.

Le risque du transport est supporté en totalité par l'acheteur.

En cas de marchandises manquantes ou détériorées lors du transport, l'acheteur devra formuler toutes les réserves nécessaires sur le bon de commande à réception desdites marchandises. Ces réserves devront être, en outre, confirmées par écrit dans les cinq jours suivant la livraison, par courrier recommandé AR.

Clause n° 9 : Force majeure

La responsabilité de la société FARINA S.A. ne pourra pas être mise en œuvre si la non-exécution ou le retard dans l'exécution de l'une de ses obligations décrites dans les présentes conditions générales de vente découle d'un cas de force majeure. À ce titre, la force majeure s'entend de tout événement extérieur, imprévisible et irrésistible au sens de l'article 1148 du Code civil.

Clause n° 10 : Tribunal compétent

Toute contestation survenant à l'occasion des présentes fera l'objet d'une procédure de médiation préalable conduite sous l'égide de la CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS (61, Bourse de Commerce, 2, rue de Viarmes, 75040 Paris cedex 01, tél : 01.42.36.99.65, fax : 01.42.36.08.54, télex 214131 F, e-mail : (cap@arbitrage.org)), conformément à son Règlement de Médiation. En cas d'échec de la médiation, le différend sera résolu par arbitrage sous l'égide de la CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS, conformément à son Règlement que les parties déclarent connaître et accepter.

Fait à LYON, le 12/01/2015

... (signature du client)

BOMTA P.

... (signature du représentant légal la société)

PIO G. ARMANO

ANNEXE

7

REGLES ET USAGES FRANÇAIS
POUR LE COMMERCE DES GRAINS
GRAINES OLEAGINEUSES
ET PROTEAGINEUSES
PRODUITS DU SOL ET DERIVES
(RUFRA)

Fédération du Négoce Agricole
272, Bourse de Commerce - 75040 PARIS CEDEX 01
☎ 01.44.76.90.40 - Télex : Fedgrai 220575
Télécopie : 01.44.76.90.31

Edition 1992

REGLES ET USAGES FRANCAIS
POUR LE COMMERCE DES GRAINS
GRAINES OLEAGINEUSES
ET PROTEAGINEUSES
PRODUITS DU SOL ET DERIVES
(RUFRA)

NOTA

Les commerces des pommes de terre, légumes secs, pailles et fourrages et graines fourragères de semences ont leurs règles et usages particuliers.

Applicables à partir du 15 Décembre 1992

ARTICLE PREMIER - **Domaine d'application**

Les Règles et Usages ci-après sont la codification des règles et usages en vigueur dans le commerce français des grains, graines oléagineuses et protéagineuses, produits du sol et dérivés.

Le mot de code "RUFRA" signifie que les règles ci-après sont valables pour les affaires conclues sous cette référence.

Ils ont été élaborés par :

- 1° **Assemblée Permanente des Présidents de Chambres Syndicales de Courtiers de Marchandises Assermentés**
- 2° **Association Nationale de la Meunerie Française**
- 3° **Chambre Syndicale de la Malterie Française**
- 4° **Comité Français de la Semoulerie Industrielle**
- 5° **Fédération Française des Syndicats de Courtiers de Marchandises**
- 6° **INAC-Fédération du Négoce Agricole**
- 7° **Société Générale de Surveillance France**
- 8° **Syndicat Général des Fabricants d'Huile et de Tourteaux de France**
- 9° **Syndicat National du Commerce Extérieur des Céréales, Graines, Légumes secs, Produits Oléagineux et Dérivés**
- 10° **Syndicat National des Coopératives de Producteurs d'Alimentation animale**
- 11° **Syndicat National des Industries de l'Alimentation Animale**
- 12° **Syndicat de Paris du Commerce et des Industries des Grains**

ARTICLE 2 - **Conclusion du contrat**

Un achat, une vente, sont conclus, dès qu'il y a accord de volonté des parties.

Les offres portant la mention "cotation ou sans engagement" ne lient pas celui qui les fait.

ARTICLE 3 - **Confirmation**

Toute vente s'entend sous l'empire des législations et/ou réglementation fiscales, douanières et sociales en vigueur au moment de sa conclusion. Toute modification ultérieure sera à la charge ou au profit de l'acheteur.

Les affaires peuvent être conclues par écrit ou verbalement, mais il est recommandé aux contractants de confirmer par écrit l'accord intervenu ou d'en apporter la preuve par tout autre moyen.

Toute confirmation envoyée par un courtier ou un agent commercial sur la base d'une offre ou d'un ordre ferme engage le donneur d'ordre ou d'offre, qui ne peut apporter après coup, une modification quelconque ni annuler le mandat donné. Dans tous les cas, le texte écrit contient la totalité des conditions convenues. Tout texte imprimé, figurant en marge ou au verso dans les confirmations, est inopposable si son contenu est contraire aux présentes règles.

Dès conclusion de l'affaire, l'intermédiaire est également engagé à l'égard de son commettant, s'il a commis une faute professionnelle.

L'agent intermédiaire doit désigner la contrepartie au moment où il recueille l'accord des contractants.

Une contrepartie ne peut être refusée sans motif valable.

En tout état de cause, ce refus doit être notifié immédiatement.

Si la confirmation diffère de l'accord intervenu, elle ne peut être contestée par télégramme ou par télex que dans un délai **maximum** de 24 h de sa réception.

Quand les confirmations se croisent, celle du courtier ou à défaut celle du vendeur prévaut, à moins de protestation télégraphique ou téléxée motivée dans le même délai. Toutefois, en cas de contrat échangé et signé des deux parties, c'est ce document qui prévaut.

ARTICLE 4 - Contrat "à date fixe" ou "à terme fixe"

Le contrat est dit "à date fixe" ou "à terme fixe" lorsque les contractants conviennent au moment de la conclusion du contrat d'une échéance irrévocable pour la livraison de la chose vendue ou l'exécution de clauses accessoires.

Dans ce cas, l'indication du terme doit être accompagnée de précisions ne laissant aucun doute sur l'intention des parties.

C'est ainsi qu'il y a lieu de stipuler : "date fixe", "terme fixe", "au plus tard" ou "dernier délai".

En cas d'inexécution, la résiliation du contrat a lieu de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance du terme et il sera fait application de l'article "défaut".

ARTICLE 5 - Quantité

L'addition du mot "environ" s'appliquant à la quantité contractuelle, autorise la partie qui a la charge de la fourniture du moyen de transport, à bénéficié, sur chaque chargement, d'une latitude de 5 % en plus ou en moins à décompter à raison de 2 % au prix du contrat et de 3 % au cours du jour.

Si la quantité varie entre deux chiffres-limites, par exemple 150/200 quintaux, c'est la partie qui a la charge de la fourniture du moyen de transport qui bénéficie du choix de la quantité dans les limites fixées. En cas d'inexécution, la quantité moyenne servira de base pour le décompte.

Pour les ventes F.O.B., la latitude en quantité est réservée à l'acheteur et doit être précisée au vendeur au moment du préavis.

Pour les trains complets, il y a lieu de se reporter à la relation S.N.C.F. ; de ce fait, la latitude en quantité sera celle qui détermine le tarif le plus avantageux.

En cas d'inexécution, la quantité nominale servira de base à la résiliation.

ARTICLE 6 - Qualité, Conditionnement

a) Qualité :

Les ventes faites sans stipulation précise concernant la qualité ou ne portant pas sur un produit fabriqué déterminé seront considérées comme ayant pour objet une marchandise saine, loyale et marchande, aux lieux et époques de la livraison.

b) Conditionnement :

La marchandise doit être livrée en bon conditionnement, exempte de parasites vivants de la marchandise et sans flair.

Une odeur normale, naturelle, propre à la marchandise, ne donne pas lieu à réclamation.

Tout défaut de conditionnement auquel le vendeur ne peut remédier immédiatement donne à l'acheteur le droit de refuser la marchandise. En cas de contestation, les parties auront recours à l'arbitrage.

ARTICLE 7 - Ventes sur échantillons (1)

Les ventes sur échantillons peuvent être de deux sortes :

1° Vente sur échantillon cacheté : dans ce cas, la marchandise livrée doit être conforme à l'échantillon de vente, en tenant compte, toutefois, du volume de cet échantillon et de sa manipulation.

Echantillons cachetés : Le vendeur doit envoyer à l'acheteur, en même temps que la confirmation, trois échantillons cachetés d'un volume suffisant et conformes à la vente, l'un sera ouvert par l'acheteur pour lui permettre de s'assurer de la conformité. Les deux autres sont destinés à servir en cas de contestation. L'un restera intact entre les mains de l'acheteur, l'autre sera muni, par l'acheteur de son cachet et retourné, ainsi revêtu de ces deux cachets, au vendeur qui le conservera intact.

2° Vente sur échantillon type (Vente sur type) : dans ce cas, il est d'usage de tolérer une légère différence de couleur, de mouture et de teneur en corps étrangers.

L'acheteur est tenu d'apporter l'attention habituelle à l'examen des échantillons. Le vendeur doit toutefois lui signaler les vices qui n'apparaissent qu'à un examen particulièrement attentif, notamment le flair et la présence de parasites vivants.

(1) **Dérogation pour les graines oléagineuses :**

Echantillons

Trois échantillons cachetés seront conservés par l'agrééur ; deux autres échantillons conformes aux cachetés seront remis, l'un au vendeur et l'autre à l'acheteur. (Règlement CEE n° 1470/68 du 23/09/68).

ARTICLE 8 - Origine déterminée

Quand la vente a pour objet une marchandise d'origine déterminée, la marchandise livrée par le vendeur doit être de l'origine convenue. L'acheteur n'est pas tenu d'accepter la marchandise d'une autre origine, en tout ou en partie.

Une marchandise vendue départ région de production doit, sauf convention contraire, être originaire de cette région.

ARTICLE 9 - Vente d'une marque, d'une fabrication

En cas de vente d'un produit d'une marque déterminée ou d'un label, la marchandise livrée doit représenter la moyenne de la fabrication habituelle et correspondre aux caractéristiques usuelles de la marque ou du label.

ARTICLE 10 - Frais accessoires, assurance

Sauf convention contraire, les modifications concernant les droits et/ou taxes affectant la marchandise, survenant postérieurement à la date de la conclusion du contrat, seront à la charge ou au bénéfice de l'acheteur.

Les frais réclamés par un transitaire pour formalités d'expédition, camionnage des sacs à l'arrivée et comptage des sacs sont mis à la charge de l'acheteur.

Le magasinage, l'assurance contre l'incendie, ainsi que les autres frais éventuels sont également à sa charge après expiration du délai d'enlèvement prévu au contrat.

Pour les ventes F.O.B., l'assurance de la marchandise chargée en tout ou en partie sur le bateau est sous la responsabilité de l'acheteur qui est censé l'avoir couverte en dû temps auprès d'une compagnie de premier ordre. Le vendeur peut en exiger la justification avant de procéder au chargement. Tout sinistre est à la charge de l'acheteur.

ARTICLE 11 - Vente à l'exportation

Toute marchandise indigène vendue à l'exportation "franco ou rendu frontière française" sans stipulation spéciale, doit être expédiée par le vendeur, nette de tous frais de douane française.

ARTICLE 12 - Parité

A/ La clause "DEPART D'UN LIEU INDIQUE OU PARITE" :

donne au vendeur le droit d'expédier la marchandise soit du lieu indiqué, soit de tout autre lieu de son choix, le prix du transport à la charge de l'acheteur ne pouvant être supérieur ou inférieur à celui applicable à la distance du lieu de départ indiqué au lieu de destination. La différence est au profit ou à la charge du vendeur.

B/ La clause "DEPART D'UN LIEU INDIQUE OU PARITE" avec indication de destination :

donne au vendeur le droit d'expédier la marchandise soit du lieu indiqué, soit de tout autre lieu de son choix, le prix du transport à la charge de l'acheteur ne pouvant être supérieur ou inférieur à celui applicable à la distance du lieu de départ au lieu de destination indiqué au contrat. La différence est au profit ou à la charge du vendeur.

C/ Les clauses "FRANCO" ou "RENDU SUR UN POINT INDIQUE OU PARITE" :

donnent à l'acheteur le droit de demander l'expédition de la marchandise soit sur ce point indiqué, soit à tout autre point de son choix, le prix du transport à la charge du vendeur ne pouvant être supérieur ou inférieur à celui applicable entre le point de départ de référence et le point de parité indiqué. La différence est au profit ou à la charge de l'acheteur.

ARTICLE 13 - Date et lieu d'exécution

La date d'exécution du contrat valant transfert de propriété est celle de la remise de la marchandise :

- au transporteur dans le cas de vente "mise sur moyen de transport", "départ", "franco", ou "F.O.B." ;
- au destinataire dans le cas de vente "rendu" ou de transfert en magasin ou silo.

Les indications figurant sur les titres de transport ou bon de transfert, font foi à cet égard.

Le lieu d'exécution du contrat est celui :

- du chargement de la marchandise dans le cas de vente "mise sur moyen de transport", "départ", "franco", ou "F.O.B." ;
- de la remise de la marchandise au destinataire dans le cas de vente "rendu" ou de transfert en magasin ou silo.

Le vendeur est tenu d'aviser immédiatement son acheteur de l'exécution du contrat et doit lui adresser, dès qu'il est en sa possession :

- le récépissé d'expédition ou son duplicata ou à défaut une photocopie s'il s'agit d'un transport par camion ou wagon ;
- l'original du connaissement ou copie de la lettre de voiture s'il s'agit d'un transport par eau ;
- le bon de transfert de la marchandise en magasin ou silo.

ARTICLE 14 - Désignation du lieu de chargement

1° Rail - Route

En cas de livraison "à date fixe" ou "à terme fixe", ou "à époque déterminée" ou "à époque déterminée à la demande de l'acheteur" et, en cas d'option pour le lieu d'expédition, le vendeur a l'obligation de désigner le lieu de chargement dans les délais suivants, à calculer en jours ouvrables avant les délais prévus pour les instructions d'expédition :

- Route : 4 jours ouvrables
- Rail : 12 jours ouvrables.

2° Livraisons par eau (vente F.O.B.)

- Port d'embarquement

A) Désignation obligatoire :

En cas de vente comportant désignation obligatoire, le vendeur doit fixer définitivement le premier jour de la période d'embarquement, un port accessible, praticable et navigable à l'intérieur de la région d'origine contractée. Toutefois, l'acheteur peut exiger cette désignation à partir du 15 du mois précédant une livraison mensuelle ou quinze jours courant avant le début d'une période d'embarquement autre qu'une mensualité. Dans ce cas, le vendeur est d'ores et déjà tenu de notifier le port définitif dans les deux jours ouvrables qui suivent celui de la demande officielle.

B) Choix facultatif :

En cas de vente F.O.B.-port déterminé, avec faculté de livrer dans un autre port accessible, praticable et navigable de son choix, le vendeur doit en faire la notification et la désignation à son acheteur au plus tard le 25 du mois précédant une livraison mensuelle ou 5 jours courant avant le début d'une période d'embarquement autre qu'une mensualité.

C) Parité :

Dans les deux cas, si une clause de parité est convenue, toute différence de fret par rapport à la zone de destination prévue par le contrat en partant de la base de départ contractuelle sera à la charge ou au bénéfice de l'acheteur pour qui le prix de revient doit rester identique. Faute de cette désignation, l'acheteur pourra considérer le vendeur en défaut si ce dernier n'effectue pas cette désignation à l'expiration d'une mise en demeure accordant deux jours ouvrables.

ARTICLE 15 - Instructions d'expédition et mise à disposition du matériel

1° Instructions d'expédition

Les instructions d'expédition doivent contenir toutes les précisions nécessaires à leur exécution, elles doivent mettre le vendeur à même de charger, d'expédier ou de livrer la marchandise.

Les instructions d'expédition de l'acheteur doivent être en possession du vendeur dans les délais suivants, à calculer en jours ouvrables :

- 1) - le jour même de la conclusion du contrat si la marchandise se trouve déjà chargée sur moyen d'évacuation ;
- 2) - en cas de livraison "immédiate" dans les 24 h de conclusion du contrat ;
- 3) - en cas de livraison "disponible" dans les 4 jours de conclusion du contrat ;
- 4) - en cas de livraison "à date fixe" ou "à terme fixe" **AU PLUS TARD** dix jours avant la date ou le terme prévus ;

5) - en cas de livraison "à époque déterminée", avant le premier jour de cette époque ;

6) - en cas de livraison "à époque déterminée à sa demande", l'acheteur doit donner ses instructions d'expédition **AU PLUS TARD** six jours ouvrables avant l'expiration du terme de livraison.

Sauf en cas de livraison "à date fixe", ou "à terme fixe" ou "à époque déterminée à la demande de l'acheteur", le retard dans les instructions d'expédition donne au vendeur le droit de différer la livraison pendant une durée égale à celle du retard de l'acheteur sans que ce délai puisse dépasser trente jours francs, les frais et augmentations de prix éventuels sont à la charge de l'acheteur s'il y a des retards dans les instructions d'expédition.

2° Mise à disposition du matériel

1) - FER

Sauf pour les wagons à fournir par l'acheteur, l'obtention du wagon est toujours à la charge du vendeur.

Le départ et l'arrivée de la marchandise s'entendent toujours "gare grand réseau". Le vendeur qui charge sur un réseau d'intérêt local sans y être autorisé par une clause spéciale du contrat, doit donc prendre à sa charge les frais de transport jusqu'à la gare "grand réseau" la plus proche et les frais et risques inhérents au transbordement à cette gare.

2) - CAMIONS

La fourniture des camions, soit par l'acheteur, soit par le vendeur, doit être spécifiée au moment de la conclusion du marché.

3) - EAU (F.O.B.)

a) Avec un préavis minimal de chargement de cinq jours courants, l'acheteur doit mettre le vendeur en mesure d'embarquer dans la période contractuelle.

b) L'acheteur est en défaut si le préavis n'est pas parvenu au vendeur le sixième jour courant précédant la fin de la période contractuelle. Si ce jour tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, l'échéance du terme fixe est avancée au jour ouvrable précédent.

c) Sous peine de défaut, le nom du bateau doit être notifié, au plus tard, dans les cinq jours ouvrables suivant la date de chargement fixée par le préavis. Néanmoins, cette notification doit être faite, en tout état de cause, au plus tard, le dernier jour de la période contractuelle.

d) En cas de chargement de plusieurs bateaux pour un même acheteur en aliment d'un même engagement et dans un seul port, un intervalle minimum de deux jours ouvrables par bateau doit être respecté.

ARTICLE 16 - Livraison - Expédition

Le moyen de transport présenté doit être en état de recevoir, propre et sec, et, en l'absence de l'acheteur ou du surveillant désigné, le vendeur doit s'en assurer avant de charger.

Sauf convention contraire, chaque chargement séparé, fait ou à faire, constitue en lui même un contrat autonome.

Si le vendeur ne charge pas la marchandise dans les délais prévus ci-après, il supportera tous les frais occasionnés par son retard et ne pourra prétendre aux majorations de prix contractuelles pouvant résulter de ce retard.

Délais de livraison

1° Rail - Route :

Le vendeur doit livrer dans les délais suivants à calculer en jours ouvrables après réception des instructions de l'acheteur :

- 1) le jour même si la marchandise se trouve déjà chargée sur moyen de transport ;
- 2) en cas de livraison "immédiate" dans les trois jours ;
- 3) en cas de livraison "disponible" dans les six jours ;
- 4) en cas de livraison "à date fixe" ou "à terme fixe" : **AU PLUS TARD** à la date fixée par le contrat ;
- 5) en cas de livraison "à époque déterminée" le vendeur a le droit de livrer la totalité du marché portant sur cette époque, n'importe quel jour, du commencement à la fin de l'époque convenue ;
- 6) en cas de livraison "sur plusieurs mois", ces livraisons devront être faites mensuellement par quantités égales ;
- 7) en cas de livraison "à époque déterminée à la demande de l'acheteur", la livraison devra être faite, sauf convention contraire, dans les six jours de la réception des instructions d'expédition ;
- 8) en cas de livraison "à échelonner sur un seul mois", la cadence devra être prévue dans le contrat. A défaut d'indications spéciales, les livraisons seront réparties sur tout le mois à espaces réguliers et par quantités sensiblement égales.

Si aucun délai n'est stipulé pour la livraison, les contractants sont censés avoir traité livraison "disponible".

2° Eau - F.O.B.

Les délais contractuels de livraison sont de rigueur et constituent des termes fixes.

Expédition

1° Fer

Si l'expédition est prévue par wagons-citernes fournis par l'acheteur, celui-ci est tenu de mettre à disposition dans les gares convenues, le matériel nécessaire pour répondre aux obligations et dates de livraison stipulées au contrat.

Le chargement doit être effectué pour les trains complets dans les 48 heures de la mise à disposition des wagons-citernes et dans les 24 heures pour les wagons isolés et les rames.

En cas de vente à un seul acheteur, il faut prévoir un échelonnement pour la mise à disposition des trains ou rames :

- trains : 2 jours francs
- rames : 1 jour franc

Passés ces délais, l'acheteur pourra débiter à son vendeur les frais occasionnés par le stationnement des wagons-citernes.

Le vendeur est tenu d'accomplir les formalités nécessaires à l'expédition de la marchandise et, en l'absence d'instructions spéciales, de revendre le tarif le plus réduit.

2° Camions

Le vendeur est tenu d'accomplir au départ les formalités nécessaires au bon acheminement de la marchandise ; il appartiendra à l'acheteur de définir les pièces qui lui sont nécessaires.

3° Eau

a) Si, au jour préavisé pour charger, le bateau n'est pas à quai ou en état de recevoir, l'acheteur est responsable des frais consécutifs justifiés, si l'expédition retardée s'exécute néanmoins dans le temps contractuel. Si le chargement retardé ne peut s'exécuter durant la période contractuelle, l'acheteur disposera d'un délai d'extension de 8 jours courants, inclus le temps de planche et sera redevable, en plus, des frais consécutifs et justifiés de 1/2 % pour embarquement terminé dans les 4 premiers jours, de 1 % pour les 5^e et 6^e jours et de 1,50 % pour les 7^e et 8^e jours sur le prix normal de facture, sans autre majoration ou prime de conservation.

A l'échéance du délai d'extension, l'acheteur se trouve en défaut avec un prix de contrat majoré de 1,50 % sans préjudice des frais consécutifs et justifiés.

b) Dans le cas où le vendeur ne chargerait pas la marchandise dans les temps de planche usuels ou prévus, il supportera tous les frais occasionnés par son retard et ne pourra prétendre aux majorations de prix contractuelles pouvant résulter de ce retard.

Il est considéré en défaut si le chargement n'est pas terminé à l'expiration d'un délai supplémentaire de deux jours ouvrables et, dans ce cas, outre les frais prévus à l'alinéa ci-dessus, il est tenu de rembourser à l'acheteur, sur justificatif, tous les frais qui résulteraient de la rupture de la convention d'affrètement.

ARTICLE 17 - Sacherie et emballages

Les sacs et emballages peuvent être fournis, soit par le vendeur, soit par l'acheteur, soit être loués.

Dans tous les cas, le détenteur de sacs ou emballages est responsable de leur détérioration, même si aucune faute ne lui est imputable, par exemple, en cas d'incendie.

Les sacs ou emballages retournés doivent être ceux fournis, suivant le cas, par le vendeur ou l'acheteur, s'ils sont identifiables ; dans le cas contraire, les sacs retournés seront du même type et de la même qualité que ceux fournis.

a) Fournis par le vendeur

Si le vendeur prête ou consigne les sacs ou emballages, l'acheteur doit les réexpédier "rendu" et en bon état dans les 30 jours suivant la prise en charge de la marchandise.

Passé ce délai, le vendeur peut réclamer à l'acheteur le prix de la location des sacs au tarif des loueurs professionnels et ce, depuis le jour de la prise en charge de la marchandise.

De plus, après le délai de trois mois à dater de la prise en charge de la marchandise, le vendeur pourra, après mise en demeure, exiger le paiement des sacs ; s'il s'agit de sacs consignés, la consignation restera acquise après ce même délai.

Le prix de la reprise ou le taux de la consignation des sacs doit être prévu au contrat. A défaut, le tarif des loueurs professionnels sera appliqué.

b) Fournis par l'acheteur

Les sacs ou emballages de l'acheteur doivent être mis à la disposition du vendeur, conditions "rendu" au lieu indiqué par lui dans le délai prévu pour la réception des instructions d'expédition, faute de quoi le vendeur, sans mise en demeure, à son option, fournira ses propres sacs aux conditions stipulées en a) du présent article, ou prendra des sacs de location pour le compte de l'acheteur qui sera tenu d'en accepter le débit, ou prendra des sacs de location à transférer.

Les toiles doivent être en bon état, régulières et avoir la contenance habituelle et d'usage, sinon tous frais supplémentaires par suite de la non-observation de cette règle sont à la charge de l'acheteur.

La non-réception à temps des sacs ne constitue pas un motif de résiliation du contrat.

La non-indication par le vendeur, après mise en demeure de l'acheteur, du lieu où les sacs et emballages doivent parvenir, constitue un cas de défaut.

c) Sacs de location

1° Sacs de location "compte acheteur"

Dans le délai prévu pour la réception des instructions d'expédition, l'acheteur doit adresser au vendeur un bon l'autorisant à prendre des sacs pour son compte. A défaut, le vendeur, sans mise en demeure, à son option, fournira ses propres sacs aux conditions stipulées en a) du présent article ou des sacs de location "à transférer", le transfert étant fait au plus tôt huit jours avant la livraison ; les frais d'approche restent dus dans ce cas.

Si l'acheteur n'est pas agréé par le loueur, il doit restituer les sacs à ses frais au vendeur, dans les trente jours qui suivent la prise en charge de la marchandise. Il sera tenu de payer au vendeur les frais de location et d'approche prévus ci-dessus.

Dans tous les cas, le vendeur est autorisé à réclamer à l'acheteur qui ne restitue pas en temps voulu les sacs, l'indemnité correspondante, au taux des loueurs.

2° Sacs de location "à transférer"

L'acheteur est tenu d'accepter le transfert des sacs et le vendeur doit lui adresser en même temps que la facture, le bon de transfert. Le transfert sera fait, sauf convention contraire, à la valeur du jour de la prise en charge de la marchandise. Le bon de transfert doit être

retourné, accepté au vendeur dans les quinze jours qui suivent l'expédition, faute de quoi, le vendeur pourra facturer la location des sacs au taux des loueurs, les sacs devant être restitués franco au vendeur ou au loueur, **AU PLUS TARD** dans les trente jours qui suivent la prise en charge de la marchandise.

ARTICLE 18 - Pesage

a) Rail - Route

Quand le prix est convenu "départ" ou "franco", le poids total constaté par le transporteur au lieu de chargement est final.

Quand le prix est convenu "rendu", le poids total est constaté à l'arrivée.

Lorsque le matériel du lieu d'expédition le permet, l'acheteur, en même temps qu'il donne ses instructions d'expédition, peut demander le pesage au départ du moyen de transport ; le pesage devra comprendre le pesage à vide et en charge et être effectué en une seule pesée. Les taxes perçues pour cette opération sont à la charge de l'acheteur.

b) Eau (vente F.O.B.)

Le poids sera constaté avec les appareils de pesage du lieu d'embarquement, aux frais du vendeur, sous le contrôle facultatif de l'acheteur ou de son représentant ; il sera définitif.

Si l'acheteur n'accepte pas ce mode de pesage, il pourra faire constater contradictoirement le poids avec un autre moyen de son choix ; dans ce cas, les frais seront à sa charge.

Au cas où l'acheteur ne se ferait pas représenter au pesage, le poids bascule mentionné sur le connaissement sera considéré comme définitif.

En l'absence de l'acheteur ou de son représentant, le vendeur sera tenu de porter sur le connaissement le poids-échelle constaté.

ARTICLE 19 - Frais et risques de transport

a) Les expressions "franco" ou "franco de port" signifient que le vendeur doit payer les frais de transport sans toutefois en prendre les risques à sa charge.

b) L'expression "rendu" signifie que le vendeur prend à sa charge les frais et les risques du transport. Si l'acheteur paie le prix du transport à l'arrivée, il peut le déduire du montant de la facture, son avance n'est toutefois pas productive d'intérêts.

En cas de déficit sur le poids et/ou de manquant numérique, le destinataire doit apporter la preuve que la quantité indiquée sur le titre de transport ne correspond pas à celle effectivement livrée.

Dans tous les cas (départ, franco, rendu), le destinataire doit en outre, faire des réserves auprès du transporteur dans les formes prescrites par les articles 105 et 106 du Code de Commerce et en aviser immédiatement le vendeur et éventuellement le chargeur.

La même formalité doit être effectuée en cas d'avarie survenue en cours de transport.

Toute modification des tarifs de transport est au profit ou à la charge de celui à qui incombent les frais de transport.

ARTICLE 20 - Reconnaissance et échantillonnage de la marchandise

Reconnaissance :

Sauf stipulation contraire, la reconnaissance de la marchandise s'opère au lieu de transfert de la propriété (se reporter à l'article 13).

Echantillonnage :

Si l'une des parties le demande, des échantillons représentant la qualité moyenne de la marchandise seront prélevés et cachetés.

Ces prélèvements devront être faits :

- contradictoirement entre les parties ou leurs représentants pour servir aux analyses ou arbitrages éventuels,
- ou à défaut, par un courtier assermenté, un expert assermenté ou un huissier. Si l'expert n'est pas assermenté, il devra être désigné par les parties d'un commun accord.

Le demandeur devra, en tous les cas et en temps opportun, convoquer sa contrepartie au prélèvement des échantillons.

Prélèvements d'échantillons - Manière d'opérer :

Les diverses prises seront mélangées avec soin et la masse ainsi obtenue sera divisée en trois parties égales d'au moins chacune 1 kg, qui serviront à la confection des échantillons comme suit :

— pour la détermination de la teneur en eau (humidité), les échantillons seront obligatoirement logés dans des emballages étanches ;

— pour la détermination des grains cassés, brisés, les échantillons seront obligatoirement logés dans des emballages rigides, bien remplis.

— Pour les autres déterminations, les échantillons seront logés dans des sachets soit en toile, soit en coton, en papier ou en tout autre emballage similaire.

Chacun des contractants recevra un échantillon. Le troisième échantillon restera à la disposition de la personne chargée du prélèvement, elle ne devra s'en dessaisir qu'avec l'assentiment des deux contractants, ou sur demande de la Chambre Arbitrale compétente.

S'il y a plus de deux personnes intéressées en cause, la quantité des échantillons à prélever doit être augmentée en conséquence.

Les emballages des échantillons doivent porter une inscription mentionnant :

- 1° le jour et la date de la prise d'échantillon ;
- 2° la nature, la quantité et le logement de la marchandise ;
- 3° le nom de l'expéditeur et du destinataire ou de leurs représentants ;
- 4° l'identité du magasin ou du moyen de transport.

ARTICLE 21 - Analyses (1)

Dans le cas où une analyse est prévue au contrat ou rendue nécessaire, soit par le désaccord des parties au

(1) Dérogation pour les graines oléagineuses :

Analyses

En cas de désaccord sur les résultats d'analyse, qui doivent être communiqués par l'une et l'autre partie, une contre-analyse sera effectuée, dans un laboratoire désigné par les deux parties, sur les échantillons témoins cachetés, détenus par l'agréeur.

La demande éventuelle de contre-analyse devra être formulée dans les sept jours ouvrables suivant la communication des résultats, sous peine de forclusion. Les instructions d'envoi d'échantillons cachetés au laboratoire seront données à l'agréeur par la partie qui aura demandé la contre-analyse.

Les frais de la contre-analyse seront à la charge de la partie succombante, c'est-à-dire celle dont les résultats traduits en valeur s'éloignent le plus de ceux de la contre-analyse.

moment de la prise en charge, soit par l'impossibilité de procéder au constat conformément aux conditions du contrat :

La demande d'analyse et le/les échantillon/s devront être adressé/s au laboratoire convenu ou à défaut à la Société Auxiliaire de la Chambre Arbitrale de Paris (S.A.C.A.P.) dans les huit jours ouvrables qui suivront le prélèvement, le cachet de la poste faisant foi pour la date d'expédition, le défendeur devant, dans le même délai, être informé de ladite demande.

Si l'une des parties exige une contre-analyse, elle devra en aviser l'autre partie dans le délai de huit jours ouvrables de la réception du bulletin d'analyse et expédier dans le même délai le/les échantillon/s nécessaire/s dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Si la différence entre la première et la seconde analyse ne dépasse pas la tolérance admise par les addenda ou à défaut par les usages par critères d'analyse, la première analyse sera considérée comme définitive. Dans les autres cas, la moyenne des deux analyses sera retenue.

Les frais d'analyse seront supportés par la partie perdante.

ARTICLE 22 - Paiement

Les modes de paiement stipulés peuvent être les suivants :

a) Paiement comptant net.

L'acheteur est alors tenu de payer à la prise en charge de la marchandise.

b) Paiement comptant contre document (récépissé, bulletin de prise en charge, lettre de voiture, connaissance, etc.).

Le vendeur a le droit, dans ce cas, de demander le paiement au domicile de l'acheteur ou à la banque de ce dernier, à présentation du ou des documents.

L'acheteur est tenu d'indiquer au vendeur, à première demande, son domicile bancaire. A défaut d'indication du domicile bancaire, le vendeur pourra réclamer à l'acheteur les charges supplémentaires en résultant.

c) Paiement à terme.

Dans ce cas, l'acheteur n'est tenu de payer qu'à l'échéance fixée, tous ses droits étant réservés.

En l'absence de conventions spéciales au sujet du paiement, on est censé avoir convenu paiement comptant net.

*
* *

Dans le cas de demande de paiement net au départ par virement télégraphique, les frais sont à la charge du demandeur.

Dans le cas de paiement contre document, les frais y afférents sont à la charge de l'acheteur, s'il a accepté ce mode de paiement.

Quelles que soient les conditions contractuelles de paiement (comptant ou à terme), le vendeur se réserve le droit de demander, au plus tôt 15 jours courant avant le début de la période d'exécution, le paiement par l'ouverture d'un accordéon :

- irrévocable et confirmé par une banque à désigner par lui,
- à ses frais,
- dans les trois jours, ce délai constituant un terme fixe,
- utilisable contre la présentation des documents prévus.

- 25 -

Dans cette éventualité, le vendeur sera tenu de bonifier à l'acheteur les agios dont celui-ci aurait bénéficié d'après les conditions de paiement initialement prévues.

En cas de non-paiement, le vendeur a la faculté, après mise en demeure par télégramme ou par télex donnant un délai supplémentaire de vingt-quatre heures ouvrables, de considérer l'acheteur en défaut et d'appliquer l'article "défaut", sans préjudice, des charges supplémentaires résultant du non-paiement.

En cas de différend ne se traduisant pas par un refus de la marchandise, l'acheteur est tenu au paiement à l'échéance de toutes sommes non contestables aux termes du contrat, sans attendre la solution du litige. Faute de paiement, l'acheteur est déchu de ses droits, sur la partie en cause, du contrat.

En cas de refus de la marchandise contesté par le vendeur, l'acheteur paiera à l'échéance contractuelle sous peine de la perte de ses droits. En contrepartie, l'acheteur pourra exiger du vendeur une caution bancaire garantissant le remboursement éventuel du montant de la facture. Cette caution sera liquidée suivant Sentence Arbitrale.

ARTICLE 23 - Insolvabilité

Si l'une des parties est en état de cessation de paiement (règlement judiciaire, liquidation des biens, faillite personnelle ou tout autre événement juridique similaire), l'autre partie aura le droit de demander, par mise en demeure adressée au syndic de la partie en état de cessation de paiement, de lui faire connaître immédiatement ses intentions quant à l'exécution du contrat.

Si cette mise en demeure reste sans effet, ou si le syndic déclare ne pas exécuter les obligations de l'administré, la partie adverse pourra user des droits conférés par l'article "défaut".

- 26 -

ARTICLE 24 - Réclamations

Les réclamations relatives à la nature, la qualité, le conditionnement de la marchandise peuvent consister en une simple demande de réfaction ou comporter un refus total. Toutefois, les réclamations relatives à la quantité ou au poids ne peuvent donner lieu à un refus total.

Elles doivent être motivées et faites télégraphiquement ou par télex, immédiatement et **au plus tard** dans le délai de vingt-quatre heures après le transfert de propriété de la marchandise, celle-ci étant laissée au lieu ou sur moyens de transport prévus au contrat. Les frais de stationnement sont, en fin de compte, à la charge de la partie en faute.

Par dérogation au principe de non-déchargement de la marchandise :

- dans le cas où elle est transportée par route, l'acheteur est tenu, si le voiturier l'exige, de la décharger immédiatement et de la déposer dans le magasin public le plus proche. Il peut, éventuellement, la déposer chez un tiers ou dans ses propres magasins si l'identification et l'intégrité de la marchandise ne peuvent être contestées (scellés, étiquettes inviolables, etc.) ;
- la réclamation peut également avoir lieu si, au cours du déchargement, la marchandise se révèle non conforme aux conditions du contrat (par exemple non-homogénéité), mais alors il appartient à l'acheteur d'en faire la preuve par constat officiel ou contradictoire.

En cas de ventes successives, les acheteurs intermédiaires doivent, sous peine de perdre leurs droits, retransmettre immédiatement et par télégramme ou télex les réclamations qui leur parviennent.

A défaut d'instructions du vendeur dans les quarante-huit heures après la réclamation, l'acheteur doit immédiatement :

- soit faire prélever des échantillons conformément aux prescriptions de l'Article 20 ;
- soit faire procéder à une expertise.

Dans tous les cas, l'acheteur doit veiller, sous sa responsabilité, à l'identification et à la protection des marchandises contestées.

Toute réclamation non fondée donne droit à des dommages et intérêts à fixer par arbitrage.

ARTICLE 25 - Expertise

Dans le cas où une expertise est demandée, elle doit être faite par un expert désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut de cet accord dans les 24 heures par un expert désigné par la Chambre Arbitrale compétente si elle l'accepte ou par Ordonnance du président du Tribunal de Commerce du lieu où se trouve la marchandise.

Le demandeur doit, dans tous les cas, inviter sa contrepartie à assister à l'expertise ou à s'y faire représenter et lui accorder, à cet effet, un délai d'au moins vingt-quatre heures ouvrables.

L'expert établira un procès-verbal. Il constatera, en outre, avec précision, l'état de la marchandise. En cas de simple moins-value, l'expert pourra en estimer le montant par rapport à une marchandise analogue, d'espèce et de qualité moyennes ; son procès-verbal d'expertise pourra servir d'élément d'appréciation pour la Chambre Arbitrale.

ARTICLE 26 - Réfaction - Résiliation - Remplacement

L'addendum afférent à la marchandise concernée détermine les cas où la moins-value justifie une réfaction ou le refus de la marchandise.

Si la moins-value justifie le refus, l'acheteur peut :

- soit faire application de l'article "défaut" ;
- soit prendre livraison moyennant une réfaction supplémentaire qui, à défaut d'entente entre les parties, sera fixée par arbitrage ;
- soit demander, exception faite en cas de vente sur échantillon, et après mise en demeure, le remplacement dans un délai maximum de cinq jours ouvrables, faute de quoi il aura le droit de considérer le vendeur en défaut.

ARTICLE 27 - Mise en demeure

Si l'une des parties n'exécute pas ses obligations, l'autre doit, sous peine de déchéance de ses droits, lui adresser une mise en demeure précisant la sanction qu'elle entend prendre en cas d'inobservation.

Si la mise en demeure reste sans effet et si la sanction n'est pas indiquée, il sera fait application de l'alinéa c) de l'article "défaut".

La mise en demeure ne peut être adressée à la contrepartie avant l'expiration du terme prévu pour l'exécution de l'obligation.

Les expressions "**date fixe**", "**terme fixe**", "**au plus tard**", et "**dernier délai**" dispensent de mise en demeure.

Toute mise en demeure doit être faite par télégramme ou télex ou lettre recommandée avec accusé de réception. Elle devra comporter un délai supplémentaire d'au moins deux jours ouvrables sauf en ce qui concerne le paiement.

Si l'un des contractants a formellement manifesté par écrit son intention de ne pas exécuter ses obligations, la partie qui n'est pas en défaut est dispensée d'adresser une mise en demeure.

ARTICLE 28 - FORCE MAJEURE

En cas d'événement imprévisible, durable et empêchant d'une façon absolue l'exécution de l'obligation, le contrat sera résilié purement et simplement.

Toutefois, si l'empêchement n'a qu'un caractère passager (grève ou lock-out, inondation, gel des voies navigables, etc...), le délai d'exécution de l'obligation sera prolongé de la durée de l'empêchement, sans que cette prolongation puisse dépasser trente jours, ou l'échéance des contrats "à date fixe" ou "à terme fixe" ; au-delà, la fraction concernée du contrat sera résiliée purement et simplement.

Dès le début de l'empêchement, la partie en défaut est tenue de notifier par télégramme ou par télex à sa contrepartie, les motifs causant le retard d'exécution. Tout retard dans la notification devra être justifié.

Si, par arbitrage, il est établi que le fait ayant engendré l'inexécution ne présentait pas le caractère absolu de force majeure, cette inexécution sera sanctionnée dans les conditions prévues à l'article "défaut".

ARTICLE 29 - Défaut

Sauf force majeure, en cas de défaut de l'une des parties, celle qui n'est pas en défaut a le droit, après mise en demeure, soit :

- a) de résilier purement et simplement la partie du contrat en cours ;
- b) d'acheter ou de revendre, selon le cas, la marchandise pour le compte de la partie en défaut et de lui réclamer le remboursement du préjudice ;
- c) d'appliquer la différence de prix à son profit entre le prix contractuel et le cours du jour du défaut.

Dans tous les cas où la mise en demeure n'est pas nécessaire, la partie qui n'est pas en défaut doit communiquer à la partie adverse dans les cinq jours ouvrables du défaut, le droit dont elle entend user. En cas d'omission de sa part, il sera fait application de l'alinéa c) du présent article.

ARTICLE 30 - Délais

(Sauf pour le transport par voie fluviale dont les délais sont rappelés par ailleurs)

Sauf convention contraire, les délais indiqués dans les présentes règles ne comprennent pas le jour de la conclusion du contrat, le jour d'arrivée à destination d'une lettre recommandée avec accusé de réception, d'un télégramme ou d'un télex.

Les lettres, télex et télégrammes arrivant :

- un samedi,
- un dimanche,
- un jour férié ou chômé,

sont censés arriver le premier jour ouvrable suivant.

Si le dernier jour d'un délai tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'au jour ouvrable suivant.

A défaut de stipulation spéciale, les délais sont comptés sans interruption en jours francs, samedis, dimanches, jours fériés et chômés compris.

En matière de délais, on entend :

- par heures ouvrables : de 8 h 30 à 17 h 30 ;
Si l'une des parties décide de transmettre un message par un intermédiaire (courtier - télex public), elle devra tenir compte des délais d'acheminement au destinataire final, le délai de transmission n'étant pas opposable à la contrepartie.
- par jours ouvrables, du lundi au vendredi inclus ;
- par semaine, un délai de sept jours ;
- par début du mois, l'époque du 1^{er} au 10 inclus ;
- par milieu du mois, la période du 11 au 20 inclus ;
- par fin de mois, du 21 au dernier jour du mois inclus ;
- par première quinzaine, l'époque du 1^{er} au 15 inclus ;
- par deuxième quinzaine, du 16 au dernier jour du mois inclus.

ARTICLE 31 - Extinction des contrats

Tout contrat ou livraison partielle, dont aucun des contractants n'aura demandé l'exécution dans les trente jours qui suivent la date extrême de livraison par voie de mise en demeure régulière, seront considérés définitivement et sans recours comme résolus de plein droit.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux contrats à "date fixe" ou à "terme fixe", l'échéance de l'obligation étant impérative.

ARTICLE 32 - Cession et suite de contrat

a) Cession de contrat :

La cession de contrat est une convention par laquelle un créancier (acheteur ou vendeur), le cédant, aliène ses droits contre un débiteur, le cédé, à un tiers qui devient créancier à sa place, le cessionnaire.

La cession a lieu par la remise au cessionnaire du contrat original. Elle doit, pour être valable, être faite avec le consentement du cédé.

La différence entre le prix d'achat ou de vente et le prix de cession fera, seule, l'objet d'une facture.

b) Suite de contrat :

La mention "suite de contrat" n'a d'autre valeur que celle d'une indication d'origine.

ARTICLE 33 - Arbitrage

Toute contestation entre acheteur, vendeur et/ou intermédiaire de commerce survenant à l'occasion d'un contrat se référant aux présentes règles sera résolue par voie d'arbitrage par la Chambre Arbitrale de Paris (Bourse de Commerce, 75040 PARIS CEDEX 01), conformément au Règlement de celle-ci que les parties déclarent connaître et accepter.

Les délais relatifs à l'arbitrage sont définis à l'article "**Forclusion**".

La Chambre Arbitrale compétente est celle nommément désignée par la confirmation applicable en vertu de l'article 3 des présentes règles.

Si les parties ne procèdent à aucune désignation, attribution de juridiction est, de convention expresse, faite à la Chambre Arbitrale de Paris.

Les délais relatifs à l'arbitrage sont définis à l'article "Forclusion".

ARTICLE 34 - Forclusion

La partie demanderesse doit informer sa contrepartie et saisir la Chambre Arbitrale dans les délais suivants, à peine de forclusion :

- a) dans les sept jours ouvrables de la mise à disposition, lorsqu'il s'agit d'un litige portant sur la qualité, la quantité ou le conditionnement. Si la Chambre Arbitrale doit statuer sur échantillons, ces derniers doivent lui être adressés en même temps que la demande d'arbitrage.

En cas d'expertise, d'analyse ou de contre-analyse, le demandeur devra en communiquer le résultat, sans retard, par lettre recommandée, télégramme ou télex, à sa contrepartie et le délai prévu ci-dessus courra à dater de l'envoi de cette communication ;

- b) dans les six mois de l'expiration du terme de l'obligation pour tous les autres différends.

La forclusion ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un règlement financier.

SPECIFICATIONS TECHNIQUES

En ce qui concerne les SPECIFICATIONS TECHNIQUES des :

- CEREALES
- OLEAGINEUX
- PROTEAGINEUX

il y a lieu de se référer aux ADDENDA qui sont publiés chaque année, ainsi qu'aux textes de campagne.

TABLE DES MATIERES

Articles	Pages
1. Domaine d'application	3
2. Conclusion du contrat	3
3. Confirmation	4
4. Contrat "à date fixe" ou "à terme fixe"	5
5. Quantité	5 et 6
6. Qualité, conditionnement	6
7. Ventes sur échantillons	7
8. Origine déterminée	8
9. Vente d'une marque, d'une fabrication	8
10. Frais accessoires assurance	8
11. Vente à l'exportation	9
12. Parité	9
13. Date et lieu d'exécution	10
14. Désignation du lieu de changement	11 et 12
15. Instructions d'expédition et mise à disposition du matériel	12 à 14
16. Livraison - expédition	14 à 17
17. Sacherie et emballages	17 à 20
18. Pesage	20 et 21
19. Frais et risques de transport	21

20. Reconnaissance et échantillonnage de la marchandise	22 et 23
21. Analyses	23 et 24
22. Paiement	24 à 26
23. Insolvabilité	26
24. Réclamations	27 et 28
25. Expertise	28
26. Réfaction - résiliation - remplacement	29
27. Mise en demeure	29 et 30
28. Force majeure	30
29. Défaut	31
30. Délais	31 et 32
31. Extinction des contrats	32
32. Cession et suite de contrat	33
33. Arbitrage	33
34. Forclusion	34
SPECIFICATIONS TECHNIQUES	34