

**BAIL COMMERCIAL**  
**Sous condition suspensive**  
**Par la SCI PHARMINO**  
**Au profit de Monsieur METTOUDI**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Madame M. M. [REDACTED]  
[REDACTED]

Agissant au nom, pour le compte et en qualité de Gérante et coassociée de la [REDACTED]  
[REDACTED]  
du Commerce et des Sociétés sous le numéro [REDACTED]

MO 47

Propriétaire de divers locaux sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 280 Boulevard Jean Jaurès.

Soussignée de première part, ès-qualités, ci-après désignée sous le vocable « LE BAILLEUR ».

Monsieur Laurent Elie METTOUDI, Docteur en Pharmacie, époux de Madame Virginie Elsa Juliette SOUSSI, avec laquelle il demeure à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 47 Rue de l'Ancienne Mairie.

De nationalité française, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur, né à Saint-Cloud (Hauts de Seine) le vingt avril mil neuf cent soixante dix neuf.

Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de Boulogne Billancourt (Hauts de Seine) le quinze septembre deux mil cinq, lequel déclare expressément n'avoir apporté à ce jour aucun changement à son régime matrimonial.

Soussigné de seconde part, ci-après désigné sous le vocable « LE PRENEUR ».

IL A ETE, préalablement au bail objet des présentes, exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date de ce jour, contenant cession d'un fonds de commerce d'officine de pharmacie sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 280 Boulevard Jean Jaurès, [REDACTED] ès-qualités, a promis à l'acquéreur de lui consentir un bail commercial desdits locaux.

Le présent acte a pour objet de réaliser cette promesse.

LN MO

**BAIL**

Par ces présentes, [REDACTED] agissant au nom, pour le compte et en qualité de Gérante et co-associée de la [REDACTED] bail et donne à loyer, à titre commercial, pour la durée ci-après indiquée,

A Monsieur METTOUDI, preneur qui accepte,

**DESIGNATION**

Les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 280 Boulevard Jean Jaurès, comprenant :

- Un local commercial comprenant au rez de chaussée, une boutique d'une superficie d'environ 60 M2 avec lavabo,
- Au sous-sol, une réserve d'environ 180 M2 de superficie, avec douche, lavabo, kitchenette et deux WC,
- Le droit à usage de 158/1000èmes des parties communes.

Tels au surplus que les biens loués s'étendent, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître.

**URBANISME**

Le preneur déclare avoir connaissance de l'article L. 145-17 - 2° du code de commerce, reproduit ci-après :

*« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité d'éviction :  
(...) »*

*S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli, comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état. »*

Et, il déclare s'être rendu à la Préfecture, Direction de l'urbanisme où tous renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les servitudes d'urbanisme grevant l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'il résulte des renseignements et documents portés à sa connaissance, lesdits documents annexés à l'acte de vente de fonds de commerce signé ce jour et objet de l'exposé qui précède.

**DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive stipulée en fin des présentes.

En conséquence, il se terminera la veille de pareil jour, neuf années entières révolues plus tard.

Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LN MO

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, spécialement sous celles suivantes, qui à compter de la date d'effet des présentes formeront seules et exclusivement la loi des parties et que le preneur s'oblige expressément à exécuter, savoir :

1<sup>o</sup> - Etat : De prendre les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, de n'élever aucune réclamation à ce sujet, ni pour cause de dégradation, voirie, insalubrité, humidité, refoulement d'égouts ou infiltrations.

Toutefois, le bailleur exécutera les obligations mises à sa charge, énoncées au paragraphe 19 ci-après.

2<sup>o</sup> - Garnissement : De garnir et de tenir constamment garnis les lieux loués, de marchandises, matériel et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des charges et conditions du bail.

3<sup>o</sup> - Jouissance : De ne faire, ni laisser faire, rien qui puisse nuire à l'ordre ou à la propreté de l'immeuble, ni troubler la jouissance ou le repos des voisins. De jouir des lieux loués honorablement et paisiblement en se conformant à la réglementation particulière de son commerce et sans enfreindre la législation concernant l'ordre public, les bonnes moeurs ou l'usage des toxiques.

De faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De prendre toutes les dispositions nécessaires conformément aux usages et aux règlements administratifs pour l'utilisation de tout appareil électrique.

De ne pouvoir entreposer des marchandises ou objets dégageant des mauvaises odeurs, des exhalaisons malsaines ou présentant des risques quelconques, sauf éventuellement ceux nécessaires pour son commerce et dans la limite autorisée par les règlements.

De ne pouvoir surcharger, même provisoirement, les parquets ou carrelages, de manière à compromettre leur solidité.

De ne pouvoir 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.

De ne rendre en aucun cas le bailleur responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient résulter de la chute de choses suspendues aux murs ou plafonds.

De ne pouvoir adresser aucune réclamation au bailleur, en cas d'interruption des services publics, de refoulements d'égouts, d'infiltrations ou de vol commis dans l'immeuble.

Toutefois, tous les droits du preneur sont réservés contre l'expropriant ou les tiers.

D'accepter que le siège de la société bailleuse reste fixé à son adresse actuelle, sans toutefois avoir l'obligation d'accueillir autre chose que les formalités légales et le courrier, à charge de transmettre le tout, personnellement, au soussigné de première part.

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de tout événement qui se produirait dans les lieux loués affectant les locaux objet du présent bail, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Le preneur se réserve le droit de réclamer des indemnités pour les dommages causés par les conduites d'eau, du sol, du plafond, de l'humidité.

LN MO

**4°- Entretien :** De jouir en bon père de famille des lieux loués, et de les maintenir en bon état de réparations locatives et d'entretien.

D'entretenir et au besoin, de remplacer à ses frais, les appareils et accessoires dont il a l'usage privatif, tels notamment : les robinets, les conduits d'eau, de gaz et d'électricité, les appareils de water-closets, de vidange, de descente d'eau, de chauffage, ainsi que les conduits de cheminées, de sanitaire et de cuisine, y compris les éviers, paillasses, parquets et escaliers intérieurs s'il en existe, les portes et fenêtres avec leurs fermetures, les persiennes, volets, rideaux et grilles de fermeture, et ce, même en cas de destruction ou vétusté.

Il en sera de même en ce qui concerne les devantures et enseignes, verrières et vitrines, dont le remplacement, même pour cause de vétusté, demeurera à la charge du preneur.

D'entretenir la façade de la boutique en parfait état de propreté, de revêtement ou de peinture:

D'obtempérer sans retard, à toutes injonctions visant la salubrité, l'hygiène et la sécurité dans les lieux loués, à l'entière décharge du bailleur.

**5°- Enseigne :** De pouvoir mettre l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Le preneur est autorisé à installer une ou plusieurs croix lumineuses perpendiculaires ou parallèles aux murs.

Les enseignes lumineuses ne pourront être utilisées, que sous la condition expresse qu'elles ne fassent l'objet d'aucune réclamation de la part des tiers ou des autorités administratives.

De veiller à ce que les enseignes que le preneur aurait placées, soient toujours solidement maintenues, celui-ci demeurant seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

**6°- Charges et impôts :** De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité et d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, notamment en cas de neige ou de verglas, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'acquitter tous ses impôts personnels, la taxe professionnelle, ainsi que toutes les cotisations fiscales et sociales pouvant être dues.

De verser au bailleur, lors de son exigibilité ou par provision trimestrielle, la taxe autonome, si cette somme est exigible ou le devient.

De rembourser au bailleur, toutes les taxes, charges et prestations telles notamment, que déversement à l'égout, balayage et enlèvement des ordures ménagères, suivant les décomptes du syndic de la copropriété ainsi que le remboursement de l'impôt foncier.

**7°- Visites :** De laisser visiter les lieux loués par le bailleur ou son représentant, ses acquéreurs ou locataires éventuels, toutes les fois que le propriétaire le jugera utile, sous réserve de ne pas perturber l'activité du preneur.

De donner accès dans les lieux loués pour la vérification, les réparations et l'entretien des parties intérieures et extérieures de l'immeuble, des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone.

**8°- Destination :** D'utiliser les lieux loués en se conformant aux prescriptions administratives et autres, pour le commerce d'officine de pharmacie, pouvant faire commerce de tous les produits pharmaceutiques, péripharmaceutiques et parapharmaceutiques réglementairement autorisés ou tolérés.

15 MO

9°- **Installations** : De faire son affaire personnelle, autrement dit, de supporter et d'acquitter, au besoin comme supplément de loyer, le coût des installations, consommations et abonnements concernant les fournitures de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de climatisation, de système anti-intrusion, de téléphone, de vidange et généralement tous travaux et installations quelconques qui seraient imposés par toutes autorités ou administrations compétentes au bailleur ou au preneur, ou faites par ces derniers, soit à raison de la situation ou de la nature des lieux loués, soit à raison de l'occupation ou de la profession du preneur.

De ne pouvoir faire aucune installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et après avoir obtenu des autorités administratives et/ou des tiers les autorisations nécessaires, et ce, sans que la responsabilité du bailleur puisse être engagée en aucune sorte.

De faire son affaire personnelle du chauffage et/ou de la climatisation des locaux loués, sans rien pouvoir réclamer de ce chef au bailleur.

Enfin pour toutes ses installations le preneur devra se conformer aux termes du règlement de copropriété concernant l'immeuble.

10°- **Usage** : D'exercer une surveillance continue sur son personnel et ses clients, de veiller à leur bonne tenue, de faire en sorte qu'ils ne stationnent pas dans les lieux communs de l'immeuble ou devant les portes cochères et ne troublent pas les autres occupants de la maison ou les tiers.

11°- **Travaux subis** : De souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, tous les travaux dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que dans les immeubles voisins, à condition que ces travaux soient exécutés sans discontinuité.

De supporter de même le bouchement des jours de souffrance, le passage de canalisations anciennes ou nouvelles dans les lieux loués, ainsi que tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles, que le bailleur jugerait opportun de faire exécuter.

De supporter de la même façon, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf recours contre l'administration ou l'entrepreneur de ces travaux, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

D'avertir par écrit et sans aucun retard, le bailleur des dégradations ou usurpations faites, même par les tiers, à l'immeuble, sous peine d'en être personnellement responsable.

De souffrir également, tous les travaux de ravalement de l'immeuble, à l'occasion desquels ses enseignes devront être enlevées et replacées, à ses frais, risques et périls.

12°- **Travaux faits** : De ne pouvoir faire aucun percement de gros murs, sauf pour le passage des canalisations, ni de démolition affectant le gros oeuvre dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et éventuellement, des copropriétaires.

De pouvoir modifier la disposition des lieux, par le déplacement des cloisons non porteuses et faire les travaux nécessaires pour assurer l'hygiène, la sécurité, la salubrité et le confort dans les lieux loués.

Il pourra de même changer les éléments qui revêtissent les façades, après avoir obtenu les accords et autorisations nécessaires.

Tous les travaux autorisés concernant le gros oeuvre de l'immeuble seront exécutés aux frais exclusifs

LN MO

du preneur et sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du locataire.

**13°.- Accession :** De laisser sans indemnité, au bailleur en fin de bail, toutes améliorations, embellissements et installations faits par le preneur dans les lieux loués, y compris tous appareils placés par lui pour l'usage desdits lieux, à l'exception des appareils mobiles ou simplement vissés.

D'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront à la fin du bail, la propriété du bailleur, sans indemnité, mais sans que ce dernier puisse exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, ni les faire prendre en considération pour la fixation du montant du loyer du bail renouvelé après l'exécution des travaux.

**14°.- Sous-location :** De ne pouvoir sous-louer en totalité ou en partie les locaux objet des présentes, ni les prêter même à titre gratuit.

**15°.- Cession :** De ne pouvoir céder son droit au présent bail ou en faire l'apport à une société, si ce n'est à un successeur dans son commerce, tel qu'il est prévu au paragraphe 8 ci-dessus, en totalité ou par fractions et en restant garant et responsable solidairement avec son cessionnaire et avec tous autres cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail. Ces cessions devront avoir lieu moyennant un loyer égal à celui résultant des présentes et de tous actes modificatifs ultérieurs. *Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption à prix égal qui lui sera notifié par le preneur. Il devra accepter ou refuser dans le mois de son envoi.* Toute cession ou apport à une société, même sous condition suspensive, devra être faite obligatoirement et de convention expresse par acte sous signatures privées ou notarié, à peine d'inopposabilité envers le bailleur et de résiliation immédiate du présent bail et contenir engagement du cessionnaire de remplir toutes les obligations locatives du cédant.

LN  
MO

Un original enregistré de cet acte, portant les signatures autographes de toutes les parties ou une copie exécutoire, devra être remis gratuitement au bailleur, dans les trois mois du transfert de propriété du fonds de commerce et ce, à peine de résiliation immédiate du bail.

Le présent paragraphe s'appliquera à toutes cessions successives et il y aura toujours solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses cessionnaires successifs, ainsi qu'entre ces derniers eux-mêmes, pendant toute la durée du présent bail.

La société preneuse pourra changer sa forme juridique, conformément aux dispositions de l'article L. 210-6 du code de commerce, à charge de signifier au propriétaire.

Si l'officine de pharmacie exploitée dans les lieux loués, venait à être gérée dans les conditions prévues par l'article L. 5125-21 du Code de la Santé Publique, le bailleur reconnaît dès à présent, que cette gérance est par lui considérée comme un mode d'exploitation rencontrant son agrément et ne pouvant déchoir le preneur ou ses ayants-droit, du bénéfice de la « propriété commerciale ».

**16°.- Responsabilité du bailleur :** De ne pouvoir rechercher la garantie ou la responsabilité du bailleur, dans les cas suivants :

- vol, cambriolage ou trouble apporté par des tiers,
- interruption, pour quelque cause que ce soit, dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone ou de tous autres services pouvant exister dans ledit immeuble,
- accidents pouvant survenir du fait de ces installations.

**17°.- Ramonage :** De faire ramoner, à ses frais, les cheminées et conduits de fumée desservant les

LN MO

lieux loués dont il fera usage conformément aux prescriptions administratives.

**18°.- Assurances :** De s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de toute nature, le recours des voisins et la responsabilité civile de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement solvable et pour des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce du preneur, ainsi que la reconstitution de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre, pendant tout le temps de la reconstitution.

De déclarer tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et de confirmer cette déclaration au bailleur dans les quarante huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

En cas de sinistre, le preneur cède, délègue et transporte au bailleur qui accepte, une somme égale au coût de la reconstitution des biens sinistrés appartenant à ce dernier et aux loyers échus et à échoir, à prendre par préférence et antériorité à lui-même, sur le montant des indemnités allouées par les compagnies garantes. Le bailleur touchera et recevra ces indemnités, à due concurrence, sur ses simples quittances et hors la présence du preneur. Cette délégation sera signifiée, à la requête du bailleur, lorsque besoin sera.

D'acquitter exactement les primes desdites assurances et d'en justifier au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

Étant ici observé que le preneur et ses assureurs renoncent, dès à présent, à tout recours à l'encontre du bailleur et de ses assureurs.

#### **19.- Obligations du bailleur :**

De son côté, le bailleur :

- fera jouir le preneur des lieux loués, en assumant toutes les réparations prévues à l'article 606 du code civil, sauf ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne les devantures et verrières,
- assurera le coût du ravalement de l'immeuble, lorsqu'il sera nécessaire ou prescrit par les autorités administratives.

Enfin, le bailleur paiera également de ses deniers personnels :

- les primes d'assurances couvrant les risques d'incendie et responsabilité civile de propriétaire des biens loués.

#### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, taxes, charges et prestations en sus, un loyer annuel, en principal, T.V.A. en sus, de **DIX HUIT MILLE EUROS (18.000 €) MAJORE D'UNE PROVISION SUR CHARGES QUI SERA APPELEE EN SUS DU LOYER POUR UN MONTANT TRIMESTRIEL DE 840 €.**

Lequel loyer, le preneur s'oblige à payer, conformément à la législation en vigueur, par quart, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, et d'avance.

Le premier paiement interviendra dès réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, au prorata du temps restant à courir du trimestre alors en cours.

27 MO

Tous paiements seront faits au domicile du bailleur.

Les quittances remises lors des paiements effectués par chèques non certifiés pour provision (sans que le bailleur puisse être contraint d'en recevoir) ne seront valables que si les chèques sont effectivement encaissés.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice des charges locatives et la provision sus-relatée sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses engagées.

### REVISION DU LOYER - INDICE DE REFERENCE

Le loyer sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur et notamment tous les ans.

En vue de la révision annuelle du loyer, et éventuellement de la fixation du loyer lors d'un renouvellement du présent bail, les parties choisissent d'un commun accord, comme indice de référence, l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ou tout indice qui viendrait à le remplacer.

L'indice à prendre en considération sera toujours le dernier indice connu au jour d'effet du bail.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur s'oblige à verser au bailleur, dans le mois de la réalisation de la condition suspensive ci-après stipulée, une somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500 €).

Cette somme sera ainsi remise au bailleur, à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du code civil.

Ce dépôt de garantie, qui ne sera jamais productif d'intérêts, sera modifié, quant à son montant, dans les mêmes proportions que les variations éventuelles du loyer principal.

Il sera restitué :

- deux mois après la remise de toutes les clés,
- et après paiement du loyer et de ses accessoires, déduction faite, s'il y a lieu, du coût des réparations, réfections et remises en état non exécutées par le preneur et sur justification du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être responsable.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, du montant de ses accessoires, des frais de signification et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter, faisant mention de la présente clause demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire et si, dans ce cas, le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu des biens loués, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

LN MO

Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il en existe un, restera acquis au bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

### CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires et dès mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au preneur, et dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation

### CONVENTION POUR LE CAS DE PERTE

#### DU CARACTERE « COMMERCIAL » DE LA PROFESSION DU PRENEUR

D'un commun accord, les soussignés aux présentes conviennent que dans le cas où la profession exercée par le preneur perdrait son caractère « commercial », le présent bail demeurerait néanmoins conventionnellement soumis au statut des baux commerciaux et en conséquence, à toutes les dispositions du Livre I<sup>er</sup>, Titre IV, Chapitre V du code de commerce, et particulièrement aux dispositions réglant la durée du bail, la fixation du prix du loyer, la révision du loyer, le droit au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction.

### TOLERANCES

Enfin, il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions ci-dessus, ne pourront jamais et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### ENREGISTREMENT

Les loyers du présent bail étant soumis à la taxe à la valeur ajoutée, sont exonérés de la contribution autonome annuelle sur les loyers perçus.

L'enregistrement des présentes est requis.

### PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail, le bailleur se déciderait à vendre les biens loués, les soussignés conviennent ce qui suit :

Le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, avant de réaliser la vente : les noms, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il serait d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement, les conditions générales de la vente projetée, ainsi que les noms et résidence de son notaire.

A égalité de prix, le bailleur devra donner la préférence au preneur, sur tous autres amateurs. En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les biens loués lui soient vendus pour un prix égal à

LN MO

celui qui serait offert au bailleur par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le preneur entend user de son droit de préférence, il devra dans un délai de deux mois, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée :

1°- verser en l'étude du notaire du bailleur la partie du prix payable comptant et les frais de l'acte notarié à réaliser;

2°- justifier de ce versement au bailleur;

3°- porter son acceptation à la connaissance de ce dernier. Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas accomplie dans le délai prescrit, le preneur sera définitivement déchu de son droit.

Le bailleur aura toujours le droit de disposer à titre gratuit par acte entre vifs ou testamentaire des biens loués, mais il devra imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le présent pacte de préférence, pour le cas où ce dernier voudrait disposer à titre onéreux des biens loués, avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

La cession que l'un des indivisaires de l'immeuble, ses héritiers ou représentants, pourrait faire à un autre indivisaire, ne sera pas concernée par le présent pacte de préférence, mais il devra être stipulé dans la vente ou la licitation, que le cessionnaire ou l'attributaire devra respecter le présent pacte de préférence, dans le cas où il se déciderait à céder les biens loués, à titre onéreux, pendant la durée de validité des présentes.

En cas de décès du bailleur avant le terme ci-dessus fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses héritiers, représentants ou ayants-droit seront tenus, comme le bailleur, même en cas d'incapacité juridique personnelle. Néanmoins, si les biens loués sont attribués, par partage ou licitation à l'un des héritiers, représentants ou ayants-droit du défunt, le droit de préférence du preneur, ne pourra s'exercer qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre lesdits biens, avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur, ses héritiers, ses représentants ou ayants-droit, seront tenus au moins deux mois avant l'adjudication, de faire sommation au preneur par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, de prendre connaissance du cahier de charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Le preneur, pour bénéficier de son droit de préférence devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérissant, aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé. Il sera procédé de même, en cas de folle enchère ou de surenchère. Le tout sauf application des articles 686 et 687 du Code de Procédure Civile.

Le preneur aura le droit de transmettre à titre onéreux ou gratuit le bénéfice du présent pacte de préférence à son successeur dans le commerce ci-dessus autorisé. Il en sera de même pour les successeurs successifs dans ledit commerce. Pour être opposable au bailleur, chaque transmission devra être régulièrement signifiée à ce dernier.

Dans la commune intention des parties, en ce qui concerne les renouvellements futurs du bail, le présent pacte de préférence forme partie intégrante des conditions de la location.

Le preneur se réserve la faculté, à ses frais, de faire publier le présent pacte de préférence à la publicité foncière. A cet égard, la société rédactrice des présentes rappelle au preneur, qu'en l'absence de publication, la violation par le promettant de ce pacte de préférence se résoudrait seulement par le paiement de dommages intérêts.

### CONDITION SUSPENSIVE

LA MO

Le présent bail est fait sous la condition suspensive de l'enregistrement, par l'autorité préfectorale, de la déclaration d'exploitation du preneur, en conformité de l'article L. 5125-16 du Code de la Santé Publique.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur qui reconnaît expressément en avoir reçu le décompte détaillé de la société rédactrice des présentes et qui s'oblige à leur paiement.

Les soussignés conviennent que, si le bailleur le demande, toutes variations judiciaires ou légales du loyer, devront être constatées par acte, aux frais du preneur, dans le mois de la demande faite par le bailleur et qu'au cas de renouvellement du présent bail par jugements ou arrêts, il devra en être dressé acte spécial, aux frais du preneur, dans le mois de la demande faite par le bailleur, après que la sentence sera devenue définitive, et ce, à peine de résiliation du bail, si bon semble au bailleur. En contrepartie, le bail leur s'oblige à concourir audits actes, à peine de tous dommages intérêts, à première demande du preneur qui désirerait avoir un titre locatif conventionnel et synallagmatique.

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, les parties font éléction de domicile :

- le bailleur en sa demeure personnelle sus indiquée,
- le preneur dans les lieux loués.

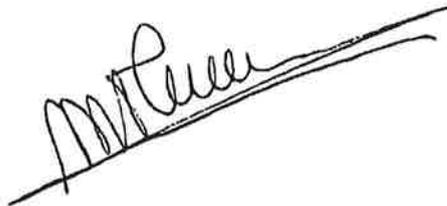
Fait et signé à BOULOGNE BILLANCOURT,

En quatre originaux,

L'an DEUX MIL NEUF,

Le \*

Et après lecture, les parties ont signé le présent acte, ne contenant ni renvoi ni mot nul.

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[REDACTED]

Ci-après dénommé le « Bailleur »

D'UNE PART,  
ET

Monsieur Laurent Elie METTOUDI, Docteur en Pharmacie époux de Madame Virginie Elsa Juliette SOUSSI demeurant 47 rue de l'Ancienne Mairie, 92100 Boulogne Billancourt  
Né à Saint Cloud (92) le 20 Avril 1979  
De nationalité française

Ci-après dénommé le « Preneur »

D'AUTRE PART,

### IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Boulogne Billancourt du 1<sup>er</sup> Novembre 2009 le Bailleur a consenti au Preneur un Bail commercial pour une durée de 9 années entières et consécutives à effet du 1<sup>er</sup> Novembre 2009 pour se terminer 31 Octobre 2018 moyennant un loyer annuel en principal de 18.000 € augmenté d'une TVA et d'une provision sur charges trimestrielle de 840 € pour un local situé 280 Bd Boulevard Jean Jaurès – 92100 Boulogne Billancourt dont le descriptif est le suivant :

- Un local commercial comprenant au rez de chaussée, une boutique d'une superficie d'environ 60 m<sup>2</sup> avec lavabo
- Au sous-sol une réserve d'environ 180 m<sup>2</sup> de superficie avec douche, lavabo, kitchenette et 2 wc
- Le droit à usage de 158 / 1.000 ème des parties communes

La Bail étant arrivé à échéance le 31 Octobre 2018, le Preneur a exprimé son souhait au mois de Septembre 2019 de renouveler son bail commercial ce que le Bailleur a accepté en son principe moyennant l'augmentation indiciaire ainsi qu'une seconde augmentation de loyer.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées afin de convenir du présent renouvellement du bail.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV**

### **Article 1. – Renouvellement de bail commercial**

Par les présentes, le Bailleur renouvelle pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2021 pour se terminer le 30 Septembre 2030 au profit du Preneur qui accepte, le bail des locaux ci-dessus désignés, sous les conditions et clauses nouvelles ci-après énoncées, étant précisé que le Preneur aura seul la faculté de faire cesser le bail à l'issue de chaque période triennale en informant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

### **Article 2. – Destination des lieux loués**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'usage de « PHARMACIE ET PARAPHARMACIE, VENTE DE PRODUITS PERIPHARMACEUTIQUES REGLEMENTAIREMENT AUTORISES OU TOLERES ».

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle quant à la mise aux normes des locaux loués notamment en ce qui concerne, les règles d'hygiène, de sécurité, salubrité, environnement et énergie, les règles liées à la réglementation des ERP, les règles liées aux prescriptions du droit des installations classées (autorisation ou déclaration), le respect des normes d'accessibilité aux personnes handicapées et particulièrement les personnes à mobilité réduite (PMR), au droit de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, qu'il s'agisse de diagnostics, visites, adjonctions d'éléments, modifications ou transformations des lieux sans que le Bailleur ne soit jamais inquiété sur le sujet et sans qu'il s'agisse d'une obligation de mise aux normes pour le Preneur.

Le Preneur s'oblige cependant à accomplir toutes les formalités nécessaires, à ses frais et sous sa seule responsabilité, pour s'assurer de la conformité quant aux normes de sécurité, d'électricité et d'incendie.

### **Article 3. – Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors charges et hors taxes de 22.200 euros (Vingt deux mille deux cents euros) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire comme précédemment par trimestre et d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

### **Article 4. – Indexation de loyer**

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des Loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra à l'expiration de chaque période annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, valeur 118.41, qui sera à comparer avec l'indice du 2<sup>e</sup> trimestre 2022. La première indexation interviendra le 1<sup>er</sup> Octobre 2022. Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était pas publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitrage choisi d'un commun accord entre les parties.

#### **Article 5. Charges et Taxe foncière**

Le Preneur paiera, outre le loyer principal, sa quote-part du total des charges des lots loués, taxes et dépenses de toutes natures afférents à l'immeuble, ainsi que l'impôt foncier de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges sauf les travaux visés à l'article 606 du Code Civil, et ce suivant les règles de répartition en vigueur soit :

Un acompte hors taxe foncière de Huit cent quarante euros (840 €) sera versé par trimestre d'avance à valoir sur lesdites charges.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du Bailleur. L'ensemble des charges qui pourraient être directement appelées au Bailleur seront directement remboursées par le Preneur en même temps que le paiement du loyer.

#### **Article 6. – Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie représentant trois mois de loyer est porté à la somme de 5.550 € (Cinq mille cinq cent cinquante euros).

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Le Preneur s'engage à verser dès la signature des présentes un complément de dépôt de garantie de 1.050 € (mille cinquante euros).

#### **Article 7. – Sous location - cession**

Le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir les charges et conditions suivantes en matière de cession et sous location :

- De ne pouvoir sous louer, meublé ou non meublé, en totalité ou en partie, même temporairement, à qui que ce soit ; de ne pouvoir domicilier, ni héberger de tiers, même à titre gratuit.
- De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du bail, si bon semble au Bailleur, et à charge de rester caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette clause de solidarité se limitera à 3 (trois) ans à compter de la date de la cession.
- De ne pouvoir céder son droit au présent Bail sans l'accord écrit du Bailleur. Le Bailleur pourra indiquer dans ce cas ses nouvelles conditions, accepter ou refuser un éventuel repreneur sans en avoir à justifier les raisons.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail et ce pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession. Un projet d'acte de cession devra être adressé au BAILLEUR au moins 8 jours avant la signature et le BAILLEUR appelé à l'acte. Une copie de la cession enregistrée devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. En outre, en cas de cession de fonds de commerce ou du droit au Bail dûment autorisée par la BAILLEUR, le BAILLEUR pourra exercer un droit de préemption. Le BAILLEUR aura un mois pour répondre dès qu'il en aura eu connaissance sur sa faculté de préemption. En conséquence un projet de l'acte de cession de fonds ou du droit au Bail lui sera signifié sans frais. Aucune cession de fonds ou de droit au Bail, dûment autorisée, ne pourra avoir lieu sans cette signification sous peine de résiliation du Bail.

### **Article 8. – Divers**

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail commercial ci annexé par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> novembre 2009 demeurent inchangées.

Fait à Paris,

En deux exemplaires originaux de trois pages chacun

Le 1<sup>er</sup> novembre 2021

DocuSigned by:  
  
6E8E872C1A7044D...  
Pour le Bailleur

DocuSigned by:  
*Laurent Mettoudi*  
61B55D374A78471...  
Pour le Preneur

## LISTE DES ANNEXES

- **annexe 1** : inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- **annexe 2** : Dossier Diagnostics Techniques

**ANNEXE 1 :**  
**Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le Bailleur et le Preneur**

Nature des charges, impôts, taxes et redevances à payer	A la charge du Preneur	A la charge du Bailleur
<b>CHARGES D'ENTRETIEN ET TRAVAUX</b>		
<p>Les dépenses et charges de toute nature (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc...) d'entretien, de réparations et de travaux (préventifs, curatifs, , d'éradication) tant des Locaux Loués que de ses équipements tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les éléments constituant le clos et le couvert qui n'intéressent ni la structure de l'immeuble ni sa solidité (toiture, toitures terrasses, couvertures,, portes, croisées, volets, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, ferrures, vitrage etc),</li> <li>- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,</li> <li>- le ravalement n'affectant pas la structure de l'immeuble (nettoyage, peintures),</li> <li>- les menuiseries intérieures et extérieures,</li> <li>- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,</li> <li>- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,</li> <li>- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,</li> <li>- 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,</li> <li>- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,</li> <li>- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,</li> <li>- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,</li> <li>- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,</li> <li>- les revêtements des murs, plafonds et sols au moins tous les 3 ans,</li> <li>- les espaces verts, végétation, cours intérieures, parkings, voies de circulation et leurs abords,</li> <li>- 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,</li> </ul>	✓	
Les dépenses et charges relatifs aux contrats de maintenance de toute nature (sécurité, incendie, ascenseur, climatisation, électricité, eau, chaudière, chauffage centra, chauffe-eau, robinetteries, installations sanitaires...).	✓	
Les dépenses, charges et honoraires relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, le ravalement affectant la structure de l'immeuble)		✓

Les dépenses et charges de toute nature relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués sauf celles qui relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.	✓	
Les dépenses et charges de toute nature relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués si ces dépenses relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.		✓
Les dépenses et charges de toute nature liées aux travaux de mise en conformité avec une réglementation ou prescrits par une autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police.	✓	
Les frais et charges d'intervention des organismes de contrôle pour les visites périodiques de contrôle de sécurité contre l'incendie, la panique ou tout autre risque.	✓	
Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail		✓
Les honoraires et frais de toute nature relatifs à la gestion de l'immeuble autres que ceux du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail (et notamment l'électricité des parties communes, l'eau, les fournitures, les contrats d'entretien, les charges diverses de copropriété ...)	✓	
Les cotisations et frais divers pour la souscription des polices d'assurance permettant de garantir les risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Preneur, le recours des voisins et des tiers ;</li> <li>- les Locaux Loués, les meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non aux frais du Preneur dans les lieux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment les risques et périls prévus ci-dessous ;</li> <li>- l'incendie, la foudre, les explosions et les radiations ;</li> <li>- dégâts des eaux, dommages électriques ;</li> <li>- chocs de véhicules appartenant à un tiers ;</li> <li>- ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement ;</li> <li>- bris de glace, vitres et vitrages ;</li> <li>- vandalisme ;</li> <li>- vol,</li> <li>- la responsabilité décennale des constructeurs en cas de travaux</li> </ul>	✓	
Toute surprime d'assurance réclamée au Bailleur du fait de l'activité exploitée dans les Locaux Loués par le Preneur.	✓	
<b>IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES</b>		
Contribution sur les revenus locatifs	✓	
Contribution économique territoriale		✓
Taxe sur la valeur ajoutée	✓	
Taxe sur les bureaux en Ile de France s'il y a lieu	✓	
Taxe sur les locaux commerciaux	✓	
Taxe foncière et ses taxes additionnelles	✓	
Toutes les taxes ou impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement tels que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères</li> <li>- Taxe de balayage</li> <li>- Taxe d'écoulement à l'égout</li> <li>- Droit de terrasse et d'enseigne</li> </ul>	✓	

**ANNEXE 2:**

**Dossier Diagnostics Techniques**