

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Catherine BLANCHE, né le 24 juin 1953 à Angers (Maine et Loire),
demeurant 5, rue Lalo – 75116 PARIS, agissant en qualité de propriétaire de divers
locaux commerciaux dépendant d'un immeuble 64, boulevard Malesherbes – 75008
PARIS,

Désignée ci-après « LE BAILLEUR »,
D'une part,

ET

Monsieur Serge LEVY, titulaire du diplôme de Docteur en Pharmacie délivré par la
Faculté de PARIS XI le 22 décembre 1981, demeurant à PARIS (75 116) – 7 Rue
Montevideo, né le 27 mai 1956 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française,
immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro A
329 776 553 sous le nom commercial « Pharmacie BOIRON »

Désigné ci-après « LE PRENEUR »,
D'autre part.

CB

S.C. = 1

Préalablement aux présentes, il a été rappelé ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte sous seing privé à Paris en date du 20 novembre 1980, Madame Colette BLANCHE, à cette époque propriétaire des locaux, a consenti un renouvellement de bail commercial à Monsieur Henri BOIRON, Pharmacien pour neuf années, qui a pris effet le 1^{er} juillet 1980 moyennant un loyer annuel de F. 48.000,00 en principal.

Aux termes d'un acte notarié établi par Maître GALAND, notaire à Paris, en date du 25 mai 1984 et du 13 juillet 1984, Monsieur BOIRON a cédé son fonds de commerce d'officine de pharmacie avec le droit au bail à la SNC CAILLAUD et de LABARTHE.

Aux termes d'un acte sous seing privé, signé à Paris le 15 juillet 1986, Monsieur CAILLAUD et Mademoiselle de LABARTHE pharmacien, agissant comme seuls associés gérants, au nom et pour le compte de la SNC ci-dessus, ont cédé leur officine de pharmacie et le droit au bail à Monsieur ESKENAZI, pharmacien.

2. Par acte sous seing privé à Paris en date du 23 octobre 1989, Monsieur Rémy BLANCHE a consenti renouvellement de bail au profit de Monsieur Marc Jean-Pierre ESKENAZI pour neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 1989 portant sur un magasin et ses dépendances, à droite de la porte cochère de l'immeuble 64, boulevard Malesherbes -75008 PARIS pour y exploiter une officine de pharmacie.

Par acte extrajudiciaire en date du 12 février 2002, Monsieur BLANCHE a délivré congé à Monsieur Marc Jean-Pierre ESKENAZI pour le 30 septembre 2002, ledit congé comportant offre de renouvellement pour neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2002 moyennant un loyer de 31.000,00 euros HT et HC par an en principal.

Monsieur ESKENAZI n'ayant pas accepté ce prix, une procédure judiciaire a été engagée aux fins d'obtenir la fixation judiciaire du loyer de renouvellement.

Par jugement rendu le 19 janvier 2005, le Juge des Loyers Commerciaux a, compte tenu de l'accord des parties sur les conclusions du rapport déposé par Monsieur ROBINE, expert judiciaire désigné pour estimer la valeur locative des locaux, fixé en conséquence à 22.000,00 euros par an en principal HT et HC à compter du 1^{er} octobre 2002 le loyer du bail renouvelé entre Monsieur Rémy BLANCHE et Monsieur Marc Jean-Pierre ESKENAZI portant sur lesdits locaux.

3- Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 avril 2005, Monsieur Rémy BLANCHE a consenti un renouvellement de bail commercial à Monsieur Marc ESKENAZI, pour une durée de neuf années à compter rétroactivement du 1^{er} novembre 2002 pour se terminer le 30 septembre 2011, moyennant un loyer annuel en principal de 22 000 € non assujetti à la TVA, taxes, charges et prestations en sus et notamment la CRL, payable par trimestre et à terme échu les 1^{er} octobre, 1^{er}

CB §.c.c 2

janvier, 1^{er} avril et 1^{er} juillet de chaque année par chèque bancaire ou virement bancaire au Bailleur.

4- Aux termes d'un avenant en date du 28 décembre 2008, le loyer annuel a été fixé à 28 415 € à compter du 1^{er} octobre 2008.

5- Par acte sous seing privé en date du 7 avril 2011, Monsieur Marc ESKENAZI a cédé à Monsieur Serge LEVY, sous la condition suspensive visée à l'article L.5125-16 du Code de la Santé Publique, tous ses droits au bail des locaux situé au 64, boulevard Malesherbes – 75008 PARIS, en conséquence de la cession du fonds de commerce d'officine de pharmacie exploité dans lesdits locaux, cession faite par acte sous seing privé du 7 avril 2011, enregistrée au service des impôts « Europe-Rome » à Paris (8^{ème}) le 12 avril 2011.

Conformément aux termes du bail, le bailleur a été informé de la cession de fonds emportant cession de bail par lettre recommandée du 17 février 2011 et invité à concourir à la cession précitée, par courrier du 21 février 2011, il a donné son accord pour que la cession soit réalisée hors de sa présence.

Par actes sous seing privé en date du 30 mai 2011, enregistré au service des impôts « Europe-Rome » à Paris (8^{ème}) le 16 juin 2011, la réalisation de la condition suspensive visée à l'article L.5125-16 du Code de la Santé Publique a été constatée et les engagements de Messieurs ESKENAZI et LEVY ont été réitérés.

Suite au décès de Monsieur Remy BLANCHE intervenu le 2 août 2011, Madame Catherine BLANCHE est venue dans les droits de ce dernier dans le cadre de la communauté universelle existante entre eux.

6- Par acte extra-judiciaire en date du 23 décembre 2011, Monsieur Serge LEVY a demandé le renouvellement du bail pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2012, à Madame Catherine BLANCHE, qui l'a accepté.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes,

Le Bailleur renouvelle au preneur, qui accepte le bail commercial, soumis au statut des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2012 avec faculté de résiliation triennale pour le PRENEUR seul conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce, à charge par lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions, par exploit d'huissier au moins six mois à l'avance, les locaux dont la désignation suit :





Un magasin et dépendances à droite de la porte cochère ayant son seul accès directement sur le boulevard comprenant :

- au rez-de-chaussée : réception clientèle, à la suite deux bureaux, rangements verticaux, WC, lavabo et
- en sous-sol : laboratoire et stockage des médicaments,

les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur et le tout chauffé par le chauffage central de l'immeuble, ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent et dont Monsieur Serge LEVY déclare avoir parfaite connaissance.

I – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages/intérêts à savoir :

1- prendre les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit ;

2- n'apporter aucune modification aux aménagements intérieurs effectués par le bailleur, aux façades ou au gros œuvre et ne faire dans les lieux aucun scellement ou percement de gros murs sans le consentement exprès et par écrit au BAILLEUR, sauf ce qui figure au paragraphe I – 18 ci-dessous.

3- abandonner au BAILLEUR en fin d'occupation ou lors de la dénonciation des présentes, toutes améliorations, embellissements ou changement de destination, lesquels deviendront la propriété du bailleur conformément à l'article 555 du Code Civil ;

4- maintenir en bon état, pendant toute la durée du bail, les lieux loués et leurs équipements, ainsi que les clôtures existantes ou qui seraient créées ;

Exécuter à ses frais toutes les réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil ;

De souffrir, sans aucune indemnité ni diminution de loyers, les travaux que le propriétaire jugerait nécessaire de faire exécuter dans les lieux loués, leur durée excédât-elle quarante jours ;

De laisser passer par ses locaux, si besoin était pour procéder à l'entretien de la courette, visite ou autres travaux nécessaires à la bonne tenue de l'immeuble ou fonctionnement de tous équipements.

5- Tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

LB

S. L. e⁴

6- Acquitter exactement à compter de l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions et taxes perçus par contributions et taxes perçus par l'Etat, le département ou la commune pour les locaux faisant l'objet du présent bail et laissé à la charge du locataire par la loi. L'impôt foncier reste à la charge du bailleur.

7- Remboursement au bailleur ou à son mandataire, en acquittant chaque terme du loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble et la moitié ou tout autre quotité légale de la taxe légale spéciale prévue au profit du Fond National d'amélioration de l'habitat.

8- Prendre toutes les précautions nécessaires compatibles avec son activité pour que l'exercice de celle-ci ne puisse en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins et garantir le bailleur contre toutes les réclamations ou plaintes formulées par des tiers à ce sujet.

9- Supporter toutes les charges de ville et de police et de soumettre à tous les règlements en vigueur.

10- Supporter toutes les charges de gardiennage.

De participer à la dépense générale du chauffage central de l'immeuble proportionnellement à la surface de chauffe des radiateurs.

11- veiller à l'entretien du bon aspect et à la bonne tenue des lieux loués et à leurs dépendances.

12- Prendre entièrement en charge toutes responsabilités civiles résultant à l'égard du bailleur ou soit à l'égard des tiers, d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués ou du fait des lieux loués, pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi pour ce chef.

13- Maintenir assurés, pendant toute la durée du bail, lesdits lieux et objets mobiliers et matériels les garnissant, contre les risques suivants :

- incendie, dégât des eaux,
- court-circuit, explosion du gaz,
- risques locatifs,
- recours des voisins,
- autres risques.

Ces risques devront être couverts par une ou plusieurs polices contractuelles auprès de compagnies notoirement solvables.

Le preneur devra acquitter directement les primes de ces assurances et justifier du tout au bailleur à toute réquisition de celui-ci.

Pour le cas où la nature des produits entreposés par le preneur entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le bailleur, le locataire serait tenu de rembourser cette surprime au bailleur.

CB

5.1.5

14- De ne pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer ni résiliation de location en cas de modification par le propriétaire ou par les voisins, de leurs constructions actuelles, reconstructions des murs mitoyens, bouchement des jours, etc...

15- Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les factures, cotisations, et taxes annexes à leur échéance, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter les frais de location des compteurs, ainsi que toutes les réparations qui deviendraient nécessaires auxdits compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets, sauf au bailleur à mettre en cause la responsabilité des entrepreneurs et installateurs pendant la durée de la garantie biennale.

Ne demander aucune indemnité en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

16- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

La gardienne de l'immeuble ne pourra être rendue responsable des objets ou paquets déposés à la loge par le locataire ou ses fournisseurs. Si en cas d'absence ou de congé, le locataire remet ses clés à la concierge, cette dernière sera considérée comme mandataire direct du locataire et le bailleur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des conséquences pouvant résulter de cette remise des clés.

17- Laisser le bailleur pénétrer dans les lieux loués aussi souvent que celui-ci le jugera nécessaire, et notamment en cas de travaux ou durant les six mois qui précéderont la cessation de la présente location.

18- Le Bailleur reconnaît que le Preneur a effectué les travaux suivants rendus indispensables par la vétusté des installations et la nécessité de mise en conformité : remplacement de l'installation électrique, changement du mobilier intérieur, travaux de miroiterie indispensables au vu de l'état et du risque d'affaissement des vitrines, remplacement de la croix de pharmacie à l'identique et changement du bandeau « Pharmacie » en raison de son dysfonctionnement, modifications autorisés par la Mairie de Paris

II – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

A – Utilisation des lieux loués

Exploitation d'une officine pharmaceutique

LB S.C. 6

B – Cession de bail

1 – Cession de bail sans cession du fonds de commerce

Le preneur ne pourra céder le présent bail à un tiers sans l'accord préalable et par écrit du bailleur.

2 – Cession de bail comprise dans une cession de fonds de commerce

Le preneur pourra, à tout moment, céder le présent bail en tant qu'élément de son fonds de commerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Néanmoins, le preneur devra prévenir la bailleuse par lettre recommandée au moins un mois à l'avance.

Le preneur devra indiquer dans cette lettre les noms, prénoms, raison sociale, adresse et référence de son cessionnaire.

La cession devra être établie par acte sous seing privé ou acte notarié auquel le bailleur devra être appelé à concourir. Une expédition ou un exemplaire enregistré de l'acte de cession sera remis gratuitement au bailleur par le cessionnaire, sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du bailleur.

Le preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire jusqu'à l'expiration du bail en cours.

Dans le cas où la cession résulterait d'une fusion ou d'une scission, opérations pour lesquelles le transfert du bail s'effectuerait sans intervention du bailleur, le preneur resterait également garant et répondant solidaire du cessionnaire pour toutes les obligations résultant du présent bail.

C – Sous-location

Sauf accord du bailleur, la sous-location totale ou partielle est interdite.

D – Enseigne lumineuse

L'aspect et l'emplacement de l'enseigne lumineuse ne pourront être modifiés ni changés sans l'autorisation expresse du bailleur, en outre le preneur s'engage à ne pas laisser l'enseigne lumineuse en position « clignotante » la nuit après fermeture de la pharmacie, sauf ce qui figure au paragraphe I – 18 ci-dessus.

Il est confirmé dans le présent bail que le preneur bénéficie d'un droit d'enseigne.

CB

S.C.

III – CLAUSES ET CONDITIONS FINANCIERES

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal et annuel de 30 237 € (trente mille deux cent trente-sept euros) plus taxes et charges notamment la Contribution sur les Revenus Locatifs.

Le preneur s'oblige à payer le loyer par quart et à terme échu les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, de chaque année, par chèque bancaire, ou virement bancaire adressé au bailleur.

Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé à la fin de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial l'indice dernier publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit l'indice du 2^{ème} trimestre 2011.

Les révisions triennales se feront par rapport aux indices concernant le même trimestre de l'année en cours de laquelle elles devront être appliquées, soit le deuxième trimestre.

Dépôt de garantie

Le preneur a versé ce jour à titre de complément de dépôt de garantie au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 911 € (neuf cent onze euros) qui avec la somme de 14 207,50 € (quatorze mille deux cent sept euros et cinquante centimes) forment celle de 15 118,50 € (quinze mille cent dix-huit euros et cinquante centimes) correspondant à six mois de loyer en principal.

Cette somme sera restituée en fin de bail au preneur après justification de l'exécution de toutes clauses, charges et conditions du bail, paiement de tous les loyers et accessoires et exécution des réparations locatives.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le montant du dépôt de garantie sur les loyers pour les derniers mois de jouissance.

Par contre, le preneur s'oblige à compléter le dépôt de garantie s'il y a lieu lors de toute révision du loyer dans la proportion de l'augmentation de ce loyer.

CB S.C.⁸

IV – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les parties :

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause des présentes, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer, resté infructueux ou une simple mise en demeure contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ;
- que si, malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente dans le ressort de laquelle se trouve le local loué, qui serait exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel ;
- qu'en cas de résiliation forcée, provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie versé par lui demeurerait acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

V – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

VII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR : 5, rue Lalo – 75016 PARIS
- le PRENEUR : 64, boulevard Malesherbes – 75008 PARIS

Fait à Paris le 10 janvier 2012
En trois exemplaires originaux

Le bailleur
Madame Catherine BLANCHE



Le preneur
Monsieur Serge LEVY



