

DECISION

Portant approbation d'un bail commercial avec la SELAS PHARMACIE DE COIGNIERES

Le Maire de la Commune de Coignières (Yvelines),

11^{ème} Vice-président de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

Vu les articles L145-1 à L145-60 du code de commerce ;

Vu la Délibération n°2020-0505 du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire ;

Vu la promesse synallagmatique de bail commercial conclue le 8 juillet 2016 entre la Commune de Coignières et M. Vuthéa Serey PAO, Docteur en pharmacie, pour les locaux du 3 rue de la Boissière à Coignières ;

Vu le bail commercial conclu le 27 juin 2017 entre les parties pour une durée de 9 années ;

Vu l'avenant n°1 au bail commercial susvisé en date du 25 juin 2018 ;

Vu l'avenant n°2 au bail commercial susvisé en date du 29 mai 2024 ;

Vu le courrier du 23 décembre 2024, par lequel M. PAO Vuthéa Serey faisait part à la Commune de son souhait de résilier le contrat conclu le 8 juillet 2016, à la date du 8 juillet 2025 au terme de 9 années ;

Vu le courrier du 25 septembre 2025, adressé à la SELAS PHARMACIE DE COIGNIERES, représentée par MM. Alexandre TIMSIT et Vuthéa Serey PAO, pharmaciens, par lequel la Commune de Coignières, représentée par Monsieur Didier FISCHER, agissant en qualité de Maire, Vice-Président de SQY, s'est engagée à louer, dans le cadre d'un bail commercial, à la société SELAS PHARMACIE DE COIGNIERES (en cours de constitution), un local d'une surface de 102,2 m² situé au 3 rue de la Boissière à Coignières (78310), dont la Commune est propriétaire ;

Considérant que l'exploitation d'une officine se fait à une adresse unique qui doit correspondre à la licence ;

Considérant que l'ordre des pharmaciens doit s'assurer que chaque pharmacien demande son inscription au tableau de l'Ordre et a bien la capacité d'exercer à cette adresse ;

Considérant qu'au moment de la présentation du dossier en Conseil, le bail doit donc être signé ;

Considérant que la pratique veut que les futurs associés puissent conclure un bail commercial pour le compte de la société en cours de formation lequel stipule expressément qu'il est signé « au nom » ou « pour le compte » de la société en formation ;

Considérant qu'une fois immatriculée, la société reprend les contrats conclus en son nom ;

Considérant cependant, que si les formalités d'immatriculation n'aboutissent pas, les signataires du bail sont tenus responsables ;

Considérant en effet, que selon l'article L.210-6 du Code de commerce, « *Les personnes qui ont agi au nom d'une société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes ainsi accomplis, à moins que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.* »

Considérant qu'après l'immatriculation d'une société, l'une des premières étapes cruciales consiste à reprendre officiellement les engagements contractés en son nom durant la période de formation ;

Considérant que la reprise des engagements contractés par la société en formation nécessite une formalisation écrite, sous forme d'une décision des associés ou d'un acte spécifique approuvé par l'organe de gouvernance de la société ;

Considérant que cette décision doit ensuite être notifiée au bailleur et, si nécessaire, faire l'objet d'un avenant au bail initial pour officialiser le changement de partie contractante ;

Considérant que la reprise du bail commercial entraîne le transfert officiel de toutes les obligations et droits associés au bail, de la personne des fondateurs ou signataires initiaux à la société nouvellement constituée, ce qui inclut les responsabilités liées au paiement des loyers, aux charges locatives, ainsi qu'aux obligations d'entretien et de réparation du local commercial ;

Considérant que la non-reprise des engagements contractés au nom de la société en formation peut entraîner des conséquences graves puisque les fondateurs ou les personnes ayant agi au nom de la société peuvent rester personnellement liés par ces engagements, avec toutes les implications financières et juridiques que cela suppose ;

Considérant que s'agissant d'un bail commercial, cela signifie que les individus concernés pourraient être tenus responsables des loyers et des charges, ainsi que des dommages éventuels au local ;

Considérant enfin que compte tenu du contexte économique global (*mesures de restrictions budgétaires de la Sécurité Sociale impactant d'avantage chaque année les officines de Pharmacie*), et de l'environnement commercial du centre village, il est devenu primordial de sauvegarder l'offre de soins ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – D'APPROUVER la conclusion d'un Bail commercial avec la SELAS PHARMACIE DE COIGNIERES, domiciliée 3 rue de la Boissière 78310 COIGNIERES, en cours de constitution, représentée par MM. Alexandre TIMSIT et Vuthéa Serey PAO, pharmaciens, respectivement associé investisseur indirectement et associé professionnel exploitant ayant pour activité le commerce de détail de produits pharmaceutiques.

ARTICLE 2 – DIT que les locaux, objet du bail sont situés au 3 rue de la Boissière 78310 Coignières dans le Pôle de Santé Pluridisciplinaire et ont une surface intérieure totale de 102,2 m².

ARTICLE 3 – DIT que le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir au 1er janvier 2026.

ARTICLE 4 – DIT que la chose louée est destinée, par la preneuse à bail, à l'activité commerciale de commerce de détail en produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques en magasin spécialisé.

ARTICLE 5 – DIT que la location sera consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle en principal, compte tenu de la surface retenue de 102,20 m², de 1 328,60 euros.

ARTICLE 6 – DIT que la preneuse s'oblige à payer le loyer au bailleur d'avance le 1^{er} de chaque mois et que les paiements devront être effectués à la Mairie de Coignières lieu d'élection de domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le bailleur indiquera à la preneuse.

ARTICLE 7 – DIT que la présente décision fera l'objet d'une transmission à la Sous-Préfecture de Rambouillet, d'une présentation au Conseil Municipal, d'un affichage réglementaire et d'une notification à MM Alexandre TIMSIT et Vuthéa Serey PAO pour le compte et au nom de la SELAS PHARMACIE DE COIGNIERES en formation.

Fait à Coignières, le 08 octobre 2025



Le Maire,
Didier FISCHER
Vice-président de la C.A.
de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le présent acte peut faire l'objet d'une voie de recours gracieuse auprès de son auteur, ou contentieuse devant le Tribunal Administratif de Versailles - 56 Av. de Saint-Cloud, 78000 Versailles, ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, voire lorsqu'elle a été expressément prescrite, à compter de sa notification pour la ou les personnes directement visées.