Pharmaciens : clause d’exclusivité consentie à une pharmacie

Lorsqu’un bail prévoit une clause d’exclusivité, le propriétaire du local ne peut pas louer un autre local lui appartenant à un autre locataire pour qu’il y exerce une activité similaire.

Application de ce principe vient d’être faite par les juges dans une affaire récente concernant une pharmacie. Dans cette affaire, le propriétaire d’un centre commercial y avait loué un local à une pharmacie. Ce bail comportait une clause d’exclusivité interdisant au propriétaire de louer des locaux lui appartenant dans ce centre commercial en vue de l’exercice d’une activité concurrente à celle de la pharmacie.

Or il avait donné à bail un local dans ce même centre à une société qui vendait des produits parapharmaceutiques alors la pharmacie en vendait déjà. Saisis du litige qui s’en est suivi, les juges ont affirmé que la vente de produits de parapharmacie entre dans le champ de l’activité professionnelle des pharmacies. Et que du coup, en concluant un bail avec une société qui vendait des produits pharmaceutiques, le propriétaire avait violé la clause d’exclusivité qu’il avait consentie à la pharmacie.

À noter : pour sa défense, le propriétaire avait tenté de faire valoir que l’activité de parapharmacie n’est pas incluse

dans celle de pharmacie, mais constitue une activité connexe ou accessoire à celle-ci. Et qu’à ce titre, elle n’était pas visée par la clause d’exclusivité. En vain donc…

Cassation civile 3e, 28 janvier 2021, n° 19-18233

© 2021 Les Echos Publishing