

# Vaccination en pharmacie : questions et réflexions autour de l'adaptation des locaux de l'officine



Pauline Vanden Driessche,  
Avocate associée du Cabinet Parthema  
membre du réseau ETELIO



Céline Marandet,  
Avocate du Cabinet Parthema  
membre du réseau ETELIO

L'expérimentation de la vaccination antigrippale en officine a pris fin le 1<sup>er</sup> mars 2019 [article 59 de la loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) pour 2019].

Depuis cette date, la vaccination – uniquement pour le moment contre la grippe saisonnière – fait partie des missions pouvant être exercées par les pharmaciens d'officine sur l'ensemble du territoire. Les pharmacies ont fortement participé au renforcement de la couverture vaccinale pour les personnes ciblées par les recommandations vaccinales en vigueur. Outre des obligations de déclaration auprès du directeur général de l'ARS et des obligations de formation pour les pharmaciens, ces derniers doivent exercer dans une officine répondant à des conditions techniques spécifiques.

L'officine dans laquelle exerce le pharmacien doit disposer de locaux adaptés pour assurer l'acte de vaccination. Elle doit également s'être dotée d'équipements comme une table ou un bureau, des chaises et/ou un fauteuil pour installer la personne pour l'injection, un point d'eau pour le lavage des mains ou des solutions hydroalcooliques, une enceinte réfrigérée pour le stockage des vaccins, disposer du matériel nécessaire pour l'injection du vaccin et d'une trousse de première urgence, et éliminer les déchets d'activité de soins à risque infectieux (DASRI) produits dans ce cadre conformément à la réglementation (article R. 1335-1 et suivants du Code de la santé publique). Dans le dossier adressé à l'ARS, la déclaration doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de conformité au cahier des charges relatif aux conditions techniques (matériel, stock vaccins, locaux notamment).

**Précisément, quelles caractéristiques doit avoir le local dans lequel le pharmacien va vacciner ?**

Il doit comprendre un espace de confidentialité clos pour mener l'entretien préalable, accessible depuis l'espace client,



sans accès possible aux médicaments. Des travaux sont souvent nécessaires pour aménager cet espace, même si beaucoup de pharmaciens, pour le moment encore, se contentent de leur salle dédiée, par exemple, à l'orthopédie, ou d'un petit bureau qu'ils ont aménagé eux-mêmes à cet effet. À l'avenir cependant, il pourra devenir difficile de ne disposer que d'un seul local pour mener à bien les différentes missions que peut être amené à exercer le pharmacien, celles-ci allant nécessairement augmenter (pour le moment, la vaccination par les pharmaciens est limitée à la grippe saisonnière, mais on pourrait imaginer, si un vaccin contre la Covid-19 était trouvé, qu'elle soit élargie à ce cas). Il est donc difficile d'envisager une pharmacie qui se transformerait en salle d'attente en ces temps de Covid-19 où nous devons justement limiter les contacts et les regroupements de personnes dans un espace clos.

**Qui devra supporter le coût des travaux quand l'aménagement actuel des lieux les rend indispensables pour pouvoir vacciner dans les règles ?**

Dans la plupart des cas, le bail qu'a signé le pharmacien à son entrée dans les lieux prévoit que ces travaux seront à sa charge. Il est en effet tout à fait légal d'envisager, dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel, une clause aux termes de laquelle le preneur devra prendre à sa charge soit certains travaux de mise aux normes limitativement énumérés (et dans ce cas, la clause ne peut être étendue à des travaux non expressément visés par celle-ci), soit tous les travaux de mise aux normes quels qu'ils soient (et dans ce cas, la clause doit être rédigée de façon suffisamment claire, expresse et non équivoque pour éviter toute ambiguïté).

Le décret d'application de la loi Pinel en date du 3 novembre 2014, qui a institué l'article R. 145-35 du Code de commerce, est venu poser une limite impérative à cette faculté de faire supporter au locataire les travaux de mise en conformité : ceux-ci ne doivent pas relever des « grosses réparations » prévues à l'article 606 du Code civil (comprenant les travaux qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale).

# Agenda



## FIDUCIAL

Signature relation client :  
évolutions et modularisations  
30 juillet 2020

Webinaire

Renseignements : [bit.ly/2ZQwPpa](http://bit.ly/2ZQwPpa) 2020-3733

## WEYOU GROUP

Salon des professionnels du marketing digital  
1/3 septembre 2020

Parc des expositions de la Porte de Versailles  
2, place de la Porte de Versailles 75015 Paris

Renseignements : <https://www.emarketingparis.com/>  
2020-3735

## ASSOCIATION DROIT & COMMERCE

7<sup>e</sup> Assises nationales de la prévention  
des difficultés des entreprises

18 septembre 2020

Webconférence

Renseignements : Isabelle Aubard, 01 46 28 38 37

[isabelle.aubard@droit-et-commerce.org](mailto:isabelle.aubard@droit-et-commerce.org)

[www.droit-et-commerce.org](http://www.droit-et-commerce.org) 2020-3736

## VILLAGES VIVANTS, L'AVISE ET LE RTES

Forum des ruralités engagées

29 septembre 2020

Palais des Congrès Sud Rhône-Alpes

430 Route du Lac 26300 Chateauneuf sur Isère

Renseignements : <https://www.avise.org/actualites/participez-au-forum-des-ruralites-engagees-0> 2020-3734

## SOCIÉTÉ DE LÉGISLATION COMPARÉE

Conférence des Mardis de l'Hôtel de Beauvais

29 septembre 2020

Hôtel de Beauvais

68, rue François-Miron 75004 Paris

Renseignements : 01 44 39 86 23

[slc@legiscompare.com](mailto:slc@legiscompare.com)

<https://www.legiscompare.fr/web/Conference-des-Mardis-de-l-Hotel-de-Beauvais-29-septembre-2020> 2020-3738

*Cependant, quand le bail est silencieux, il convient de s'interroger. Quid de la prise en charge de ces travaux lorsqu'ils sont effectués pour exercer une mission de service public prévue dans la destination des locaux et pour se conformer à la réglementation ?*

Tout d'abord, il convient de distinguer autorisation et prise en charge. La première peut être prévue par le bail – et il convient alors de la solliciter auprès du bailleur, sans que la seconde ne soit évoquée.

Concernant cette question de la prise en charge, le parallèle pourrait être fait avec les travaux de mise en conformité. En l'absence de clause spécifique, les travaux de mise en conformité des locaux sont à la charge du bailleur au titre de son obligation de délivrance sur le fondement de l'article 1719-2 du Code civil, lequel dispose que le bailleur est tenu « *par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière (...)* d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ». Ainsi, en application de cet article et en l'absence de clause contraire expresse, c'est au bailleur de supporter la mise en conformité des lieux à la destination contractuelle promise.

Le 4 juillet 2019, la 3<sup>e</sup> Chambre de la Cour de cassation a rappelé que « *le bailleur ne peut s'affranchir de son obligation de délivrance par le biais d'une clause relative à l'exécution des travaux dans les lieux loués. Ainsi, la clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrer un local conforme à la destination contractuelle, qui doit, sauf stipulations expressees contraires, réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur même si elle est différente de celle à laquelle les lieux étaient antérieurement destinés, dès lors qu'elle est autorisée par le bail* (JurisData n° 2019-011803 ; JCP E 2019, 1548).

Dans le cas de la vaccination, le pharmacien a le choix de la pratiquer ou non dans son officine, et donc d'y faire les travaux d'aménagement nécessaires. Ce ne sont pas des travaux de mises aux normes obligatoires, comme ont pu l'être, par exemple, ceux concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

*Dès lors que l'activité de vaccination est autorisée par le bail en cours, et sauf clause expresse l'excluant, le preneur ne serait-il pas en droit de demander à son bailleur de réaliser les travaux d'aménagement correspondant à l'exercice de cette mission de vaccination sur le fondement de l'obligation de délivrance du bailleur qui se poursuit au cours du bail ?*

Le premier conseil pour un pharmacien qui souhaite aménager un local aux fins de

vaccination est d'examiner ou de faire examiner son bail par un professionnel.

Notamment vérifier que l'activité de vaccination est prévue dans la destination des locaux loués, par exemple en ce qu'elle constitue une activité annexe à l'activité de pharmacien déontologiquement acceptée par l'Ordre des pharmaciens.

Une fois qu'il est sûr que les travaux sont conformes à l'activité exercée dans les locaux et à la destination prévue dans le bail, le pharmacien pourrait solliciter leur prise en charge par son bailleur, au titre de son obligation de délivrance.

Les nouvelles missions de service public (vaccination, téléconsultation...) ayant vocation à devenir à l'avenir des sources de revenus non-négligeables pour les officines de pharmacie, ces travaux d'aménagement apporteront une plus-value au fonds, mais auront également une incidence sur la valeur locative, et le bailleur pourrait donc y voir un intérêt.

Les échanges clairs et francs sur ce sujet avec le bailleur sont à privilégier, car le partage des travaux qui est contenu dans le Code civil ou/et dans le bail n'est pas rigide, les parties peuvent y déroger si elles s'accordent sur une autre répartition en fonction de l'évolution des missions que peut mener le pharmacien.

Si ce dernier s'apprête à signer le bail, il doit avoir en tête ce point de négociation essentiel face à son bailleur, compte tenu des évolutions récentes de ses missions et de celles à venir pour que le local soit susceptible de lui en permettre le plein exercice.

En effet, face à ces nouvelles missions d'importance, on le voit, la pharmacie d'aujourd'hui n'aura rien à voir avec celle de demain. Le pharmacien d'officine disposera de locaux avec des caractéristiques différentes selon les missions : un espace de confidentialité clos pour mener l'entretien préalable, accessible depuis l'espace client, sans accès possible aux médicaments pour vacciner, un espace pour une machine de téléconsultation dans un endroit calme et confidentiel mais non isolé dans la pharmacie, un espace de stockage pour le matériel médical... Autant d'espaces qu'il pourra y avoir de missions, ce qui supposera des officines aménagées différemment, mais sans aucun doute plus grandes.

La question de la prise en charge de ces travaux, aussi bien d'aménagement intérieur que d'agrandissement (ces derniers relevant alors des « *gros travaux* » de l'article 606 du Code civil) qui s'avèreront nécessaires, est donc dès maintenant pertinente.