

LA LETTRE DU FRANCHISE

Coronavirus et paiement des loyers

Par une ordonnance du 25 mars 2020 (n° 2020-316), le gouvernement a pris des mesures pour contrer les effets négatifs du confinement. Parmi les mesures contenues dans cette ordonnance, une en particulier concerne le paiement des loyers commerciaux. A la lecture des articles 1 et 4 de l'ordonnance, il ressort que les personnes physiques ou morales de droit privé exerçant une activité économique ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement des loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. Beaucoup se sont demandé si cette ordonnance permettait de s'affranchir du paiement des loyers durant cette période.

Par une décision du 10 juillet 2020, les juges ont rappelé que l'ordonnance ne prévoyait pas une suspension de l'exigibilité des loyers commerciaux afférents à la période d'état d'urgence sanitaire. Dans cette affaire, un bailleur avait demandé le paiement intégral du loyer du 2nd trimestre 2020, le locataire s'y était opposé en affirmant que l'ordonnance suspendait l'exigibilité du paiement des loyers.

Les juges ont rappelé que *« cet article a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, mais n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat, qui peut donc être spontanément payé ou réglé par compensation »*.

Les loyers afférents à la période entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 restent donc exigibles et doivent être payés. L'ordonnance permet toutefois au locataire de ne pas subir les effets néfastes d'une absence de paiement du loyer durant cette période, comme le déclenchement d'une clause résolutoire, ou le paiement de pénalités de retard.

L'actualité des réseaux :

- **Camaïeu cédé pour 2 €.** Le Tribunal de commerce de Lille a choisi la société FIB pour la reprise des 511 boutiques du réseau Camaïeu en France pour la somme de 2 € (1 € pour les actifs mobiliers, 1 € pour les actifs immobiliers).
- **Five Guys, l'extension en périphérie.** L'enseigne de fast-food américain Five Guys ouvre pour la première fois en France un restaurant en périphérie à la Patte d'Oie d'Herblay. Ce restaurant accueillera, pour la première fois également, un service click & collect.
- **Baisse des loyers chez Hammerson.** Le bailleur commercial Hammerson déclare vouloir changer ses méthodes pour attirer de nouveaux locataires. Cela passerait par une simplification des baux ainsi qu'une indexation basée sur les ventes. La société Hammerson estime que ces mesures de simplifications réduiraient les loyers d'environ 15 %. Un premier test est prévu pour les baux du centre commercial Union Square d'Aberdeen.

Contrat de franchise et association des franchisés

Dans les réseaux d'envergure, il peut être intéressant pour les franchisés de se regrouper au sein d'une association afin de défendre leurs intérêts collectifs contre la tête du réseau afin d'avoir un poids plus important. La création d'une association peut toutefois créer des conflits et le franchiseur peut reprocher une atteinte à l'image de marque ou une déstabilisation du réseau.

La Chambre commerciale de la Cour de Cassation a cependant réaffirmé la liberté d'association qui est une liberté fondamentale reconnue par l'article 11 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Dans cet arrêt, les juges ont décidé que « *le seul fait de créer et participer à une association de défense des intérêts des franchisés, constitutif d'une liberté fondamentale* » ne caractérise pas « *une atteinte du franchisé à l'image de marque du réseau ou un manquement affectant gravement les intérêts du franchiseur* ».

La création d'une association regroupant un pourcentage élevé des franchisés peut améliorer le contexte d'une négociation avec le franchiseur et obtenir ainsi une amélioration des conditions posées par le contrat de franchise.

Cass. Com., 28 novembre 2018, n° 17-18.619

Clause de non-concurrence et la liberté d'exercice de l'activité commerciale

Une clause de non-concurrence post-contractuelle contenue dans un contrat de franchise doit respecter quatre conditions cumulatives pour être valable : être limitée dans le temps (un an), être limitée dans l'espace (local où est exercé l'activité pour le commerce de détail, le territoire pour les services), être limitée à l'activité exercé en cours de contrat, et avoir un but légitime (protéger le savoir-faire). Dans un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 1^{er} juillet 2020, les juges ont considéré qu'une clause qui interdisait l'utilisation pendant plus d'un an de certaines couleurs dans l'exercice de l'activité devait s'analyser comme une clause de non-concurrence. Dans cette affaire, étant donné que la clause prévoyait une durée supérieure à un an, les juges l'ont réputée non-écrite :

« que la clause litigieuse, interdisant pour plus d'une année à compter de l'échéance du contrat non renouvelé d'utiliser ces mêmes couleurs, est bien de nature à restreindre la liberté d'exercice de l'activité commerciale de l'exploitant qui l'a précédemment souscrite ».

Nous pouvons en déduire une certaine sévérité des juges à l'égard de ces clauses qui restreignent considérablement la liberté de travailler des anciens franchisés et qui de ce fait entraînent un préjudice financier et moral.

BSM AVOCATS

212 Rue de Vaugirard – 75016 PARIS

Tél. : 01 45 25 48 32

<https://www.bsm-avocats.com/>