

# Les bailleurs peuvent-ils contraindre à l'ouverture ?

Concernant les ouvertures les dimanches et jours fériés, tout locataire s'engage à respecter les clauses du règlement intérieur d'un centre commercial en signant son bail. Mais le droit du travail prime sur tout diktat du bailleur. Les partenaires ont finalement tout intérêt à jouer la conciliation, plutôt que les contraintes.

L'affaire a fait grand bruit cet été. Le gérant de la brasserie Le Phénix, dans le centre commercial Grand Var, près de Toulon, a reçu une amende de plus de 186 000 € pour n'avoir pas ouvert son établissement le 14 juillet. Raison : infraction au règlement intérieur du centre, et insubordination aux ouvertures exceptionnelles votées en assemblée générale fin 2015. Le restaurateur, récidivant le 15 août, arguait du piètre rendement d'une ouverture ces jours dénués de toute animation. Un bailleur peut-il ainsi contraindre ses commerçants-locataires à l'ouverture les jours fériés (fêtes religieuses et civiles) ? C'est ce qu'a voulu savoir LSA, en élargissant le débat aux ouvertures dominicales.

Dans leur intérêt commun, bailleurs et locataires doivent, certes, s'accorder sur les modalités de fonctionnement du centre qui les réunit. Si les commerçants en pied d'immeubles gèrent librement et indépendamment leurs ouvertures hors jours ouvrés, les propriétaires d'ensembles commerciaux doivent assumer une « masse critique » de magasins ouverts. « Il faut établir des règles de vie commune pour que les clients aient une lecture claire et

sans ambiguïté du fonctionnement du centre, résume Gontran Thüring, délégué général du Conseil national des centres commerciaux (CNCC). Elles sont stipulées par le règlement intérieur du centre. »

## Instaurer la règle « une entreprise égale une voix »

Tout serait donc théoriquement simple. En signant son bail, le commerçant-locataire adhère au règlement intérieur du centre fixant les jours et horaires d'ouverture. À ceci près que Francis Palombi, président de la Confédération des commerçants de France (CDF), l'un des soutiens du frondeur de Grand Var, dénonçait dans un communiqué « l'opacité de fonctionnement des groupements d'intérêt économique (GIE), qui, couplée à l'application d'amendes arbitraires, menace fortement la présence des indépendants dans les centres et galeries marchandes ».

« Nous alertons les pouvoirs publics de la nécessité d'encadrer le fonctionnement opaque des GIE qui, couplée à l'application d'amendes arbitraires, menace les commerces indépendants dans les centres. »

Francis Palombi, pdt de la Confédération des commerçants de France

Contacté par LSA, Francis Palombi souligne « avoir porté le dossier auprès du secrétariat chargé du Commerce et de l'Artisanat, de Martine Pinville, et du ministre de l'Économie, Emmanuel Macron. Afin d'encadrer, sans ingérence, ces règlements, notamment par la création d'une minorité de blocage avec un seuil de 30 % pour l'adoption des décisions des GIE. Ainsi que l'instauration de la règle "une entreprise égale une voix" sur le modèle des sociétés coopératives d'intérêt collectif (Scic). De préférence à celle des millièmes de copropriété favorisant les plus grandes surfaces au détriment des commerçants indépendants ».

De plus, les directives données par le bailleur via son règlement intérieur, même acceptées et votées en assemblée générale, ne sont qu'une forme de consensus, une sorte de « gentlemen's agreement ». Et ne peuvent en aucun cas devenir prétexte à coercition ou mise à l'amende ! C'est la position de Gilles Hittinger-Roux, fondateur du cabinet HB & Associés, qui précise que « ce règlement intérieur porte sur des critères ponctuels d'intérêt commun et de bon fonctionnement du centre, comme l'amplitude horaire, les livrai-



© PHOTOFINANCE MARTIN/MAXPPP

sons, les stocks, etc. Mais il ne doit en aucun cas modifier l'équilibre contractuel bailleur-locataires, sur le plan financier». Quand ajouter 52 dimanches aux autres jours ouvrés crée, de fait, l'équivalent d'un treizième mois, déclenchant un taux variable additionnel modificateur de loyer. Donc de contrat.

### Vers des périodes d'ouvertures probatoires

Enfin, il vaut mieux convaincre que contraindre ! Et toujours se rappeler que les règles de droit du travail priment sur tout règlement intérieur. Comme s'en réjouit Sophie Madignier, directrice communication et marketing de Procos, les modalités d'ouvertures dominicales sont désormais très bien cadrées : « Concernant les zones touristiques internationales (ZTI), elles sont subordonnées à la négociation d'un accord

Patrick Brun, gérant de la brasserie Le Phénix au centre Grand Var, exhibe le courrier lui signifiant l'amende de plus de 186 000 € pour avoir fermé le 14 juillet. Depuis, le GIE, gestionnaire du site, a révisé ses pénalités à la baisse.

salarial avec le personnel des enseignes, assorties de contreparties librement fixées. Alors que dans le cas des "dimanches du maire", passés de 5 à 12 par an, considérés comme des exceptions au repos dominical, c'est la loi qui fixe la contrepartie, à savoir le double salaire et un repos compensateur. »

Pour la Fédération du commerce spécialisé, LE sujet est bien celui des ZTI les plus récemment définies, où les intentions d'ouvertures des bailleurs ne sont pas prévues dans les baux antérieurs. « Au dogmatisme nous préférons le pragmatisme, continue Sophie Madignier. En refusant toute facturation de pénalités tant que ces ouvertures n'ont pas satisfait les préalables législatifs ; en prônant le débat avec une majorité d'enseignes en amont de toute décision ; en favorisant aussi le recours à des périodes probatoires de quelques

mois, au terme desquelles des études seraient faites sur la rentabilité en chiffre d'affaires additionnel et sur les coûts de ces ouvertures dominicales. »

Des réunions ont démarré entre Procos et le CNCC cet été. Gontran Thüring souscrit à cette démarche de bon sens : « Nous estimons que seulement 5 % des quelque 800 centres français ont légitimité économique à ouvrir le dimanche. Mais constatons, en revanche, une hausse d'activité de 10 % à 20 % dans les quatre à cinq centres ouverts ces derniers mois. Avec une hausse du nombre net de salariés comprise entre 5 et 10 %. » Et c'est jusqu'à dix-huit mois que le CNCC pousserait la période d'essai, compte tenu du délai pour les enseignes de se mettre au diapason, et pour les clients d'adopter de nouvelles habitudes de fréquentation. ■

DANIEL BICARD

### L'AFFAIRE

■ Un restaurateur du centre commercial Grand Var (83) a été mis à l'amende pour refus d'ouverture le 14 juillet par le conseil d'administration du GIE du site.

### LE DÉBAT

■ Tout locataire souscrit au règlement intérieur du centre, fixant notamment les jours d'ouverture, en signant son bail.  
 ■ Si des pénalités sont prévues en cas de non-respect du règlement, elles ne seraient pas légales.  
 ■ Le droit du travail prime sur le règlement intérieur.  
 ■ La CDF a saisi le gouvernement pour que soient mieux encadrées les règles de fonctionnement des GIE.  
 ■ Procos et le CNCC se réunissent pour travailler à une meilleure conciliation des décisions d'ouverture.