

Communication faite conformément à l'article 19, paragraphe 3, du règlement n° 17 du Conseil ⁽¹⁾

Affaire IV/36.456/F3 — Inntrepreneur

(97/C 374/07)

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

I. Demande et notification

1. Le 27 mars 1997, Inntrepreneur Pub Company Limited (ci-après dénommée «IPCL») et The Inntrepreneur Beer Supply Company Limited (ci-après dénommée «TIBSCO») ont notifié, conformément à l'article 4 du règlement n° 17, les contrats types de location (ci-après dénommés «les baux») utilisés par IPCL et les entreprises liées pour la location d'établissements titulaires d'une licence de vente de boissons alcoolisées (*licensed premises*) au Royaume-Uni. Les baux sont conformes au modèle utilisé depuis le 1^{er} janvier 1997.
2. Les parties ont sollicité une attestation négative ou, à défaut, la confirmation que les baux peuvent bénéficier de l'application du règlement (CEE) n° 1984/83 ⁽²⁾ ou d'une exemption en vertu de l'article 85, paragraphe 3, du traité.
3. Les baux ont fait l'objet d'une notification antérieure pour laquelle une communication (ci-après dénommée la «communication antérieure») a été publiée le 30 juillet 1993 ⁽³⁾, conformément à l'article 19, paragraphe 3 du règlement n° 17. La notification en question a été retirée par les parties notifiantes d'alors.

II. Parties

IPCL

4. IPCL a finalement été constituée le 28 mars 1991 sous la forme d'une entreprise commune détenue à égalité par le brasseur australien Foster's Brewing Group (ci-après dénommé «Foster's») et le fabricant et distributeur britannique de denrées alimentaires de marque et de boissons alcoolisées, Grand Metropolitan Plc (ci-après dénommé «GrandMet»). À l'époque, la raison sociale d'IPCL était Inntrepreneur Estates Limited, désignation qu'elle a gardée jusqu'au 4 décembre 1995.
5. Les principaux changements intervenus, depuis la communication antérieure, dans IPCL, son actionariat et son patrimoine, qui nous intéressent dans le cadre de la présente notification, sont résumés ci-dessous:
 - au mois d'août 1995, Foster's a vendu à Scottish & Newcastle Plc (ci-après dénommée

«S & N») les participations qu'il détenait dans le secteur brassicole britannique et qui étaient regroupées sous l'enseigne Courage Group Limited (ci-après dénommée «Courage»). Suite à cette vente, Courage a été rebaptisée TIBSCO. Toutefois, Foster's a conservé sa participation dans IPCL.

— au mois de mai 1996, Spring Inns Limited (ci-après dénommée «Spring»), une filiale de la Royal Exchange Trust Company Limited ⁽⁴⁾, acquis les droits de jouissance (*beneficial interests*) sur 1 406 débits de boissons, librés et loués,

— le 19 février 1997, le ministère britannique du commerce et de l'industrie a accepté de dispenser IPCL d'un engagement qui l'obligeait de libérer, avant le 28 mars 1998, tous les débits de boissons dont elle était propriétaire d'obligations particulières (*beer tie*) qui les liaient au brasseur (ci-après «la dispense»). En conséquence de cette décision, IPCL peut continuer à imposer des obligations d'achat exclusif et de non-concurrence à ses anciens (et futurs) locataires; elle est autorisée à exploiter des débits de boissons gérés par un salarié de l'entreprise *managed houses* ⁽⁵⁾; elle peut posséder un nombre illimité de débits de boissons liés (*tied pubs*) (au lieu du maximum de 4 350 imposé par l'engagement) et elle n'a pas à offrir aux nouveaux débitants le droit de vendre une marque de bière conditionnée en fûts, débitée à la pression, d'un type déterminé, achetée à un autre fournisseur que l'entreprise ou à des fournisseurs désignés (*nominees*) (clause dite «guest beer»),

— le 21 septembre 1997, la Grand Pub Company Limited, société créée par la banque d'investissement japonaise Nomura, a conclu un accord pour l'achat d'IPCL et de Spring. La vente doit avoir lieu pour le 28 mars 1998.

6. D'après les parties notifiantes, le patrimoine d'IPCL serait actuellement composé de 2 903 établissements ou débits de boissons titulaires d'une licence de vente de boissons alcoolisées à consommer sur place (*on-licensed*). À la date du 24 mai 1997, 2 413 établissements appartenant à IPCL faisaient l'objet de baux longs, sur vingt ans pour la plupart, et 490 établissements étaient loués pour des durées plus courtes, inférieures à trois ans, ou relevaient de contrats temporaires. Pour l'exercice clos le 30 septembre 1996, le revenu net d'IPCL s'élevait à 114 millions de livres sterling.

⁽¹⁾ JO L 13 du 21. 2. 1962, p. 204/62.

⁽²⁾ Règlement (CEE) n° 1984/83 de la Commission du 22 juin 1983 concernant l'application de l'article 85, paragraphe 3, du traité à des catégories d'accords d'achat exclusif (JO L 173 du 30. 6. 1983, p. 5; modifié dans le JO L 281 du 13. 10. 1983, p. 24). Le règlement contient, dans le titre II, des dispositions particulières relatives aux accords de fourniture de bière.

⁽³⁾ JO C 206 du 30. 7. 1993, p. 2.

⁽⁴⁾ Selon les parties, Spring a le droit d'informer à tout moment la filiale d'IPCL concernée qu'elle souhaite procéder au transfert du titre de propriété à la personne de son choix.

⁽⁵⁾ Établissement ou café titulaire d'une licence de vente de boissons alcoolisées à consommer sur place dont le gérant est un salarié de l'entreprise, au lieu d'être un débitant ou un locataire indépendant.

TIBSCO

7. TIBSCO est le fournisseur désigné aux fins des baux et a le droit contractuel d'approvisionner IPCL jusqu'au 28 mars 1998. Scottish Courage, la division brassage de S & N, fait office d'agent de TIBSCO pour l'exécution du contrat d'approvisionnement. En conséquence, jusqu'à l'expiration de ce contrat, IPCL n'a pas le choix des marques de bière auxquelles ses locataires sont liés.
8. TIBSCO est aussi le bailleur principal d'une vingtaine d'établissements titulaires d'une licence de vente de boissons alcoolisées, lesquels sont gérés pour son compte par IPCL et sont inscrits dans le patrimoine d'IPCL. TIBSCO est une filiale de Foster's et, au cours de l'exercice clos le 30 juin 1996, son chiffre d'affaires a été de 273,2 millions de livres sterling.

III. Marché

9. Au Royaume-Uni, les caractéristiques de l'approvisionnement en bière destinée aux établissements servant des boissons alcoolisées à consommer sur place (*on-trade*), sont les suivantes ⁽¹⁾:
 - environ 83 100 grandes licences (*full licences*) ont été délivrées, dont environ 57 000 à des cafés ou des débits de boissons; à cela on peut ajouter environ 31 500 licences club et 32 300 licences restreintes délivrées à des restaurants ou des hôtels,
 - en 1996, la consommation de bière dans les établissements servant des boissons à consommer sur place a atteint 43,25 millions d'hectolitres, ce qui représente 69 % de la consommation totale de bière; la consommation globale est en baisse ou, au mieux, stagne et la consommation de boissons «à emporter» (*off-trade*) progresse de plus en plus,
 - en 1995, la consommation de bière dans les établissements servant des boissons à consommer sur place s'est faite par les canaux suivants (pourcentage en volume): débits de boissons liés à un brasseur (12,1 %), débits gérés par un salarié d'un brasseur (20,2 %), chaînes de débits de boissons liés, y compris IPCL (9,4 %), chaînes de débits de boissons gérés par un salarié d'un brasseur (4 %), débits liés en contrepartie de prêts (21,2 %) et débits non liés ou libres (33,1 %),
 - l'activité de brassage est désormais plus concentrée: actuellement, quatre brasseurs nationaux contrôlent 77 % du marché primaire.

10. Dans la période de douze mois qui a précédé le 24 mai 1997, la bière fournie à IPCL par l'intermédiaire de TIBSCO a représenté 3,1 % du marché britannique de la bière «à consommer sur place». En plus de cet approvisionnement, une quantité inconnue de barils [estimée par les parties notifiantes à 240 000 ⁽²⁾ unités] a été achetée à d'autres brasseurs, dans le cadre de la clause «guest beer» ou autrement.

IV. Accord

11. La communication antérieure ne traitait que des baux sur vingt ans comprenant la prise en charge par le locataire des travaux de réparation et d'entretien des locaux et de l'assurance. La présente communication concerne aussi d'autres baux types, notamment le «Fixed Term Agreement» (contrat à durée déterminée) conclu pour trois ans, le «Turnover Related Agreement» (contrat lié au chiffre d'affaires) conclu pour dix ans et, enfin, des baux de longue durée, de dix à trente ans, qui mettent les travaux de réparation et d'entretien et l'assurance à la charge du locataire.
12. Les principaux changements qui sont intervenus dans les baux par rapport à la communication antérieure découlent de l'introduction du «RetailLink». Dans le cadre de ce régime, IPCL a proposé à tous ses débiteurs, suite à la dispense, en février-mars 1997, une nouvelle formule de remise pour leurs achats de bière, sur signature d'un «Purchasing Agreement» et d'un «Deed of Variation». À la condition d'être signés et renvoyés à IPCL avant le 1^{er} juillet 1997, ces accords permettaient de bénéficier de remises de prix avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 1997. Le «Purchasing Agreement» définit les règles du calcul des remises, alors que le «Deed of Variation» i) incorpore le «Purchasing Agreement» dans le bail existant; ii) introduit une nouvelle obligation d'achat pour la bière mais permet à IPCL de varier les marques auxquelles elle lie; iii) supprime l'obligation du minimum d'achat et la clause de pénalité pour les achats insuffisants; iv) prévoit que les dispositions du «Purchasing Agreement» peuvent être prises en compte pour la révision des loyers après le 31 mars 1998; v) introduit la possibilité pour le locataire de faire déterminer la révision de son loyer par un expert contre des honoraires définis et vi) permet au locataire de demander une révision du loyer si le «Purchasing Agreement» est résilié. La révision peut se faire à la baisse, mais le loyer ne peut descendre au-dessous de son niveau à la signature du «Purchasing Agreement».
13. Un autre changement est la suppression de l'obligation de stocker au d'exposer des boissons autres que de la bière ⁽³⁾. En outre, dans les futurs baux,

⁽¹⁾ Toutes les informations de ce chapitre proviennent de la Brewers and Licenced Association (BLRA). Y figurent également des données sur le marché fournies dans la communication antérieure.

⁽²⁾ Un baril équivaut à 1,63659 hectolitre; un hectolitre équivaut à 0,611026 baril.

⁽³⁾ Les parties notifiantes ont indiqué que cette obligation de stockage qui figure dans le «Fixed Term Agreement» n'est pas appliquée dans les faits.

- l'entreprise pourra imposer un accord d'achat pour certains cidres spécifiques et exclure la clause «guest beer».
14. Les remises consenties aux locataires suite à l'introduction du «RetailLink» consistent en une remise classique sur facture de 30 livres sterling par baril. À cela s'ajoute une remise liée au volume, avec effet rétroactif, pour l'achat de certains produits pour des quantités supérieures à 150 barils. Si l'on considère que le locataire moyen d'IPCL a un débit annuel de 330 barils (estimation d'IPCL) et que toute la bière achetée provient d'IPCL ou de son fournisseur désigné, le locataire moyen aura droit à une remise de 37,53 livres sterling par baril. Ces chiffres ont été comparés aux remises de prix moyennes accordées par Scottish Courage, au cours de son dernier exercice clos fin avril 1997, à ses clients exploitant des établissements non liés ⁽¹⁾.
 15. La différence entre la remise moyenne consentie par Scottish Courage à ses clients exploitant des établissements non liés et celle accordée au locataire moyen d'IPCL est largement compensée par la contre-valeur des avantages offerts aux locataires d'IPCL, avantages auxquels les exploitants d'établissements non liés n'ont pas facilement accès ou qui vont au-delà des obligations contractuelles résultant du bail: les «mesures dites compensatoires».
 16. La Commission a quantifié trois des avantages dont jouissent les locataires d'IPCL: les conditions de paiement du loyer et des avantages en matière de formation et d'approvisionnement qui font partie de l'offre «RetailLink» (*Supplyline special terms*).
 17. Les conditions de paiement du loyer concernent une facilité de trésorerie de 500 livres sterling en moyenne (sur la base du loyer moyen payé) consentie aux débits d'IPCL ou aux établissements sous bail de longue durée, qui versent désormais leur loyer avec un mois d'avance, et non plus un trimestre d'avance comme le bail le stipule. Ce montant total a été divisé par le nombre de barils achetés par tous les débiteurs et locataires à long terme d'IPCL à Scottish Courage au cours de la période de douze mois qui s'est achevée le 24 mai 1997, ce qui donne 1,35 livre sterling par baril.
 18. Un avantage évalué de 0,67 livre sterling par baril peut être compté pour la formation, sur la base, non
- seulement des dépenses consacrées par IPCL à des formations extérieures au cours du dernier exercice clos le 30 septembre 1996, mais aussi d'une estimation des ressources internes de l'entreprise consacrées uniquement ou principalement à la formation, frais de locaux et d'administration liés compris.
19. Le troisième avantage pour les locataires d'IPCL réside dans les économies potentielles résultant des conditions commerciales particulières de la «Supplyline» par rapport aux conditions négociées individuellement (estimations d'IPCL à partir des prix de catalogue moins les remises susceptibles d'être obtenues, en moyenne, par des débiteurs individuels). Les avantages potentiels s'évaluent en moyenne, à 5 650 livres sterling par débit de boissons et ils sont obtenus sur les postes suivants: équipement de nettoyage et de restauration, aliments surgelés, gaz, services de gestion des espèces, ramassage des déchets, services de protection contre l'incendie, vente de préservatifs, lutte antiparasitaire, «services toilettes», entretien du système de refroidissement des caves, achat/location d'aspirateurs et approvisionnement en chips et amuse-gueule. De plus, IPCL supporte tous les frais administratifs liés à cette initiative.
 20. Par ailleurs, il convient de mentionner la possibilité pour le locataire de céder le bail après une période de deux ans ou moins, possibilité qui a d'ailleurs été utilisée dans 82 cas depuis le 1^{er} janvier 1997 avec, parfois, des reprises substantielles versées par le nouveau locataire à l'ancien.

V. Conclusion

21. La Commission à l'intention de se prononcer favorablement sur les contrats notifiés, dont le contenu est pour l'essentiel publié ci-dessus, en accordant une exemption en application de l'article 85, paragraphe 3, du traité, pour la période comprise entre la date d'introduction du «Purchasing Agreement» et du «Deed of Variation» décrits plus haut et le 28 mars 1998. Elle invite auparavant les tiers intéressés à lui transmettre leurs observations dans un délai d'un mois à compter de la date de la présente communication, sous la référence IV/36.456/F3, à l'adresse suivante:

Commission européenne
Direction générale de la concurrence
Direction F
Rue de la Loi 200
B-1049 Bruxelles

⁽¹⁾ Ces remises de prix sont couvertes par le secret d'affaires, et il n'est pas possible de les résumer valablement sans enfreindre la confidentialité.