



SEBOL SA
Monsieur Bernard COLLORAFI
2721 Chemin de Saint Claude
Immeuble Keria
06600 ANTIBES

Guyancourt, le 27.03.1997

Lettre en recommandée AR

Bernard,

Je fais suite au courrier du 12 courant reçu de ton avocat.

Les termes de son courrier me font vivement réagir et me laissent à penser qu'il ignore le fonctionnement de notre réseau.

1) Concernant sa remarque sur la soi-disant "réclamation" :

Tu nous as adressé plusieurs courriers par lesquels tu exprimes :

- tes craintes de voir se développer des ouvertures de restaurants McDonald's dans les environs d'ANTIBES;
- ta volonté de participer à ce développement, revendiquant même l'exclusivité de l'exploitation de ces restaurants.

McDonald's privilégiant le dialogue de proximité avec ses co-contractants, tu as pu exprimer ton point de vue et obtenir des réponses tant auprès de ton Directeur Régional que de moi-même.

Au cours de ces entretiens, nous t'avons notamment rappelé que la signature d'un contrat de location-gérance McDonald's ne confère aucune exclusivité territoriale (art.7 "Non exclusivité"), ni aucun droit à l'exploitation d'un deuxième restaurant (voir plus).

2) Concernant la sélection des candidats et l'attribution des sites :

La sélection des candidats s'effectue sur la base de critères tenant compte tant des capacités financières que personnelles d'un candidat à exploiter un restaurant, voir deux ou plus. Sur la base de ces critères, McDonald's France évalue les différents candidats et, sous sa seule responsabilité prend sa décision quant à l'attribution des sites.

Le fait qu'un candidat soit déjà locataire-gérant ne lui confère aucun droit à exploiter un deuxième restaurant à proximité du premier, le texte de l'article 7 précité du contrat de location-gérance (que tu as signé en 1987) est à cet égard particulièrement clair : "Le locataire-gérant reconnaît expressément que le présent contrat lui accorde le seul droit d'exploiter le Restaurant dans les locaux ci-dessus définis pour la durée convenue et ne lui confère aucune concession de territoire, exclusivité ou protection territoriale. Le présent contrat ne lui permet pas d'empêcher ou d'entraver l'implantation ou l'extension à tout moment de restaurants McDonald's".



3) Concernant la discrimination alléguée :

McDonald's exploite des restaurants en France depuis 1972, le développement du réseau s'exerçant en location-gérance depuis 1979. Sur 550 restaurants ouverts à ce jour, 12 % seulement sont exploités directement par McDonald's. Ces chiffres démontrent, si besoin en était, que le développement de l'exploitation des restaurants s'effectue de manière harmonieuse et au bénéfice des locataires-gérants.

La moyenne nationale s'établit à 2 restaurants exploités par locataire-gérant. Je constate qu'avec bientôt 3 restaurants en location-gérance, tu seras au-dessus de cette moyenne.

Par ailleurs, il n'existe absolument aucun usage d'attribution de sites chez McDonald's. Nombre de villes ont des restaurants McDonald's exploités par différents locataires-gérants.

4) Concernant l'ouverture de nouveaux restaurants :

La lettre de ton avocat laisse entendre qu'il refuse à McDonald's France le droit de poursuivre le développement de son réseau par l'ouverture de nouveaux restaurants. Tu me permettras d'avoir un point de vue différent. Comme toute entreprise, McDonald's France a pour ambition légitime de se développer.

L'expansion actuelle de notre réseau dans les Alpes Maritimes n'est pas différente de celle que nous avons dans les autres départements français. Si ce développement peut, néanmoins, paraître rapide dans la région où tu te trouves il reflète plutôt le rattrapage du retard pris par notre enseigne dans l'exploitation de ce marché.

La "zone de chalandise" dont fait mention ton conseil est une notion économique et non juridique. Les études de marché reflètent une évolution constante des zones d'urbanisation et du tissu économique. Elles sont la photographie d'une situation économique à un instant T dont l'évolution sera plus ou moins rapide selon les régions mais qui évoluera. S'il y a un bon sens économique, il est là !

5) Concernant la rentabilité des restaurants :

McDonald's ne "promet" jamais de niveaux de chiffres d'affaires ou de rentabilité à ses exploitants. Ceux-ci sont, tout comme nous, des commerçants indépendants qui exercent une activité dans un domaine où le risque est une notion essentielle.

Nous sommes, pour le moins, aussi soucieux que toi que les investissements réalisés sur les sites d'ANTIBES soient rentabilisés grâce aux chiffres d'affaires qu'ils vont générer. Nos propres investissements sont quatre fois supérieurs aux tiens sur ces sites !

Nous n'obligeons de même jamais personne à exploiter nos sites ! Si tu as librement accepté d'exploiter les restaurants d'ANTIBES NORD et d'ANTIBES OUEST, ce ne peut être qu'après avoir exercé ta responsabilité de chef d'entreprise et donc d'avoir jugé, compte tenu de ta propre connaissance d'un marché sur lequel tu travailles depuis 10 ans, que les perspectives de rentabilité desdits restaurants sont réelles.

Enfin, tu sais très bien qu'en cas de difficultés financières liées à un contexte économique difficile, McDonald's joue totalement la carte du partenariat et de l'équité. Ainsi as-tu pu récemment vérifier cette attitude responsable de McDonald's, de nouvelles conditions financières t'ayant été octroyées sur ANTIBES NORD.

J'espère que ces quelques éléments de réponse dissiperont les d'incompréhensions de ton conseil et je te prie d'agréer, Bernard, l'expression de mes sentiments distingués.

Denis HENNEQUIN
Président Directeur Général

c.c. Maître Jean-Paul CLEMENT