

Nouveau front dans le conflit entre Kinopolis et UGC

Depuis plus d'un an, la guerre fait rage entre les deux exploitants de cinéma.

JEAN-FRANÇOIS SACRÉ

Nouvel épisode dans la guéguerre que se livrent, dans la capitale, les deux géants de l'exploitation cinématographique, UGC et Kinopolis. Le groupe français a saisi la Justice de paix – compétente dans les litiges en matière de baux – contre la décision de Kinopolis de tripler le loyer de son complexe de la Galerie de la Toison d'Or à Bruxelles. Comprenant une dizaine de salles, c'est le fleuron d'UGC en Belgique.

Durant l'été 2014, le groupe flamand avait annoncé le rachat des murs de l'UGC Toison d'Or, propriété de la société Immobilière de la Toison d'Or. Un simple investissement immobilier, assurait-on à l'époque chez Kinopolis. Chez UGC, on n'est pas de cet avis. On craint que

derrière ce rachat se cachent des velléités d'éliminer à terme un concurrent encombrant.

Invoquant une violation des règles de la concurrence, UGC a ainsi saisi, il y a un an, le tribunal de commerce de Bruxelles pour demander l'annulation de la vente de l'immeuble à Kinopolis. Il a aussi introduit une plainte devant l'Auditorat de l'Autorité de la concurrence. L'instruction est toujours en cours.

La situation est pour le moins inédite, avec un locataire concurrent de son bailleur. Suite à cette vente, UGC se posait notamment la question de l'accès de son nouveau propriétaire à des informations confidentielles le concernant.

Il s'interroge aussi sur le renouvellement du bail du site qui vient à échéance en 2016,

craignant que Kinopolis ne fasse flamber les prix de son loyer.

Aujourd'hui, ses craintes s'avèrent fondées. D'où l'action intentée. Mais UGC n'entend pas en rester là. Les deux affaires (la vente de l'immeuble et la hausse du bail) étant liées, il demande au juge de paix le renvoi du dossier du bail devant le tribunal de commerce.

Du côté du groupe Kinopolis, on ne fait pas beaucoup de commentaire, si ce n'est que le nouveau loyer exigé est «conforme aux conditions actuelles du marché».

«Le loyer est conforme aux conditions actuelles du marché.»

ANNELEEN VAN TROOS

PORTE-PAROLE DE KINOPOLIS

Le groupe UGC dénonce le triplement de son loyer imposé par Kinopolis

LE RÉSUMÉ JEAN-FRANÇOIS SACRÉ

UGC attaque Kinopolis devant la Justice de paix de Bruxelles.

Il dénonce la hausse de loyers imposée par Kinopolis, propriétaire de son complexe de la Toison d'Or.

UGC demande que ce dossier soit lié à sa demande d'annulation du rachat des murs par Kinopolis en 2014.

Nouveau coup de... théâtre dans la saga qui oppose UGC à Kinopolis, les frères ennemis de l'exploitation cinématographique à Bruxelles. Cette fois, le groupe français attaque le Flamand qui veut tripler le loyer de son complexe de la Galerie de la Toison d'Or.

Il a saisi la Justice de paix de Bruxelles – compétente dans les litiges en matière de baux – pour lui demander de trancher sur le bien-fondé d'une telle inflation et de lier ce dossier à l'affaire introduite il y a un an devant le tribunal de commerce de Bruxelles.

Locataire et concurrent

Petit récapitulatif. Durant l'été 2014, Kinopolis annonce avoir racheté à la société Immobilière de la Toison d'Or le complexe de salles de cinéma situé dans la Galerie de la Toison d'Or à Bruxelles et exploité par le groupe UGC. Ce dernier, qui avait également fait offre, devient de facto le locataire... de son principal concurrent

dans la capitale. Une situation qui l'interpelle. En octobre 2014, il porte l'affaire devant les tribunaux en demandant l'annulation de la vente à Kinopolis.

Ce dernier a beau invoquer un simple investissement immobilier sans velléité d'aller plus loin, UGC n'en croit pas un traître mot et invoque une violation des règles de la concurrence. UGC se pose notamment la question de l'accès de son nouveau propriétaire à des informations confidentielles le concernant. Il s'interroge aussi sur le renouvellement du bail du site qui vient à échéance en 2016. Dans quelles conditions se fera-t-il et à quel prix ? UGC craint que Kinopolis ne fasse flamber les prix en vue de l'expulser des lieux. «En rachetant le site de la Toison d'Or, qui est notre navire amiral il s'attaquait à notre développement en Belgique», estime Bruno Plantin-Carrenard, patron d'UGC Belgique.

Aujourd'hui, ses craintes s'avèrent fondées. «La hausse est conforme aux conditions actuelles du marché», réagit la porte-parole de Kinopolis Anneleen Van Troos. Sous-entendu : UGC payait jusqu'alors un loyer dérisoire. «Nous ne ferons pas plus de com-

mentaires, l'affaire étant dans les mains de la justice», ajoute-t-elle.

Il faut savoir que le loyer est notamment calculé sur le nombre d'entrées. Un élément qu'UGC n'a évidemment pas l'intention de communiquer à celui qui est, rappelez-le, à la fois son principal concurrent et son propriétaire. La fréquentation des dix salles explose-t-elle au point de justifier un triplement du loyer ? Chez UGC, Bruno Plantin-Carrenard se retranche derrière le secret des affaires, mais indique que «la fréquentation est globalement stable».

Position dominante

UGC n'a pas trainé que Kinopolis devant la Justice de paix. «Nous avons aussi assigné le vendeur, l'immobilière de la Toison d'Or, en raison de l'incertitude liée à l'annulation ou non de la vente», explique l'avocat d'UGC, Eric Pottier, partner chez Linklaters. Mais les deux affaires étant liées, nous demandons que le juge de paix renvoie ce dossier du bail devant le tribunal de commerce.»

Mais il y a un autre élément. UGC a en effet également introduit une plainte formelle devant l'Auditorat de l'Autorité de la

concurrence. Fin 2014, celui-ci a ouvert un dossier à l'encontre de Kinopolis pour cartel et abus de position dominante, suite à l'annonce de l'opération immobilière. La procédure peut déboucher sur une lourde amende pour Kinopolis.

L'instruction est toujours en cours. Et elle pourrait s'allonger car, entretemps, un fait nouveau est venu s'ajouter: le rachat par Kinopolis, en juillet dernier, du groupe luxembourgeois Utopolis qui possède treize complexes dans quatre pays dont... quatre en Belgique (à Malines, Turnhout, Aarschot et Lommel).

Kinopolis a notifié en début de semaine l'opération à l'Auditorat de l'Autorité de la Concurrence. Celui-ci va examiner le dossier avant de le transmettre début novembre au Collège, lequel aura deux semaines

pour se prononcer. Dans environ quarante jours, Kinopolis saura s'il doit ou non abandonner le volet belge de l'opération. Mais, comme nous le disait Eddy Duquenne, son CEO, l'été dernier, «dans ce genre de dossier, l'analyse de la concurrence doit se faire par zones de chalandise et non au niveau national. L'Arloonnais ne va pas au cinéma à Ostende.»

LES GRIGNOUX APRÈS LIÈGE, NAMUR

Alors que Kinopolis et UGC se disputent à Bruxelles, l'ASBL **Les Grignoux, qui exploite à Liège trois cinémas programmant des films d'auteur, débarque à Namur.** Après avoir obtenu l'exploitation des cinq salles du cinéma Cameo, propriété de la ville et renouvelées à grands frais (8 millions

d'euros), elle s'apprête à réussir son appel à obligations. « Nous devons investir 1,2 million dans l'aménagement des salles (écrans, logiciels, projecteurs) et l'horeca, explique Pierre Heldenbergh, administrateur. «550.000 euros viennent de fonds propres; pour les 650.000 restant, nous avons lancé une obligation de cent euros la part. Nous espérons lever 100.000 euros, nous en avons récolté plus de 320.000 à trois semaines de la clôture de la souscription», se félicite Pierre Heldenbergh; les banques sont prêtes à faire l'appoint, mais il n'est pas impossible que cela ne soit pas nécessaire.»

L'ASBL est une jolie réussite en matière d'économie sociale. **Malgré un cinéma dit «difficile», elle est deve-**

nue une «affaire rentable». La clé du succès : des films peu programmés ailleurs, des animations autour du 7^{ème} art (débat, avant-premières...) et de l'horeca. **En 2014, ses revenus frôlaient les 7 millions d'euros, pour un bénéfice net de 107.000 euros, et des fonds propres de près de 2,7 millions.** L'ASBL tire 2/3 de ses revenus de ses activités (entrées, horeca), le solde provenant d'aides à l'emploi et de subsides de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Elle dit attirer chaque année **500.000 spectateurs dans ses salles liégeoises et vise les 100.000 à Namur.** L'implantation dans la capitale wallonne devrait créer 40 emplois qui viendront s'ajouter aux 126 déjà existants. Ouverture prévue : début 2016. J.-F. S.