

NOTE EXPLICATIVE

À DESTINATION DU CLIENT

Le modèle H&A Location

Le montage contractuel, le décalage du loyer,
les conséquences de la défaillance et les solutions envisageables

Mars 2026

Le modèle H&A Location : comprendre le montage

Le principe général

H&A Location SAS est une société bordelaise spécialisée dans le financement locatif de barriques pour les domaines viticoles. Elle propose un service intégré permettant au vigneron de disposer de barriques neuves sans en supporter l'investissement immédiat, tout en bénéficiant d'une gestion déléguée de son parc de fûts. Le montage repose sur une location financière, c'est-à-dire un contrat de bail portant sur un bien meuble, sans option d'achat, d'une durée mensuelle variable.

Les acteurs de l'opération

L'opération met en jeu quatre acteurs principaux :

1. **Le vigneron (locataire)** choisit ses barriques auprès des tonneliers de son choix, négocie directement les prix, et signe avec H&A un contrat de location et un contrat de services GOLD.
2. **Le tonnelier (fournisseur)** fabrique et livre les barriques au domaine. Il est réglé non pas par le vigneron, mais par H&A, dans un délai maximum de 90 jours après livraison.
3. **H&A Location (loueur / intermédiaire)** achète les barriques au tonnelier, en devient propriétaire, et les met à disposition du vigneron via le contrat de location. H&A assure également la gestion du parc (suivi, reprises, recyclage).
4. **Leaseur (cessionnaire financier)** à qui H&A cède le contrat de location (article 8 des CG). C'est le Leaseur qui prélève les loyers mensuels. Il intervient « à titre purement financier ».

La cession du contrat au Leaseur

Dès la mise en place du contrat, H&A cède sa position de loueur au Leaseur. Le vigneron a consenti par avance à cette cession dans les Conditions Générales. Il se retrouve lié contractuellement au Leaseur pour le paiement des loyers, tout en dépendant entièrement de H&A pour l'exécution concrète des prestations. Ce dédoublement est au cœur des difficultés actuelles.

Reprise des barriques existantes

Le montage intègre un mécanisme de rachat annuel de remplacement du parc de barriques : H&A les « rachète » et valorise le rachat dans le calcul d'un nouveau loyer pour l'année à venir.

Le mécanisme du loyer et son décalage

La structure du loyer : loyer référent et charges par millésime

Le loyer mensuel payé par le vigneron est structuré en :

- **Un loyer référent du contrat** : montant fixe prélevé chaque mois par le Leaseur, calculé sur la base de la valeur totale du parc de barriques en location. Ce montant est constant sur toute la durée du contrat.
- **Un loyer prévisionnel calculé en raison de la charge périodique par millésime** : elles représentent le coût réel de chaque lot de barriques. Ces charges sont dégressives : elles diminuent chaque année, et tombent à zéro lorsque les barriques sont reprises par H&A.

Le décalage entre le loyer prélevé et la charge réelle

C'est ici que réside le point central du montage.

Le loyer référent prélevé par le Leaseur est fixe et constant sur plusieurs mois. Or, la charge réelle liée aux barriques diminue progressivement. Il en résulte un décalage structurel : en début de contrat, la charge réelle est proche du loyer référent. Mais au fil du temps, le vigneron continue de payer le même loyer fixe au Leaseur alors que la charge réelle est nettement inférieure.

Illustration concrète du décalage :

Période	Loyer Organisme Bancaire	Charge réelle	Décalage
Année 1	7 019 €	7 019 €	≈ 0 €
Année 2	7 019 €	2 302 €	≈ 4 717 €
Année 3	7 019 €	571 €	≈ 6 449 €
Année 4	7 019 €	186 €	≈ 6 833 €

Le rôle de la compensation H&A et la prime commerciale

Pour équilibrer ce décalage, H&A intervient en versant des compensations, qui tient compte de :

- **La prime de restitution (prime commerciale)** : lorsque le vigneron restitue des barriques usagées, H&A les reprend moyennant une prime. Cette prime vient en déduction des charges futures et génère un avenant ou un contrat « annule et remplace ».
- **La baisse de charge pour sortie de barriques** : chaque lot repris diminue les charges périodiques du millésime concerné. Le loyer référent est recalculé à la baisse.

Le mécanisme « annule et remplace » est fréquent : chaque année, un nouveau contrat intègre à la fois les barriques sortantes (réduction) et les neuves (augmentation), avec un nouveau loyer référent fixe pour 48 mois.

Point clé : le décalage est structurel

Le vigneron paie en permanence un loyer fixe au Leaseur, mais la valeur réelle de ce qu'il finance diminue dans le temps. L'équilibre repose entièrement sur la capacité de H&A à reprendre les barriques et verser les compensations. La défaillance d'H&A a une conséquence directe : le vigneron supporte un loyer constant sans contrepartie équivalente, et le décalage se fige à son détriment.

Les conséquences de la défaillance de H&A

Depuis début 2026, H&A traverse de graves difficultés financières. Un courrier du 5 mars 2026 reconnaît une « phase de réorganisation financière et stratégique » sans en préciser la nature.

Le 25 mars 2026, H&A annonce se mettre sous la « protection du Tribunal de Commerce » et l'ouverture d'une procédure collective.

Les conséquences immédiates

Problème	Impact concret
Loyers toujours exigibles	Les loyers continuent d'être prélevés par le Leaseur, indépendamment de la situation de H&A.
Services suspendus	Reprise des barriques, gestion, contrat de prestation : tout est interrompu.
Décalage de loyer figé	Le mécanisme de compensation H&A ne fonctionne plus. Le vigneron paie le loyer référent fixe alors que les charges réelles sont nettement inférieures. Aucun avenant de réajustement ne peut être signé.
Primes bloquées	Les barriques en fin de cycle ne peuvent plus être reprises. Le vigneron ne bénéficie plus de la prime commerciale ni de la baisse de loyer.
Barriques bloquées	Impossibilité d'organiser les enlèvements. Le stock vieillit sans renouvellement possible.

Dans l'attente des décisions prises par l'administrateur / liquidateur sur la poursuite des contrats en cours et de l'évolution de la situation quelles sont les points sensibles ?

Le risque de double paiement au tonnelier

Dans le fonctionnement normal, H&A règle le tonnelier dans un délai de 90 jours. Or, cela n'a pas été le cas depuis de nombreux mois.

- Si H&A n'a pas réglé le tonnelier pour des barriques déjà livrées, le tonnelier peut tenter de se retourner contre le vigneron.
- **Le vigneron risque de payer deux fois** : via les loyers au Leaseur ET directement au tonnelier.
- Ce risque est d'autant plus aigu que le vigneron n'a pas toujours de visibilité sur les règlements effectués par H&A.
-

Recommandation immédiate

Ne rien payer dans l'immédiat.

Le déséquilibre contractuel

L'asymétrie des obligations

Le montage présente un déséquilibre structurel significatif au détriment du vigneron :

- Obligation de payer les loyers au Leaseur quoi qu'il advienne (clause d'indépendance).
- Renonciation à tout recours contre le Leaseur (clause de non-recours).
- Clause résolutoire unilatérale au profit du bailleur avec indemnité de 100 % des loyers + 10 en cas de résiliation du contrat (pénalité en cas de sortie anticipé)

Les clauses de divisibilité

Votre engagement a été cédé, à un Leaseur ce qui forment un ensemble indissociable : vous n'auriez pas souscrit le financement sans la prestation, et inversement. C'est ce que le droit appelle un ensemble contractuel interdépendant.

Ce que dit la loi : la caducité

La caducité est un mécanisme prévu par le Code civil (article 1186). Son principe est simple :

Lorsque plusieurs contrats forment un ensemble indissociable et que l'un d'eux disparaît, les autres tombent également.

Concrètement, si le contrat de services H&A est résilié, le contrat de financement qui lui est lié devient caduc. Il ne peut plus produire d'effets.

Ce n'est pas une question de faute de votre part. C'est un effet automatique de la disparition du contrat qui justifiait l'existence du financement.

Ce que dit la jurisprudence en votre faveur

Si les conditions générales signés tentent d'échapper à ce mécanisme, les Tribunaux ont considérablement renforcé la protection des utilisateurs dans ce type de montage.

Cette position est aujourd'hui solidement établie et confirmée par plusieurs arrêts récents de la chambre commerciale de la Cour de cassation.

Synthèse et recommandations

Action	Objectif	Temporalité
Eviter le paiement aux tonneliers	Prévenir le double paiement	Immédiat
Reconstituer l'échéancier réel vs loyer prélevé	Chiffrer le décalage subi	Court terme
Négocier la sortie des contrats	Libérer le vigneron des loyers	Court terme
Déclarer la créance si proc. coll.	Protéger les droits	Dès publication
Action en justice	Réparation du préjudice	Moyen terme

* * *

La situation actuelle de H&A impose une réaction rapide et structurée.

L'objectif est triple : prévenir tout risque de double paiement au profit du tonnelier, chiffrer précisément le décalage de loyers résultant de l'arrêt des mécanismes de compensation, et préparer, sans délai, une action, qu'elle soit négociée ou contentieuse, visant à libérer le vigneron d'un contrat désormais privé de contrepartie réelle avec le moins de désagrément possible pour vous.

Le cabinet MINERAL a activé une cellule de crise dédiée. Me Develle et Me Thial de Bordenave sont pleinement mobilisés sur ce dossier, au service de leurs clients, des ODG et, plus largement, de l'ensemble de la filière.

Ils se tiennent à votre entière disposition afin d'échanger sur les suites à donner et d'engager, dans les meilleurs délais, les démarches adaptées.

Minéral Avocats

Mars 2026