

**BMD Associés ❖ Société d'Avocats**

PARISLEX

**INTERVENTION AU CLUB DES DIRIGEANTS  
DE L'HOTELLERIE INTERNATIONALE DE  
PRESTIGE**

Le 26 mars 2014

**Règles et précautions à prendre sur le plan  
juridique lors de travaux de rénovation et de  
construction dans les hôtels**

(constructions, rénovations,  
urgences, imprévus...)

# Intervenants :

Christopher BOINET  
Anne EPINAT

Associés Cabinet d'Avocats BMD-PARISLEX

droit hôtelier  
droit immobilier & construction

[bmd@parislex.fr](mailto:bmd@parislex.fr)

147, avenue Malakoff | 75116 Paris  
Tél. + 33 1 56 88 19 19

# ETUDE SELON LES RAPPORTS CONTRACTUELS PROPRIÉTAIRES – EXPLOITANTS D'HOTELS

1er cas de figure :

- Le bail hôtelier et ses particularités

2<sup>ème</sup> cas de figure :

- La convention de prestation de services ou contrat de gestion déléguée, appelé « mandat »

# 1<sup>ER</sup> CAS DE FIGURE : LE BAIL HÔTELIER ET SES PARTICULARITÉS

Avant la loi PINEL, le bailleur peut transférer au preneur la charge de tous les travaux de quelque nature que ce soit (entretien, vétusté, rénovation, mise aux normes ...).

N.B. : une loi modifiant les baux commerciaux est en cours de discussion.

# REPARATIONS URGENTES ENTREPRISES PAR LE BAILLEUR AU COURS DU BAIL

**Principe général** : l'article 1724 du Code Civil dispose que si la chose louée a besoin de réparations urgentes en cours de bail, le preneur doit les supporter tout en continuant à régler le loyer dès lors que la durée des réparations n'excède pas 40 jours.

## **Exception : en bail hôtelier**

De nombreux baux imposent au preneur la charge des réparations, sans recours contre le bailleur, même si la durée des travaux dépasse les 40 jours.

**Limites jurisprudentielles** : les tribunaux peuvent être saisis pour apprécier l'opportunité, leur durée d'exécution et la bonne foi du bailleur.

# **1.1 – RAPPEL SUR LES PARTICULARITÉS DU BAIL HÔTELIER EN MATIÈRE DE TRAVAUX DE REPARATION, DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION DANS LES HOTELS**

## **Travaux engagés par le preneur**

### **Le principe général en matière de baux commerciaux**

**Le preneur ne peut faire de travaux entraînant un changement de distribution des lieux, sans l'accord préalable exprès du bailleur.**

### **Exception : en bail hôtelier**

**Le bailleur ne peut s'opposer à l'exécution de travaux, même si ceux-ci doivent entraîner une modification dans la distribution des lieux dans les 8 cas suivants, définis par l'article L 311.1 du code du tourisme :**

## REVUE DES 8 CAS VISES PAR L'ARTICLE L. 311.1 DU CODE DU TOURISME

- 1° La distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- 2° L'installation du téléphone, d'appareils récepteurs de radiodiffusion et de télévision ;
- 3° L'équipement sanitaire ;
- 4° Le déversement à l'égout ;
- 5° L'installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé ;
- 6° L'installation d'ascenseurs, monte-charges et monte-plats ;
- 7° L'aménagement des cuisines et offices ;
- 8° La construction de piscines,

## 1.2 – BAIL HÔTELIER : LE LOCATAIRE DOIT CEPENDANT RESPECTER DES RÈGLES IMPÉRATIVES

- Le locataire a un **devoir préalable d'information** vis-à-vis du propriétaire ( article L. 311 – 2 code du tourisme)
- **Sanctions** : à défaut le preneur est sanctionné par la perte de son bail (jurisprudence constante)

**NB : Si les travaux affectent le gros-œuvre :**

- le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour accepter ou refuser les travaux,
- le défaut de réponse du bailleur dans le délai de 2 mois vaut accord.
- en cas de refus du bailleur : les travaux ne peuvent être entrepris qu'après avis favorable d'une commission constituée en nombre égal d'hôteliers et de propriétaires d'immeubles

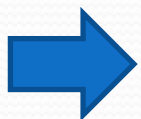


## 1.3 – REGLES APPLICABLES AUX TRAVAUX DE SÉCURITÉ POUR LES HÔTELS

Article R.123-3 code de la construction et de l'habitation :

« *Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à **assurer la sécurité des personnes** ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie* ».

**Bien appréhender la responsabilité solidaire des parties prenantes**



**La loi ne distingue pas selon que l'exploitant est locataire/mandataire ou locataire gérant. La loi s'applique à tout le monde**

## **SPECIFICITE DU BAIL COMMERCIAL : L'exploitant qui a fait des travaux en urgence peut les faire supporter par le bailleur**

- lorsqu'il existe **une urgence particulière pour que les travaux soient exécutés**, les 2 conditions de mise en demeure du bailleur et/ou d'autorisation judiciaire sont supprimées, (Arrêt C. Cass 23 mai 2013).
- **Exemple** : cas d'un hôtel menacé de fermeture, car les travaux imposés au preneur par la Commission de Sécurité ne sont pas effectués dans les délais par le bailleur qui en a la charge, en vertu du bail.
- Le preneur peut faire réaliser **immédiatement** les travaux, **sans informer le bailleur** et sans perdre pour autant son droit au remboursement desdits travaux.

## 2.1 - TRAVAUX DANS UN HOTEL ET MANDATS DE GESTION : PRECAUTIONS À OBSERVER

Les règles du Code civil s'appliquent au mandat (article 1984 et suivants du Code civil)

- À la différence du bail hôtelier - Pas de cadre juridique contraignant – il y a une certaine liberté contractuelle.

- Le mandat général donné à l'exploitant est notamment limité aux actes d'administration (article 1988 Code civil)

Rappel des dispositions courantes du mandat:

- Entretien courant du bâtiment et des équipements
- respect strict des normes techniques d'exploitation en hébergement et restauration
- Conformité aux contraintes fixées par l'enseigne

Tous les travaux nécessaires à l'entretien, la mise en conformité, la rénovation de l'hôtel sont à la charge du mandant-propriétaire.

### 3 - LE CHANTIER DE CONSTRUCTION / DE RENOVATION : SES INTERVENANTS ET LES CONTRATS

- la multiplicité des principaux intervenants dans un programme de construction ou de rénovation d'hôtel complique les rapports
- attention à la formulation contractuelle dans les conventions, les différents intervenants dans la construction / la rénovation
- le référé préventif : pré-constitution de preuves sur l'état des immeubles voisins avant le début de travaux
- ( un outil économique utile pour se prémunir des mauvaises surprises)

## 3.1 - LA MULTIPLICITÉ DES INTERVENANTS COMPLIQUE LES RAPPORTS :

- Bureau de contrôle : rôle décisif : délivre les rapports, dont le rapport final ( RFCT)
- Architecte (conception et suivi de chantier )
- Maître d'ouvrage et / ou la Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)
- Entreprise de construction : entreprise générale ou corps d'états séparés, outre les sous-traitants
- Coordonnateur de sécurité : doit veiller à la prise en compte des principes généraux de prévention tout au long de l'opération
- Bureaux d'étude/Experts (ex : certains travaux nécessitant des calculs de portance)
- Et beaucoup d'autres ...

## 3.2 - ATTENTION À LA FORMULATION CONTRACTUELLE DANS LES RAPPORTS ENTRE LE MAITRE D'OUVRAGE ET LES INTERVENANTS

- Vérifier les risques couverts dans les accords et les contrats entre le Maître d'ouvrage et les autres intervenants.
- Gestion des éventuels congés et évictions des locataires commerciaux en place - budget et articulation avec le calendrier des travaux
- Revue du contrat avec les maîtres d'œuvre conception et réalisation (limites du contrat d'architecte ...)

### 3.3 - ATTENTION À LA FORMULATION CONTRACTUELLE AVEC LES INTERVENANTS

- Rédaction minutieuse du contrat avec l'entreprise générale et /ou avec les corps d'état séparés des sous-traitants – loi du 31/12/1975 – responsabilité financière et travail dissimulé sur lesquels il faut être particulièrement attentif
- Rédaction minutieuse des contrats conclus entre le Maître d'ouvrage et le contrôleur technique – Attention aux missions obligatoires et complémentaires ; régimes juridiques distincts en matière de responsabilité
- Rédaction minutieuse des contrats avec les assureurs



## 3.4 - LE RÉFÉRÉ PRÉVENTIF : UNE INITIATIVE SALUTAIRE POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE , LES CONSTRUCTEURS ... ET PARFOIS POUR LES FONDS VOISINS

**Objet** : pré-constitution de preuves sur l'état des immeubles voisins avant le début de travaux

**Intérêt** du référé préventif lorsque des difficultés apparaissent en cours de chantier ou après le chantier :

- Eviter les actions des fonds voisins en cas de dégradations de leurs bâtiments. C'est très fréquent en milieu urbain. Peu onéreux, rapide et très protecteur.
- Utilité des constatations consignées dans le rapport pour déterminer si les travaux entrepris ont causé un désordre et en déterminer l'ampleur.

## 3.5 - LE RÉFÉRÉ PRÉVENTIF : UNE INITIATIVE SALUTAIRE POUR LE MAITRE D'OUVRAGE, LES CONSTRUCTEURS ... ET PARFOIS POUR LES FONDS VOISINS

- Modalités : Avant le début des travaux, systématiquement procéder à un **examen contradictoire sous l'égide d'un expert judiciaire des immeubles**, des clôtures, voiries, canalisations souterraines, espaces verts (etc...) existant autour du lieu où se dérouleront les travaux
- L'expert judiciaire dresse un rapport contradictoire à la fin des travaux
- Intervention juridique très économique et forfaitisable

## 3.6 - ACTUALITÉ RÉCENTE - LES CAS DE SOUS-TRAITANCE ET TRAVAIL DISSIMULÉ

### Cas des sous-traitants –(article 3 – loi 31. 12. 75)

- Agrément du sous-traitant et garantie de paiement du sous-traitant
- Vérifier sur le chantier les sous-traitants agréés
- Prévenir les actions directes des sous-traitants et mettre en place des délégations de paiement

### Travail dissimulé

- Infraction sanctionnée pénalement à l'égard de l'employeur
- Si le Me d'ouvrage a eu connaissance du recours travail dissimulé, il peut être poursuivi comme complice.
- Risque de requalification du contrat de sous-traitance par le juge en contrat de travail ou en prêt de main-d'œuvre illicite
- Intérêt des délégations de pouvoir chez le Maître d'ouvrage

## 4 - FIN DES TRAVAUX : DU REVE A LA REALITE

- **La priorité pour l'exploitant et le propriétaire** : la mise en exploitation **dans les meilleurs délais** pour la réouverture opérationnelle des parties communes et toutes les chambres exploitées, levées de réserves comprises
- Le rôle croissant des services techniques et du directeur de l'établissement
- La prise de possession avant achèvement pour installer les FF& F (meublier , accessoires et matériel ) et ainsi gagner du temps . Opportunités et dangers
- Un point de départ commun pour les garanties légales : **la réception des travaux**
- Importance des réserves de livraison dans l'hôtellerie haut de gamme , tout particulièrement ;
- Les garanties contractuelles et légales (parfait achèvement, biennale, DO ).
- **Le contentieux.** Prendre en compte les nonfaçons/défauts de finition et malfaçons, qui relèvent de régimes juridiques différents.

## 5 - LES TRISTES REALITES JUDICIAIRES PARFOIS EN CONSTRUCTION RENOVATION HOTELIERE

### Le dilemme du Maître d'ouvrage hôtelier :

- **La mise en jeu de la police dommages-ouvrage** : souvent décevante, avec peu de résultat – ne couvre pas le préjudice immatériel et les pertes d'exploitation
- **L'alternative judiciaire** : aléatoire, longue et parfois coûteuse, du fait notamment des expertises et des procédures. Le recours judiciaire ne doit donc être envisagé que pour des désordres graves.
- On fera enfin attention au risque de bénéficier d'une belle décision de justice... non exécutable.

## CONCLUSION :

# REUSSIR SON PROJET DE CONSTRUCTION HOTELIER, C'EST AUSSI S'ENTOURER DE BONS AVOCATS

- Compter sur des Conseils réactifs, spécialisés dans le secteur hôtelier
- ayant l'expérience pour régler pragmatiquement les désordres rapidement (experts à l'appui)
- S'appuyer sur des « **boutique lawfirms** »/ plutôt que sur les «**Magic Circle firms**»: coût, gain de temps, spécialisation, turnover des avocats ...

## CONCLUSION :

# REUSSIR SON PROJET DE CONSTRUCTION HOTELIER, C'EST AUSSI S'ENTOURER DE BONS AVOCATS

- Prenez un avocat qui vous ressemble,
- C'est-à-dire : qui a des références dans le secteur hôtelier, qui est spécialisé et qui comme vous, est tourné vers les autres avec empathie et expérience,
- S'appuyer sur des avocats de terrain ayant une expérience judiciaire confirmée,

**LA BONNE IDEE** : les associer au projet de construction dès son début.