

Cession d'hôtel : la clause relative à la garantie décennale

Si des travaux relevant de la garantie décennale ont été réalisés dans un hôtel, le vendeur en reste responsable pendant dix ans. Lors de la mise en vente de l'établissement, l'acte de vente doit obligatoirement mentionner les dispositions relatives à l'assurance des éventuels travaux réalisés.

Vous vendez votre hôtel et vous avez réalisé des travaux : assurez-vous que vous êtes bien en possession des attestations d'assurance relatives aux travaux effectués.

En effet, en cas de vente d'un hôtel, l'acte doit mentionner les dispositions relatives à l'assurance des éventuels travaux réalisés.

S'il n'y a pas eu de travaux importants de construction, d'agrandissement ou de rénovation dans les dix ans précédant la cession, il suffit de préciser dans une clause de la promesse et de l'acte de vente qu'il n'y a pas de garantie décennale en cours. Si des travaux relevant de la garantie

décennale ont été réalisés, le vendeur qui les a effectués reste responsable pendant dix ans à partir de la réception.

Attention, pour être valide, l'assurance doit avoir été souscrite avant le début des travaux, car elle couvre uniquement les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat. Vous ne pourrez pas souscrire d'assurance au moment de la vente ou après, ce sera trop tard !



Le vendeur devra fournir à l'acquéreur la liste des entreprises qui sont intervenues sur le chantier avec leur attestation d'assurance de responsabilité décennale.

■ Pour quels travaux ?



Les travaux entrant dans la garantie décennale concernent la construction, la rénovation et agrandissement au sens de l'article 1792 du code civil. L'appréciation n'est pas toujours évidente. Il existe de nombreuses jurisprudences sur le sujet. On retiendra par exemple pour un hôtel :

- les travaux de construction ou de reconstruction : une piscine, une terrasse, un agrandissement de l'établissement... ;
- les travaux de rénovation : la rénovation de toiture, la réfection des salles de bains avec l'installation d'éléments sanitaires et la création de conduites d'eau, le ravalement (avec une fonction d'étanchéité)... ;
- les travaux intérieurs quand ils sont indissociables du bâtiment ou du gros œuvre : le carrelage (dans certain cas), la mise aux normes de l'installation électrique, l'installation d'un chauffage dont les canalisations sont encastrées...



ETUDE
PEDRON

De quoi se compose la garantie décennale ?

1. L'assurance dommage-ouvrage

Cette assurance doit être souscrite par la personne qui fait réaliser des travaux de construction d'agrandissement ou de rénovation (le maître d'ouvrage) préalablement au début des travaux. Elle est obligatoire. Elle permet de couvrir et de garantir le paiement des travaux nécessaires pour réparer d'éventuels dommages entrant dans la garantie décennale.

2. L'assurance de responsabilité décennale

Cette assurance doit être souscrite préalablement à l'ouverture du chantier par l'ensemble des professionnels qui y interviendront.

Les attestations datées et signées correspondant à la période des travaux devront être fournies par chaque entreprise. Conservez-les soigneusement dans un dossier travaux afin d'y avoir accès facilement.

Cette assurance couvre les dommages ou vices pouvant survenir dans les dix années après la réception du chantier et qui affectent une construction dans sa solidité ou la rendent impropre à sa destination.

La notion 'impropre à sa destination' est sensible pour un hôtel, car des fissures dans une chambre d'un établissement de luxe, par exemple, peuvent la rendre impropre à la vente.



Les obligations du vendeur de l'hôtel

Lors d'une cession d'hôtel et lorsque des travaux relevant de la garantie décennale ont été effectués, l'assurance dommage-ouvrage doit être signifiée clairement dans les actes, avec copie de l'attestation justifiant de son paiement.

En l'absence d'assurance dommage-ouvrage, le vendeur qui a effectué des travaux d'agrandissement ou de rénovation s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages qui surviendraient pendant la période décennale. Cette carence devra être indiquée dans les actes.

Le vendeur devra fournir à l'acquéreur la liste des entreprises qui sont intervenues sur le chantier avec leur attestation d'assurance de responsabilité décennale.

Si vous êtes hôtelier et que vous devez faire des travaux, assurez-vous que vous êtes en possession des assurances et attestations d'assurance obligatoires.