



## Newsletter Covid-19 et bonnes pratiques de l'asset management hôtelier

*Dans le contexte de crise sanitaire que nous traversons, de nombreux opérateurs hôteliers ont été contraints de fermer temporairement les établissements qu'ils gèrent afin de préserver leurs entreprises.*

*Pour les propriétaires d'actifs immobiliers hôteliers fermés, il est indispensable de s'assurer de la prise en compte des exigences de toutes les parties prenantes afin de garantir la valeur de leurs actifs et d'écartier le risque de mise en cause de la responsabilité de leurs mandataires sociaux.*

### **GARANTIR LA VALEUR DE SES ACTIFS IMMOBILIERS** *et protéger la responsabilité de ses mandataires sociaux*

#### **1. Veiller au maintien des polices d'assurance**

*S'assurer du respect des dispositions particulières imposées par les assureurs à un établissement fermé en regard de son propre contrat d'assurance et de celui de son opérateur hôtelier.*

Les polices d'assurance des immeubles hôteliers sont pensées pour assurer des immeubles occupés 24 heures sur 24. Or, les bâtiments inoccupés étant plus vulnérables au risque incendie et au risque de malveillance (vol, vandalisme, occupation non souhaitée...), la seule référence aux dispositions des contrats d'assurance n'est plus suffisante.

Il est primordial de vérifier que l'ensemble des dispositions particulières éventuellement prévues dans le contrat d'assurance pour un établissement fermé sont bien respectées. A défaut de telles dispositions, ce qui est le cas le plus fréquent, il est indispensable de se rapprocher de l'assureur pour lui notifier la fermeture de l'établissement et lui demander les prescriptions à respecter dans ce cas. Ces prescriptions sont à respecter de manière stricte et il convient de conserver la preuve de leur respect à tout moment afin de pouvoir en justifier en cas de sinistre. Et ce, pour le contrat souscrit en tant que propriétaire des murs de l'hôtel comme pour le contrat souscrit par l'opérateur en charge de sa gestion.

A titre d'exemple, il peut s'agir de :

- Mise hors tension des installations électriques et techniques (gaz, chauffage, eau...);
- Maintien du fonctionnement des installations de détection automatique d'Incendie opérationnelle et sans défaut, avec les adaptations nécessaires à un établissement non occupé ;
- Maintien des installations de télésurveillance, sprinkler, détection intrusion...
- Protection physique de l'établissement (fermeture de l'ensemble des issues, barricades, protection des vitrines...);
- Mise en place d'un gardiennage.

#### **2. Préserver la valeur de l'actif à long terme**

*Répondre aux demandes d'accompagnement financier de ses locataires, entreprises hôtelières, afin de les aider à faire face à la forte baisse de leur chiffre d'affaires dans le respect de la loi instaurant l'état d'urgence sanitaire.*

Le dispositif d'accompagnement (report, étalement ou franchise de loyer, renégociation de baux, renonciation aux pénalités financières...) est encadré par la loi instaurant l'état d'urgence sanitaire pour deux mois à compter du 23 mars jusqu'au 24 mai 2020 et les ordonnances du 25 mars 2020.

Les modalités de report des échéances de loyers se doublent des dispositions légales et de la jurisprudence qui permettent la suspension des clauses résolutoires des baux et l'octroi par le juge de délais de paiement pouvant aller jusqu'à deux années. Il ne fait pas de doute, qu'une fois la crise sanitaire terminée et les dispositifs d'exception expirés, les juges feront une appréciation bienveillante de la situation des preneurs et leur accorderont les délais les plus larges. C'est une première raison de rechercher avec les exploitants des accords qui tout en assurant la pérennité de leur entreprise écartent le risque de leur voir concéder judiciairement des facilités excessives.

A cette considération, s'ajoute le fait que les locataires pourront être amenés à solliciter, amiablement ou judiciairement, à défaut d'accord, une renégociation de leur contrat par application de l'article 1195 du Code Civil. C'est un risque qu'il convient également de mesurer et d'anticiper.

Il paraît ainsi opportun voire nécessaire de mesurer les concessions à faire afin d'épauler les locataires dans cette période difficile tout en préservant la valeur de ses actifs sur le long terme et afin d'éviter les risques liés à une judiciarisation des rapports avec les locataires.

### 3. Respecter ses obligations de copropriétaire

*S'assurer que les mesures prises par l'opérateur hôtelier ou le locataire sont respectueuses des règles de la copropriété dont pourrait dépendre l'actif immobilier.*

Lors de la fermeture au public d'un établissement, il est obligatoire d'avertir la copropriété des impacts éventuels de cette fermeture sur le fonctionnement de la copropriété et l'accès des autres copropriétaires tant aux parties communes que privatives. Il convient ainsi de vérifier le maintien des installations communes nécessaires à la copropriété (chaudière, parking, accès à certains équipements...).

Par ailleurs, il faut prendre garde que le non-respect des obligations incombant à un ERP du fait de sa fermeture n'ait pas pour conséquence de pouvoir mettre en cause sa réouverture à la fin de la période de confinement ainsi que la sécurité des occupants de l'immeuble pendant la période de fermeture.

### 4. Protéger ses mandataires sociaux

*S'assurer que les décisions prises par l'opérateur hôtelier ou le locataire ne risquent pas d'engager la responsabilité de ses mandataires sociaux.*

Le propriétaire d'un actif immobilier est responsable civilement et pénalement des dommages causés aux tiers par ce bien (articles 1241 et 1242 du Code Civil). La responsabilité pénale s'étend à ses dirigeants. Il est donc essentiel que l'entreprise propriétaire comme l'exploitant soient assurés de manière adaptée et que toutes les prescriptions tant légales que celles résultant des contrats d'assurance soient strictement observées.

Par ailleurs, alors que le coût d'une sécurité professionnelle est non négligeable, certains opérateurs pourraient mettre en œuvre des solutions alternatives comme la domiciliation d'un salarié d'astreinte ou le gardiennage de l'hôtel par ses équipes de réception de jour et de nuit. Or, en cas d'accident du travail, par exemple, la responsabilité du mandataire social serait engagée.

## En savoir plus sur... Honotel MDO, filiale du Groupe Honotel

Fort de son ADN d'hôtelier et de son savoir-faire en finance, Honotel MDO décharge les équipes d'asset management des investisseurs institutionnels, investisseurs immobiliers, sociétés de gestion de portefeuille ou family offices de l'ensemble des problématiques spécifiques aux investissements dans l'industrie de l'hospitality.

Sur la totalité du cycle d'investissement, Honotel MDO assure l'accompagnement opérationnel et le déploiement effectif des décisions "hands on" au sein des unités hôtelières pour le compte de ses partenaires investisseurs.



**Yann Odile**  
Associé

06 38 12 77 20  
yodile@honotelam.fr



**Timothée Riom**  
Directeur de mission

06 33 22 52 22  
triom@honotelam.fr