

Les hôtels dits « meublés »

Définition

Régime applicable en matière de
police

Qu'est ce qu'un « hôtel meublé » ?

- **Les « garnis » et meublés dans l'histoire**
- **Le statut de la loi du 2 avril 1949 - les homologations**
- **La fin des statuts réglementés**
- **L'hôtel meublé aujourd'hui :**
 - pas de statut juridique : est une fonction aux contours divers
 - une réalité et une utilité sociale
 - une réalité en droit commercial
 - Des hôtels de tourisme accueillant des résidents
- **L'apport de la jurisprudence : une définition et les premiers droits des occupants**
- *il n'est pas interdit d'habiter à l'hôtel*

Eléments de définition

- Un hôtel : une exploitation commerciale, un fonds de commerce, un bail commercial, une propriété commerciale protégée ... un droit limité des propriétaires des murs s'ils ne sont pas exploitants ...
- Soumis au code du commerce - immatriculation au registre du commerce - fiscalité commerciale
- Impliquant la réalité de prestations hôtelières offertes aux clients - ou aux occupants.
- En tant qu'hôtel, est un ERP, soumis au règlement de sécurité contre l'incendie et les risques de panique (ministère de l'Intérieur)
- Les « pseudo-hôtels meublés »

Quel statut des occupants ?

- Art L632-1 du CCH : protection des personnes y ayant leur résidence permanente ...
- Sont des locataires et non des « clients » : **droit d'un bail de 1 an** (bail meublé à condition que la chambre soit réellement meublée, sinon *requalifiable par le juge* – reconductible tacitement-
- Inclus dans le titre de la loi de 1989 relatif aux locations meublées
 - Régime des expulsions aligné sur celui de tous les locataires
 - encadrement des conditions de congé – *sauf si fin d'exploitation commerciale* ...
- Problèmes :
 - La décence du logement, à préciser par décret selon la loi ALUR, mention supprimée par la loi ELAN
 - La protection contre les expulsions : droit du commerce où le preneur du bail commercial est expulsé ... *et tous les occupants de son fait* ...

Les polices applicables aux « hôtels meublés »

- *Pm : la police générale du maire*
- La police sanitaire du maire
 - le règlement sanitaire départemental
 - application des prescriptions générales du RSD en matière de locaux à usage d'habitation (ch I, II et III)
 - le chapitre IV « logements garnis et hôtels, » du RSD : toutes dispositions applicables(dont 9m²/ 2,20, chauffage)
 - quelques stipulations spécifiques du RSD :
 - une porte indépendante...
 - une douche 10 personnes –WC/10 personnes - un lavabo/3 personnes
 - un poste d'eau potable/ évacuation des eaux usées
 - éclairage électrique

Les polices du préfet

pour mémoire

- Le plomb accessible
- L'insalubrité
 - dispositions de droit commun applicables (tous articles utiles du CSP/ L.1331-22 à L.1331-30)
 - dispositions particulièrement utiles - art L.1331-23 du CSP la suroccupation du fait du logeur / lien avec le RSD ou le règlement de sécurité ou le règlement interieur...

Les polices spéciales du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat par transfert (loi ALUR)

- **Les bâtiments menaçant ruine** (art L.511-1 et suivants du CCH)
- **La sécurité des ERP** (tous les hôtels sont des ERP) : rôle de la commission de sécurité - l'arrêté du maire
 - *Bases juridiques : l'art L.123-3 du CCH /*
 - *et non l'art L.123-4 du CCH*: *on prescrit des travaux et on ne ferme pas quand on n'a pas fait le nécessaire – c'est-à-dire les travaux- car il y a des occupants*
- Le règlement de sécurité du ministère de l'Intérieur

La sécurité des ERP

- Des travaux à exécuter, arrêtés par le maire sur avis de la commission de sécurité, prescrits et notifiés à l'exploitant, ainsi qu'au propriétaire ...
- Dans un délai fixé, qui peut l'être sous peine de fermeture administrative; peut prévoir une interdiction temporaire d'habiter
- En cas de défaillance, la mise en demeure peut être couplée d'une astreinte
- En cas de défaillance, exécution d'office des travaux aux frais de l'exploitant et du propriétaire (solidairement tenus)
- Conséquences sur le droit des occupants (résidents à titre principal) : suspension des redevances, du bail, droit à hébergement et relogement; en cas de défaillance, substitution du maire pour le relogement ...
- *L'arrêté de fermeture, alors que des travaux de sécurité sont précisés et possibles, n'est jamais la solution...*

Règles de sécurité

Arrêté du 22 juin 1980... modifié en 2014

- Applicables, notamment :
 - Aux petits établissements dits de 5ème catégorie (art PE)
(dernier arrêté définissant les locaux assujettis : 24 décembre 2007)
 - Aux petits hôtels : art PO (arrêté du 24/07/2006)(*moins de 100 occupants*)
 - Aux bâtiments comprenant des locaux habités au dessus d'un restaurant- café en l'absence d'une isolation coupe-feu et/ou s'il n'y a pas d'accès autonome
- Quelques repères : mise aux normes des petits hôtels depuis 2011 relatives, par exemple, au nombre d'escaliers et à leur encloisonnement (pour accueil de plus de 50 personnes/ 1 étage) / accessibilité des chambres/ blocs porte pare-flamme 1/2 h.

Obligations des propriétaires et exploitants

- Exécuter les travaux prescrits par les différents arrêtés
 - Leur inexécution entraîne la notification d’astreintes au propriétaire et à l’exploitant, solidairement tenus ...
- Assurer l’hébergement provisoire des occupants (y ayant leur résidence principale, soit 8 mois/an) en cas de travaux prescrits
 - propriétaire et à l’exploitant, solidairement tenus ...
- En cas de défaillance et d’inexécution, travaux d’office engagés par l’autorité compétente (insalubrité, péril, sécurité incendie)
 - Créance récupérable sur le propriétaire ou l’exploitant, solidaires
 - Garanties du paiement des créances sur le propriétaire ...
- Conditions de la solidarité : arrêtés notifiés au propriétaire et à l’exploitant

Précautions utiles pour toutes les procédures de police :

- **Tous les actes** – notification des arrêtés, mises en demeure- sont effectuées vis à vis *du propriétaire et de l'exploitant* (insalubrité, péril et sécurité-incendie)
- Publicité collective vis à vis des occupants
- Tous arrêtés font l'objet d'une publication au fichier immobilier
- **Conséquences** :
 - opposabilité garantie des prescriptions arrêtées à tous acquéreurs;
 - solidarité entre le propriétaire et l'exploitant (travaux et hébergement / relogement)

Quel intérêt pour une commune d'acquérir un hôtel meublé? (hors expropriation)

- Le fonds de commerce ? Non ...
- Les murs ? (amiable ou DPU) : Conséquences de droit :
 - Si l'exploitant part : la commune est exploitante de fait + solidarité sur les obligations qui grèvent l'hôtel ...(protection des occupants)
 - Si occupés par l'exploitant - le bail de celui-ci est protégé et opposable à la commune :
 - Poursuite de l'activité commerciale
 - Respect des termes du bail commercial (les « pseudo hôtels »)
- Le cout de l'indemnité commerciale d'éviction est élevé...
 - Sauf déduction des mesures de police édictées et non réalisées, y compris les frais de relogement (L13-15 code de l'expropriation)
 - Sauf insalubrité irrémédiable ...à justifier

Les sanctions pénales

- Sanctions propres à l'insalubrité
 - Sanctions propres au péril
 - Jusqu'à 2009 absence de sanctions pénales efficaces en matière de sécurité-incendie (le seul RSD)
 - **Depuis la loi MOLLE de mars 2009, nouvelles sanctions spécifiques prévues à l'art L.123-3 :**
 - **refus d'exécuter les travaux : 1 an de prison + amende de 50 000€**
 - **Location en suroccupation : 2 ans prison + 75 000 € amende**
 - **Dégrader, détériorer, rendre inhabitables, pour faire quitter les lieux; Relouer : 3 ans de prison + 100 000€ d'amende**
- + Les sanctions du code pénal général**