

La notion d' "Hôtel Meublé" - statut juridique

Aspects historiques, sociaux et juridiques

Introduction

Les hôtels meublés, "hôtels de préfecture" et/ou "garnis" représentent une réalité sociale bien connue: leur rôle dans le logement des "classes populaires" ou des migrants dans les villes est illustré tant dans la littérature du XIX^e siècle et du début du XX^e, que par les travaux de chercheurs¹.

Si leur importance numérique n'est plus aujourd'hui que marginale, (encore que rien ne permette d'avoir un chiffre précis) leur rôle économique et social reste important pour nombre de personnes ou de familles, souvent démunies, telles que travailleurs migrants, demandeurs d'asile, isolés divers confrontés aux "accidents de la vie" ... personnes isolées ou familles, occupants de leur plein gré (intérêt de l'anonymat et de la souplesse et de la liberté de l'hôtel, notamment pour des durées limitées) ou à défaut d'un vrai logement (familles).

Le rôle social incontestable des " hôtels meublés " a commencé à être reconnu, ainsi que le service qu'ils rendent à des populations qui ne souhaitent pas, pour des raisons diverses, résider dans un logement, ne relèvent pas de la résidence sociale, ou ne souhaitent pas y habiter.. ou ont besoin, pour un temps limité, d'un lieu d'accueil, sans contraintes sociales ou administratives et rester anonymes. Aussi après avoir pâti d'une mauvaise réputation (parfois justifiée par l'extrême vétusté ou insalubrité de certains établissements) ces hôtels meublés, par ailleurs en voie de réduction, ont commencé à faire l'objet d'un débat de politique publique, non seulement du point de vue des polices, mais aussi de celui d'un maintien de ce parc, en aidant à leur amélioration ou réhabilitation².

Enfin, la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a créé la "résidence hôtelière à vocation sociale" (RHVS) par un article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation, conforté et modifié (version applicable depuis 2021, suite à l'ordonnance "habitat indigne" de 2020) et l'article 71 de la loi de finances rectificative de 2006 avait institué des mécanismes d'aide fiscale à l'investissement privé pour faciliter l'émergence d'une filière privée de résidence hôtelière à vocation sociale.

Les hôtels (et hôtels meublés) sont soumis à des règles de police qui ont été renforcées, soit au titre de la sécurité incendie, soit au titre des polices de la salubrité et de la sécurité publiques, en application des dispositions relatives à l'habitat indigne issues de l'ordonnance du 16/09/2020 (art L511-1 et s du CCH et art L1331-22 et L1331-23 du CSP).

Dès l'origine, ces hôtels ou garnis, souvent assimilés les uns aux autres³, ont été soumis à des réglementations de police, à des classifications et à des prix réglementés et, surtout, à

¹ cf. : travaux de C. Levy-Vroelant/PUCA/min de l'Équipement/

² Voir note relative aux financements ouverts

³ 'un garni est-il nécessairement un hôtel meublé ?...un garni peut n'être qu'une location en meublé – relevant du code civil – l'hôtel relevant du code de commerce / mais beaucoup de textes les assimilent La circulaire du 9 août 1978 relative aux RSD distingue la simple location en meublé de la location en garni. La 1^{ere} est définie comme une variété de location dont les caractéristiques sont de porter individuellement sur un local et des meubles meublants, fournis par le bailleur ou le loueur. La location en garni est définie comme une location en meublé dans laquelle le bailleur ou le logeur fournit des prestations secondaires, telles que location de linge, entretien et nettoyage des locaux, préparations

un contrôle de police (les fiches d'hôtel, la police des étrangers...). Ceci permettait de connaître ces établissements, ce que la disparition des outils de régulation ou de contrôle ne permet plus aujourd'hui, d'où la difficulté de dénombrer ces établissements.

L' "hôtel meublé" traditionnel est un établissement hybride car s'il est d'abord un hôtel, il joue largement un rôle de lieu d'hébergement ou même de logement pour des occupants qui y résident pour de longues durées, qui y ont élu domicile.

Il n'est pas interdit de faire d'un hôtel, meublé ou non, sa résidence principale et d'y élire domicile... Si le régime de l'occupation, donnant lieu à redevance ou à se fait sur une base mensuelle, les résidents peuvent bénéficier d'allocations de logement.

Il résulte de cet état de fait, une première difficulté qui en génère toute une série : qu'est ce qu'un hôtel meublé, aujourd'hui, comment le définir ?

I - Essai de définition des hôtels meublés

Une absence de définition législative ou réglementaire...

Il n'y a aucune définition, aujourd'hui, dans aucun texte, des "hôtels meublés" ou des "hôtels de préfecture", qui permette de les qualifier clairement et, de ce fait, de savoir sur un certain nombre de points importants quelles réglementations et quel(s) droit(s) sont applicables, au point qu'ils apparaissent parfois comme des lieux de "non droit".

Il reste aujourd'hui plutôt une "fonction" d'hôtel meublé, au sens commun, dès lors qu'un hôtel, y compris de tourisme, accueille des résidents permanent, à titre principal ou accessoire, qu'un statut, sauf lorsqu'un hôtel est encore qualifié comme "hôtel meublé" par le bail commercial, liant le propriétaire des murs à un exploitant, commerçant..

Dans les années récentes, un certain nombre de dispositions, législatives, réglementaires et financières ont été prises permettant d'améliorer la sécurité de ces établissements, de clarifier les régimes de police auxquels ils sont soumis, voire de les aider à améliorer leur état sanitaire et leur confort, et, enfin, de mieux protéger leurs occupants, en reconnaissant leur rôle de lieu d'accueil et d'hébergement/ logement y compris pour de longues durées.

La notion d'hôtel meublé découle d'une évolution historique et de la jurisprudence, de textes législatifs ou réglementaires qui les englobent ou les concernent, sans jamais les citer... lesquels permettent de cerner une activité et quelques conditions de son exercice.

En fait, aujourd'hui, toutes les définitions des "hôtels meublés" sont à caractère "négatif" : il est plus aisé de savoir ce qu'ils ne sont pas que ce qu'ils sont vraiment ...

En premier lieu, ces établissements sont des hôtels, établissements commerciaux, dont l'activité relève de la propriété commerciale, et donc du code du commerce. Cette propriété commerciale est protégée en tant que telle, sa valeur constitue un fonds de commerce, tenant compte du chiffre d'affaire, de la clientèle, de la localisation.

Comme pour tout fonds de commerce, le commerçant peut louer les lieux à un propriétaire des murs, ou exercer son activité dans des locaux dont il est propriétaire.

Les rapports éventuels entre propriétaire des murs et preneur sont régis par un contrat de bail, pour lequel le code de commerce ne fixe pas de règles particulières, et ce contrat est la

culinaires (petits déjeuners), etc. Le service des garnis de la préfecture de police de Paris exerce son contrôle sur les hôtels et maisons meublées.

seule règle entre les parties, notamment en ce qui concerne la répartition des travaux et charges portant sur l'immeuble ou les locaux.

Les rapports entre l'exploitant, commerçant (l'hôtelier) et les clients constituent un contrat d'hôtellerie, en application du code du commerce, caractérisé par la fourniture **d'une chambre (ou de plus) meublée et des prestations annexes (nettoyage, linge, accueil...)** pour une durée limitée, généralement à la journée ou à la semaine ⁴ : ce ne sont pas des rapports bailleur/locataire.

Les "hôtels meublés" sont donc des hôtels caractérisés par une activité hôtelière. Aucun texte législatif ou réglementaire ne distingue plus les hôtels meublés des autres hôtels.

En second lieu, les hôtels meublés, comme tous les hôtels et commerces sont des établissements recevant du public (ERP) de 5^o catégorie, tenus au respect du règlement de sécurité et soumis aux contrôles afférents.

Les hôtels meublés sont le plus souvent définis aujourd'hui par rapport aux hôtels de tourisme, homologués comme tels, et on parle souvent des hôtels meublés comme d' "*hôtels non homologués tourisme*".

Les hôtels meublés échappaient explicitement au champ de la loi de 1948 (lequel comprenait les locations meublées) et relevaient de celui d'une loi du 2 avril 1949 portant définition du loueur professionnel en meublé et accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés. Cette loi du 2 avril 1949 a été modifiée par l'ordonnance du 24 octobre 1958, et depuis le 1^{er} avril 1961 les occupants d'hôtels meublés ne bénéficient plus de ce droit du maintien dans les lieux.

Enfin, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 26 novembre 1986⁵ avait écarté les "hôtels meublés" du champ d'application de la loi du 27 juin 1973 relative à l'hébergement collectif : ceux-ci ne sont donc pas soumis au régime déclaratif institué par cette loi. Cependant, il reste encore des jurisprudences fluctuantes sur ce point....

Pendant longtemps, une classification des hôtels non homologués était applicable et liée à un contrôle des prix : les prix des chambres des hôtels meublés étaient fixés réglementairement par référence à l'ordonnance du 30 juin 1945. Cette réglementation des prix a été abrogée par l'ordonnance n° 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

La qualification de locaux d'hébergement ou d'habitation en ERP – et donc en hôtel meublé - est du ressort de la commission de sécurité car il est des cas où l'hésitation se fait jour. Cette qualification a pour conséquence de soumettre l'établissement aux règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

Dans une espèce à Marseille, le candidat à la reprise d'un établissement dénommé " Hôtel meublé du Mont Dore " a attaqué l'arrêté de fermeture du maire, pour raisons de sécurité, au motif que ce n'était pas un ERP, selon les caractéristiques mêmes constatées par la commission de sécurité ...A la suite, sur avis de la commission de sécurité le maire a mis en demeure l'exploitant d'opter entre le statut d'hôtel meublé et celui d'immeuble à usage de résidences principales. En appel, la Cour administrative d'appel de Marseille a cependant débouté le requérant au motif qu'à la date de l'arrêté attaqué, le statut d'immeuble à usage

⁴ Rien n'empêche des locations au mois, ni à quiconque de résider habituellement à l'hôtel...et il y a des exemples célèbres !

⁵ Cour d'appel de Paris, Ch.14 Sect. A, 26 novembre 1986.

de résidences principales n'avait pas été choisi et donc que les manquements reprochés à l'établissement " Hôtel meublé du Mont Dore " en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP étaient fondés. CAA Marseille 18/04/2013 N° 11MA03686

Mais ces "hôtels meublés" ou assimilables (hôtels accueillant des résidents permanents) sont une réalité reconnue de facto par certains textes ...et par la jurisprudence

On retrouve la réalité des "hôtels meublés", sans qu'ils soient nommés, dès lors qu'il y a un fonds de commerce à usage d'hébergement (qui peut être de l'habitation), dans des textes législatifs spécifiques, par exemple :

- au titre des établissements recevant du public (ERP) visés aux art L.184-1 et suivants du CCH, qui visent les établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement, ce qui couvre notamment les hôtels et hôtels meublés
- dans la loi "Vivien" du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, qui vise, dans son art 18, aujourd'hui codifié à l'art L 511-8 du code de l'expropriation, l'expropriation, sans indemnité commerciale, des "*commerces portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage*" (c'est à dire déclarés insalubres ou en insécurité à caractère irrémédiable)
- dans les textes relatifs aux sanctions pénales applicables à l'habitat indigne (code pénal général et art spécifiques de police) qui ont institué la confiscation du fonds de commerce portant sur l'hébergement ou l'habitation comme mesure accessoire- mais obligatoire- à la sanction principale;
- enfin, tous les textes de police relatifs à l'insalubrité ou l'insécurité publiques visent les exploitants de locaux à usage d'habitation, en sus des propriétaires des murs, avec les conséquences de droit afférentes .

Le bail commercial d'hôtel meublé est encore une réalité juridique et un abondant contentieux atteste de la subsistance, de fait et de droit, des ces baux commerciaux (contentieux entre propriétaires des murs et exploitants, notamment)

De fait, la jurisprudence connaît et utilise fréquemment la notion « d'hôtel meublé » dans ses décisions pour qualifier les hôtels "non homologués tourisme" et en tirer des conséquences de droit, sans pour autant en donner une définition précise. Cependant, un arrêt de la cour de Cassation du 5 déc. 1958 définit les premiers contours de l'hôtel meublé : « *attendu que, parmi les bailleurs énumérés par l'ancien article 14 de l'ordonnance du 11 octobre 1945 comme exerçant la profession de loueurs en meublé, n'ont la qualité de commerçants que ceux qui fournissent des prestations secondaires non incluses habituellement dans les charges et qui pratiquent habituellement de ce fait le contrat d'hôtellerie* ».

La notion d'"hôtel meublé" n'apparaît effectivement que dans les règlements sanitaires départementaux⁶ RSD, définie comme " location en garni". Celui-ci comporte des dispositions spécifiques applicables aux hôtels meublés dans un chapitre IV du titre II, relatif aux "logements garnis et hôtels, locaux affectés à l'hébergement collectif ".

⁶ Ceux-ci sont des textes anciens, non modifiables depuis 1986 et qui vont être remplacés par un décret en cours (avril 2022) dont on ignore encore le contenu au regard des "garnis et meublés"

Ainsi, peut être qualifié d'hôtel, le commerce dans lequel l'exploitant passe un contrat d'hôtellerie avec un client pour une durée inférieure à un an, en contrepartie d'une redevance; le client occupe un local meublé et bénéficie de prestations de services caractéristiques du contrat d'hôtellerie et il ne doit pas installer des meubles personnels dans les locaux occupés.

Du fait de la réalité des rapports entre l'exploitant d'un " hôtel meublé" et les occupants et de l'évolution des textes, le contrat devient un contrat de location en meublé⁷ pour les occupants y ayant leur résidence principale, sui-generis dans la mesure où certaines dispositions tiennent compte de la spécificité hôtelière⁸.

II - Quel statut des hôtels meublés ?

1.1 - Les hôtels meublés (anciens "hôtels de préfecture") en tant que "non homologués tourisme"

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial, qui peut être homologué comme tel par une procédure fixée par le code du tourisme. L'art D 311-4 définit ainsi l'hôtel de tourisme :

"L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes."

Les hôtels de tourisme sont classés en 5 catégories de 1 à 5 étoiles, à la demande de l'exploitant, selon les caractéristiques de l'établissement. Le classement n'est pas obligatoire, il est à l'initiative de l'exploitant.

Les hôtels dit " non homologués" sont donc des hôtels qui ne bénéficient pas d'un classement "tourisme" Mais la notion de "non homologuée" n'existe plus dans les textes.

Ainsi un hôtel non classé tourisme est un hôtel soumis à aucune réglementation particulière, en matière de normes (et indépendamment des règles sanitaires et de sécurité). De plus, la liberté des prix étant effective en décembre 1986, les hôtels non homologués ne sont plus soumis à aucune obligation autre que celles incombant généralement aux commerçants (obligations comptables, fiscales, sociales).

IL faut prendre garde à cette pseudo-définition de l'hôtel meublé et de sa distinction des hôtels de tourisme, dans la mesure elle n'a aucun effet de droit en ce qui concerne les conditions sanitaires ou de sécurité, ni les types d'occupation... et d'autant plus que des hôtels, dits de tourisme, peuvent avoir une activité mixte, partie hôtelière classique, partie de type résidence permanente...et qu'il n'est pas interdit d'habiter à l'hôtel...

En conclusion, cette distinction n'emporte aucun effet de droit ni sur l'exercice des polices de salubrité, notamment, ni sur le droit des occupants, ni sur le bénéfice d'aides au logement :

⁷ Art L.632-1 du CCH – ***Voir aussi note technique relative au droit des occupants dans les hôtels meublés***

⁸ Art L.632-2 du CCH, relatif à la cessation d'activité

dans ces cas, on s'attachera à cerner, au coup par coup, la réalité de l'occupation et de la fonction d'hébergement permanent, liée à des locations dans la durée, non pas journalières mais au mois. On doit aussi vérifier la réalité des prestations hôtelières assurée par l'établissement et qui justifie son statut commercial.

1.2 – Quelles normes applicables à l'hôtel meublé ou accueillant des résidents ?

Comme on l'a vu plus haut, les hôtels (et hôtels meublés) sont soumis à des règles de police qui ont été renforcées, soit au titre de la sécurité incendie, soit au titre des polices de la salubrité et de la sécurité publiques, en application des dispositions relatives à l'habitat indigne issues de l'ordonnance du 16/09/2020 (art L511-1 et s du CCH et art L1331-22 et L1331-23 du CSP). On a vu aussi que s'appliquaient des règles de sécurité-incendie.

En application de l'art L632-1 du CCH, le local loué *”doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires”*

Enfin, et c'est une sorte de "résidu historique", le seul texte tant soit peu normatif est celui qui figure au RSD : s'y appliquent à la fois les prescriptions générales en matière de locaux à usage d'habitation (ch I, II et III du RSD -type) et des dispositions spécifiques figurant au chapitre IV intitulé "logements garnis et hôtels, " : telles que une surface minimale de 9m² sous 2,20m de hauteur, des sanitaires accessibles et minimum (une douche pour 10 personnes, un WC/10 personnes - un lavabo/3 personnes) un poste d'eau potable/ évacuation des eaux usées, un éclairage électrique, un chauffage ...

Les difficultés commencent quand, en tant que locataire, celui-ci doit bénéficier d'un logement décent, au sens de l'art 6 de la loi "bailleurs/*locataires" et du décret de janvier 2002, modifié, qui a énoncé les caractéristiques de cette décence, lesquelles s'appliquent à toutes les locations meublées, sans exception pour les hôtels accueillant des résidents à demeure. Or certaines caractéristiques de la décence sont inapplicables et inopposables aux hôtels, notamment l'obligation de disposer d'un coin cuisine ... lequel coin cuisine ou le fait de pouvoir faire la cuisine dans sa chambre est contraire aux règles de sécurité incendie, sauf à considérer que l'établissement hôtelier ne peut offrir que des studios équipés.... ce qui n'est pas le cas. Il résulte de cette situation qu'on ne peut imposer la décence d'une chambre d'hôtel à un hôtelier du seul fait qu'il a des résidents dans son établissement. La configuration de décence des lieux s'impose à la location d'un logement, mais ne dépend pas du statut de l'occupant, selon qu'il est touriste, saisonnier ou résident permanent ... ou qu'il change de chambre...

La question va encore se compliquer lorsque les normes d'économie énergétique vont être applicables à la décence du logement : ces normes sont-elles compatibles ou harmonisées avec celles qui seront applicables aux autres établissements, parmi lesquels, les hôtels ?

Pour toutes ces raisons, la loi ALUR de 2014 avait prévu à l'art L632-1 du CCH la mention qu'un décret devrait préciser l'adaptation de la décence au cas particulier des ERP à usage d'hébergement (dont les hôtels). Outre que ce décret n'a jamais été pris, le législateur en a supprimé le renvoi dans la loi ELAN de 2018, ce qui a pour effet de laisser subsister des situations irrégulières ...

1.3 – Un statut commercial, l'existence d'un fonds de commerce correspondant à l'activité hôtelière.

La liberté d'établissement

En vertu du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, il n'y a pas de système d'autorisation ou de déclaration préalable à l'ouverture d'un hôtel, "meublé" ou non.

Ces "hôtels meublés", comme les "petits hôtels", sont classés en 5^{ème} catégorie, au titre de la sécurité des établissements recevant du public (ERP), en application de l'arrêté du ministère de l'Intérieur du 22 juin 1980, modifié, et relèvent des réglementations dites PE et PO de l'arrêté, qui doivent être respectées tant pour la création de nouveaux hôtels que leur réaménagement, mais aussi pour les établissements existants. Règlement de police relatif à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

La liberté des prix

Toute réglementation des prix a été abrogée par l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

Toutefois pour éviter tout abus, un arrêté en date du 18 octobre 1988 impose d'afficher les prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement.

Les contrats sont des contrats relevant du code de commerce

Le contrat passé entre l'exploitant de l'hôtel et son client est normalement un contrat d'hôtellerie qui par sa nature est commercial.

L'institution d'un bail d'un an pour les occupants y ayant leur résidence principale, en application de l'art L.632-1 du CCH a transformé ce contrat en y insérant des protections particulières : c'est un titre locatif⁹.

L'activité hôtelière génère la constitution d'un fonds de commerce, protégé comme propriété commerciale par le code de commerce; ce fonds a une valeur liée au montant de son chiffre d'affaire et à d'autres "facteurs de commercialité" (emplacement ...), indépendants de la valeur propre de l'immeuble. Ce fonds peut être vendu par son exploitant, et indemnisé s'il est résilié par le propriétaire.

Le propriétaire des murs et l'exploitant du fonds de commerce peuvent être deux personnes distinctes. Ainsi, trois cas de figure "traditionnels" se présentent :

- le propriétaire des murs exploite lui-même l'hôtel meublé et il est propriétaire du fonds;
- le propriétaire des murs confie la gestion de l'hôtel à un tiers en location-gérance,
- le propriétaire des murs conclut un bail commercial et c'est le locataire commerçant qui exploite alors l'hôtel meublé; celui-ci peut, aussi, confier la gestion de l'hôtel à un tiers en location-gérance, si les termes du bail commercial ne l'interdisent pas.

Le bail commercial conclu entre le propriétaire des murs et l'exploitant relève de la liberté contractuelle entre les parties et peu de contraintes le régissent, hors le principe du bail de 9 ans, tacitement reconductible, et un encadrement des augmentations du loyer commercial.

En particulier, aucune règle relative à la répartition des travaux d'entretien, de charges, de réparation n'était applicable aux baux commerciaux jusqu'il y a peu, et seule la répartition des charges prévue (plus ou moins clairement) au bail est applicable – d'où de très nombreux contentieux entre propriétaires et exploitants, notamment en matière d'hôtel meublé.

Aujourd'hui, depuis la loi Pinel de 2014, les baux commerciaux doivent respecter une répartition des charges précisée à l'art R 145-35 du code de commerce. Sont ainsi notamment imputables au bailleur :

"– Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, touchant au bâti (celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures entières et des

⁹ Voir la note juridique relative au droit des occupants

murs de soutènement et de clôture) ainsi que le cas échéant les honoraires liés à ces travaux ;

– *Le coût des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations*"

Mais ces nouvelles dispositions ne sont applicables qu'aux nouveaux baux commerciaux, conclus après le 1^{er} novembre 2014.

S'agissant d'un contrat commercial, il est, de ce fait, impossible pour l'administration de connaître des clauses du contrat, et notamment, la répartition des responsabilités entre propriétaire des murs et exploitant.

Effets de la propriété commerciale

La constitution d'un fonds de commerce a des conséquences de droit importantes car ce fonds constitue une propriété, protégée : le titulaire du fonds peut le vendre librement, sans autorisation du propriétaire des murs et aux conditions de bail dont lui-même bénéficie, dans la mesure où l'activité exercée par le repreneur du bail est conforme au bail initial. Si le bail commercial porte sur une activité de "bar, restaurant, hôtel meublé", le repreneur doit exercer la même activité.

Le renouvellement du bail commercial est un quasi droit : le refus de renouvellement doit être fondé sur un motif sérieux et ouvre des droits à indemnité d'éviction ou de compensation, calculés en fonction des conditions locales et du motif (et calculée sur la base du chiffre d'affaire annuel). Il s'agit là d'un vaste domaine de contestation, à la jurisprudence très abondante.

Un arrêté d'insécurité/péril ou d'insalubrité frappant l'immeuble ou s'exerce une activité commerciale est un motif de non renouvellement du bail commercial par le bailleur, en application de l'art L.145-17 du code de commerce, sans être tenu au paiement d'aucune indemnité, s'il est reconnu que l'immeuble, déclaré en état d'insalubrité par l'autorité compétente, doit être partiellement ou totalement démoli, ou qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

Seul un commerçant peut racheter un bail commercial.

Une collectivité publique ne peut racheter le seul bail commercial d'un immeuble, pas plus à l'amiable, que par exercice du droit de préemption urbain, sauf exception très limitée, introduite au code de l'urbanisme, pour les commerces de voisinage en voie de disparition¹⁰, que par expropriation. *Cette disposition est à priori, inapplicable aux baux commerciaux d'hôtellerie.*

La collectivité publique peut acheter un immeuble utilisé à des fins commerciales (comme un hôtel meublé) : elle devient alors propriétaire des seuls murs, le titulaire du fonds poursuivant l'exercice de ses activités dans les conditions du bail dont il bénéficie, sans modification dudit bail du fait de changement du propriétaire.

Si la collectivité publique, propriétaire des murs, veut maîtriser la partie commerciale, soit pour faire des travaux soit pour transformer l'usage des lieux, elle peut résilier le bail commercial, dans les conditions du code de commerce, comme tout propriétaire privé, moyennant une indemnité d'éviction commerciale, calculée sur la base du chiffre d'affaire annuel, qui peut s'avérer très élevée.

¹⁰ Article L214-1 du code de l'urbanisme, dans des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

L'art L. 145-17 du code de commerce, susmentionné, s'applique au bénéfice de la collectivité publique propriétaire des murs (insalubrité, péril, manquement aux obligations contractuelles, activité exercée non conforme à celle qui fait l'objet du bail ...)

Enfin, si la collectivité publique veut maîtriser l'hôtel meublé dans son ensemble en une seule opération – murs et fond – la seule solution est l'expropriation pour des raisons d'utilité publique à justifier : le coût de cette expropriation comprend le prix de l'immeuble et celui du fonds de commerce. Le prix du fonds de commerce peut être plus élevé que celui de l'immeuble....

Cependant, une des conséquences du statut d'hôtellerie de ces établissements est qu'ils doivent fournir aux clients des prestations hôtelières, telles que meubles, services de nettoyage, de lingerie, d'accueil...tant pour justifier de la nature de contrat d'hôtellerie des relations avec les occupants, qui sont des clients,(sauf les résidents permanents qui sont devenus des locataires) que pour justifier de l'existence d'un fonds de commerce et, le cas échéant, d'un bail commercial.

Si une personne publique acquiert des murs, elle doit normalement renouveler le bail commercial, *sauf si le fonds est requalifié comme un « fonds civil » et non comme un fonds de commerce par le juge judiciaire (sur recours du propriétaire) au vu des relations qui existent entre l'exploitant et les occupants et, notamment, l'absence de prestations hôtelières.*

En effet, en l'absence de preuve de fournitures des prestations spéciales, l'activité commerciale d'hôtellerie n'est pas caractérisée : en ce sens CA Paris 10 juin 2004.

Dans cette affaire, la Cour a suivi l'argumentaire de la ville de Montreuil, propriétaire des murs, selon laquelle le preneur du bail d'un commerce de "vins, liqueurs, et hôtels meublés" exploitait, en réalité, un "fonds civil de location de chambres meublées" du fait de l'absence de preuve apportée par l'exploitant qu'il apporterait aux occupants des prestations hôtelières, sur constatation des choses opérée par huissier, et que de ce fait, le preneur n'exploitait pas une activité d'hôtel meublé, contrairement à la destination du bail...ce qui en justifiait la résiliation.