

Les hôtels dits « meublés » ou/et établissements recevant du public aux fins d'hébergement

Définition

Régime applicable en matière de
police

Qu'est ce qu'un « hôtel meublé » ?

- Les « garnis » et meublés dans l'histoire : XIX et XX èmes siècles
- Le statut des « hôtels meublés » sous la loi du 2 avril 1949 - les homologations avec normes et prix règlementés
- La fin des statuts règlementés en prix et en catégories
- 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 : il y a encore des baux d'hôtel meublé...
 - voir aussi 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- protection des baux commerciaux
- 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 (arrêté du ministère de l'Intérieur)
- *Les « pseudo-hôtels meublés » : beaucoup de locations dites en hôtel meublé ne le sont pas faute de statut commercial et surtout de fourniture de prestations hôtelières...et ne sont que des locations meublées (situations à requalifier)*

Quel statut des occupants ?

- Art L632-1 du CCH : protection des personnes y ayant leur résidence permanente ... (8 mois minimum/an)
- Sont des locataires et non des « clients » : **droit d'un bail de 1 an** (bail meublé, avec prestations, sinon *requalifiable par le juge*) – *de la loi « bailleurs/locataires de 1989*
 - Inclus dans le titre 1er bis de la loi de « bailleurs/locataires » de 1989 relatif aux locations meublées : *application de nombreuses clauses protectrices de ce fait*
 - régime des expulsions aligné sur celui de tous les locataires
 - encadrement des conditions de congé – *sauf si fin d'exploitation commerciale ... mais respect de la procédure prévue au L632-2 du CCH et aux art idoines de la loi de 89*
 - le logement doit disposer du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante, être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires (L632-1)
- **Dispositions d'ordre public**

Problèmes relatifs au droit des occupants

- Constat : la situation des occupants en résidence permanente est souvent précaire, les hôteliers arguant qu'ils sont des clients – donc non protégés- alors qu'ils sont des locataires protégés...
 - Dispositions protectrices des L632-1 à L632-3 du CCH ignorées ...*de meme que les clauses protectrices des locations meublées de la loi de 1989, pourtant applicables*
 - Quelle décence du logement applicable en hôtel meublé ?
Les textes relatifs à la décence des locations meublées sont applicables ...mais parfois difficilement en pratique dans un hôtel meublé...
 - Quelle protection contre les expulsions ? en droit du commerce si l'hôtelier, preneur du bail commercial est expulsé par le juge (litige avec le propriétaire), il doit quitter les lieux et les libérer ainsi que *tous les occupants de son fait ...*
Atténuation de la jurisprudence : si le propriétaire est reconnu comme gestionnaire de fait de l'hôtel, peut être tenu au respect des occupants, et à leur relogement
- Si un arrêté de police a été notifié au propriétaire et à l'exploitant hôtelier, ils sont solidairement tenus à l'application de l'arrêté

Les polices applicables aux « hôtels meublés »

- Le régime juridique spécifique des ERP aux fins d'hébergement dont les « hôtels meublés », en ce qui concerne la sécurité incendie et risques de panique, n'a pas été modifié ni intégré dans l'ordonnance du 16 /09/2020 qui a réformé les polices relatives à l'habitat indigne
- Mais les « hôtels meublés » sont passibles des polices relatives à l'insalubrité et à l'insécurité du bâti, conformément aux art L511-1 et s du CCH et aux art L1331-22 et L1331-23 du CSP, issus de l'ordonnance de 2020
 - Dans ces cas, sont visés par les arrêtés, tant le propriétaire (exploitant ou non) que l'exploitant, c'est-à-dire l'hôtelier, preneur du bail commercial
- Ils sont soumis à des textes spécifiques tant en police sanitaire du maire qu'en matière de sécurité incendie - inchangés

La police sanitaire applicable aux « hôtels meublés »

- *Pm : la police générale du maire de l'art L 2212-2 du CGCT*
- C'est une police du maire, comme toute la police sanitaire fondée sur le RSD :
 - S'appliquent les prescriptions générales du RSD en - matière de locaux à usage d'habitation (ch I, II et III)
 - Dispositions spécifiques du RSD : chapitre IV « logements garnis et hôtels, » : 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 ...
- ***A ne pas confondre avec la police de l'insalubrité du préfet ...***

Les polices spéciales du maire et du préfet */pour mémoire*

- Polices du préfet :
 - Le « plomb accessible » : art L1334-1 à L1334-12 du code de la santé publique (CSP)
 - L'insalubrité : dispositions de droit commun applicables (tous articles utiles du CCH – art L511-1 et suivants et art L1331-22 et L1331-23 nouveaux du CSP/
 - *Dont utilité du L. 1331-23 du CSP relatif à la suroccupation manifeste /du fait du logeur*
- Police du maire / président de l'EPCI en matière d'insécurité publique (ex – péril) en application des art L511-1 et s nouveaux du CCH
- *Polices applicables en tant qu'un hôtel peut être insalubre ou dangereux*

Les polices spéciales du maire (*ou du président de l'EPCI en cas de compétence transférée*)

- **La sécurité « risques incendie et de panique » des ERP** (tous les hôtels sont des ERP) : contrôle par la commission de sécurité, fondant l'arrêté du maire :
 - **Bases juridiques : les art L.184-1 à L184-9 du CCH** ayant remplacé le L123-3; dispositions inchangées, non intégrées dans l'ordonnance de septembre 2020 relative à l'habitat indigne
 - Le règlement spécifique de sécurité du ministère de l'Intérieur applicable aux hôtels : arrêté du 22 juin 1980, *modifié*
 - *Outre le contrôle, les commissions de sécurité peuvent qualifier un immeuble ou un établissement d'ERP*

On prescrit des travaux et on ne ferme pas quand on n'a pas fait le nécessaire – c'est-à-dire les travaux- quand il y a des occupants, résidents ...On applique les astreintes et les travaux d'office.

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 non réalisation des mesures prescrites peut être accompagnée d'une astreinte (art L184-3 du CCH)
- 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

- Les hôtels, dits « meublés » ou non, sont des ERP, relevant de la 5ème catégorie et classés à la fois comme petits établissements et petits hôtels (*moins de 100 occupants*) et assujettis à la classification mise à jour par l'arrêté modificatif du 7 /02/2022
- Soumis aux articles PE et PO du règlement de sécurité, modifié, pour les établissements PO par l'arrêté du 26/10/2011
 - Art PO 1 à PO 7 applicables aux nouveaux hôtels ou aux réaménagements
 - *Art PO 8 à PO 13 applicables aux hôtels existants*
 - L'art PO 13 est applicable aux très petits hôtels (20 personnes au plus)
- 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 ½ h.

Obligations des propriétaires et des exploitants

- Exécuter les travaux prescrits par les différents arrêtés
 - Leur inexécution entraîne la ***notification d'astreintes au propriétaire et à l'exploitant, solidairement tenus*** ... (L184-2)
- Assurer l'hébergement provisoire des occupants (y ayant leur résidence principale, soit 8 mois/an) en cas d'interdiction temporaire ou impossibilité d'habiter pendant les travaux
- Assurer le relogement définitif des occupants en cas de fermeture définitive ou d'interdiction définitive d'habiter
 - 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 entre propriétaire et exploitants prévues à l'art L 541-3: arrêtés notifiés au propriétaire et à l'exploitant

Les sanctions pénales

- Sont applicables selon le cas :
 - Les sanctions propres à l'insalubrité et à l'insécurité figurant à l'art L511-22 du CCH
- Les sanctions spécifiques en matière de sécurité incendie prévues aux art L184-4 à L184-8 du CCH, applicables aux personnes physiques et morales
 - 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
- Peines complémentaires obligatoires
 - Confiscation du fonds de commerce ou du bâtiment et ayant servi à commettre l'infraction
 - Interdiction pendant 10 ans d'acquérir un bien immobilier ou fonds de commerce d'hôtel
- *S'ajoutent aux sanctions du code pénal général*

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

- Le fonds de commerce ? *Non, ne le peut...*
- Les murs ? (amiable ou DPU) ; conséquences de droit :
 - Si l'exploitant part : la collectivité devient exploitante de fait; solidairement tenue aux obligations qui grèvent l'hôtel ...(*protection des occupants, travaux de sécurité ...*)
 - 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
 - ✓ cout élevé de l'indemnité commerciale d'éviction ...
 - Sauf à démontrer qu'il s'agit d'un pseudo-hôtel ...sans fonds de commerce indemnisable
- Sauf à pouvoir déduire le cout des mesures de police édictées et non réalisées, y compris les frais de relogement (L322-7 du code de l'expropriation)