

Le statut et le droit des occupants d'un hôtel et d'un « hôtel meublé ».

Éléments juridiques et de jurisprudence

I – Le statut d'occupation

Le contrat d'hôtellerie¹

Les occupants d'un hôtel sont à priori des clients, qui bénéficient de prestations hôtelières en contrepartie du paiement d'une note d'hôtel ou d'une indemnité d'occupation, « redevance », pour un séjour à priori court, décompté et payé à la journée, ou à la semaine.

Rien ne s'oppose, en droit, à ce qu'une personne réside au mois, à l'année, dans un hôtel, et il est des exemples célèbres....

Si la location à la journée ou à la semaine ne pose pas de problèmes particulier, lorsqu'elle correspond à une réalité², il n'en est pas de même en cas de location de chambres à des résidents au mois et lorsque la durée du séjour atteint une année ou plus³. Dans ces cas, si la personne est résidente permanente, elle relèvera du statut locatif particulier des art L.632-1 et suivants du CCH, introduits par la loi "exclusions" de 1998, modifiée par plusieurs lois dont la dernière date est la loi ALUR⁴ du 27 mars 2014, laquelle a explicitement précisé que ces occupants-résidents bénéficiaient d'un contrat de location meublée, inclus dans le titre 1^{er} bis de la loi "bailleurs locataires" de 1989, statut protecteur qui se substitue au contrat relevant jusqu'alors du seul code civil, ou du droit commercial.

Le statut des occupants résidents permanents en hôtel meublé

Historique et évolution des textes

Le statut des occupants, résidant habituellement dans des hôtels meublés, était devenu très précaire, seulement soumis au code de commerce (l'occupant est un client) ou au mieux au code civil (bail oral, préavis de congé selon les usages, c'est à dire un mois, non droit au maintien dans les lieux...) depuis l'abrogation du droit au maintien dans les lieux, institué par la loi du 9/4/1949.

Un revirement de jurisprudence, en 1996, a permis une évolution du statut des occupants : la Cour d'appel de Paris⁵, dans un arrêt du 17 septembre 1996 SEMEA XV c/ N...et W a expressément reconnu aux occupants d'hôtels meublés un droit locatif, avec la protection afférente.

¹ Voir aussi la note relative à la notion "d'hôtel meublé"

² Un juge pourrait requalifier un titre d'occupation si un paiement à la journée couvrait en réalité une occupation plus pérenne...

³ Résidence permanente dès lors que cette résidence couvre au moins 8 mois/an – art 2 loi bailleurs/locataires

⁴ La loi ELAN de 2018 n'a fait que supprimer le renvoi à un décret pour préciser la décence d'un logement en hôtel meublé

⁵ Cet arrêt a, en effet considéré que : " cette mesure de relogement a, par ailleurs, été reconduite dans l'art L.314-1 du CU, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juillet 85, qui prévoit que les locataires sont concernés par ces dispositions qui doivent, en l'absence de distinction expressément mentionnée, également s'appliquer aux occupants qui sont régulièrement hébergés dans des chambres meublées d'hôtels, dans la mesure où ils sont, en vertu du contrat qu'ils ont passé avec l'hôtelier, nécessairement titulaires d'un droit locatif incontestable qui mérite la protection de la loi susvisée"

Puis le législateur a, dans la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions - article 126 codifié aux articles L632-1 à L632-3 du CCH - institué un régime locatif, avec obligation d'établir un contrat écrit d'un an renouvelable, aux résidents à leur demande, assorti de délais de préavis, avant congé.

La rédaction d'origine de l'article L632-1 prévoyait que le résident avait droit à l'établissement d'un contrat écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constituait sa résidence principale.

Cette rédaction s'est heurtée à des difficultés d'application et a donné lieu à des jurisprudences hétérogènes, préjudiciables à la protection des occupants.

En effet, dans la quasi-totalité des cas, les résidents ignorent leurs droits et ne réclament pas le bail écrit, en application de cet art L.632-1. Ils ne sont généralement titulaires que d'un bail oral s'ils peuvent prouver leur résidence régulière dans l'hôtel, et ce depuis plus d'un an, ce qui pouvait permettre au juge, si la question était soulevée, de requalifier le bail (présumé code civil) et faire bénéficier l'occupant du régime plus protecteur des art L632-1 à L632-3 du CCH. Beaucoup de juges ont statué en ce sens en n'exigeant pas que le bail soit écrit pour appliquer ces dispositions. Dès lors que l'absence de bail ne peut être imputable au locataire, celui-ci doit donc bénéficier des protections de ces articles (Cf. CA Aix en Provence, 8 juin 2005; CA Aix en Provence, 27 septembre 2006). Mais il y a eu des jugements en sens inverse, certains juges ayant statué sur le fait que faute de bail écrit, s'appliquait le seul code civil.

D'autres difficultés sont apparues, montrant bien que le statut locatif des résidents en hôtel meublé était méconnu et que la précarité de ces résidents subsistait, parmi lesquelles les hésitations sur la juridiction compétente. En effet, beaucoup d'hôteliers déniaient ce statut locatif à leurs résidents et ont tout intérêt à défendre le contrat d'hôtellerie et les dossiers étaient renvoyés sur le TGI et non sur le juge d'instance⁶ ...

Cependant, les difficultés éventuelles d'interprétation des textes n'ont pas empêché la **Cour de cassation dans un arrêt du 4/11/2009** de clairement reconnaître la qualité d'occupants de bonne foi au titre de l'art L521-1 du CCH aux personnes ayant leur résidence depuis plusieurs années dans ledit hôte, qualité que contestait la SEM Marseille Aménagement expropriante et devenue propriétaire, arguant qu'ils fussent des clients de l'hôtel, n'ayant de ce fait pas droit au relogement. Or la Cour réfute l'argument :

"Mais attendu qu'ayant relevé que chacun des appelants rapportait la preuve que le logement dans l'hôtel meublé constituait au 15 juillet 2003, date de l'ordonnance d'expropriation, sa résidence principale depuis de nombreuses années, que la société Marseille aménagement avait eu connaissance de la présence d'occupants.... la cour d'appel, qui était compétente pour statuer sur les demandes d'expulsion et de mise en œuvre du droit au relogement invoqué et qui a répondua exactement retenu,que les occupants qui remplissaient, à la date de l'ordonnance d'expropriation, les conditions d'application de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, devaient être considérés comme des occupants de bonne foi et bénéficiaient d'un droit au relogement par l'autorité expropriante ;"

A la suite de des difficultés évoquées plus haut, l'art L.632-1 a été modifié par les lois de programmation de cohésion sociale du 18 janvier 2005 et la loi « MOLLE » du 25 mars 2009

L'art L632-1 a été rédigé comme suit : "Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale..."

⁶ Avant la réforme de l'organisation judiciaire

Cette rédaction a pour objet de faire bénéficier de droit les occupants d'hôtel meublé, qui y ont leur résidence principale, d'un bail avec la protection renforcée de cet article; celui-ci dispose également que : « Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant »

La loi « MOLLE » du 25 mars 2009 a conforté le droit des occupants des locaux loués meublés par l'introduction à l'art L.632-3 d'une disposition qui stipule que toutes les dispositions des articles L.632-1 et suivants sont d'ordre public.

La dernière réforme du droit des occupants des hôtels meublés date de la loi ALUR du 27 mars 2014, laquelle a explicitement précisé que ces occupants-résidents bénéficiaient d'un contrat de location meublée, soumis au nouveau titre 1^{er} bis de la loi "bailleurs locataires" de 1989.

Les textes actuellement applicables.

Le statut des résidents en hôtel meublé est aujourd'hui protégé par sa double inclusion dans le titre 1^{er} bis de la loi "bailleurs/locataires" de 1989, titre spécifique relatif aux locations meublées et par les protections apportées par l'art L632-1 du CCH.

Il en résulte que l'occupant résidant à titre principal à l'hôtel bénéficie des mêmes protections que le locataire d'un logement loué meublé, notamment en ce qui concerne la nature de son bail ou les motifs de congé.

Dans le détail, pour analyser les dispositions applicables aux occupants en hotel, il faut combiner la lecture précise des dispositions applicables aux locations meublées de la loi "bailleurs/locataires" de 1989 - partie générale par renvoi au titre I de la loi, et partie spécifique du titre 1^{er} bis spécifique aux locations meublées - aux exceptions listées au II de l'art L632-1 du CCH. De ces combinaisons, il résulte que :

- Sont applicables aux locations meublées en général : les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 de la loi de 1989
- Sont exclus en application du II de l'art L632-1 : les [articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11](#) de la loi de 1989

Dans le détail, il résulte, pour l'essentiel, que sont clairement applicables aux locataires en hôtel les articles relatifs à la durée minimale de résidence permanente (8 mois/an- art 25-3 qui renvoie à l'art 2) les articles 21 et 22 relatifs aux quittances et dépôts de garantie, l'essentiel de l'art 24, à savoir : le I relatif aux formes de la résiliation et aux pièces indispensables au commandement de payer - au II : le respect du délai de 2 mois après saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, prévue à l'art 7-2 de la " loi Besson" de 1970 lorsque le bailleur est une personne morale, clause d'irrecevabilité /délai- le III est repris au dernier alinéa du I du L632-1- et le V, relatif au délai que peut accorder le juge est également applicable.

L'article 24-1 est identique au dernier al du II du L632-2 (cas du litige commun à plusieurs locataires)

Enfin comme tout bail, celui-ci est automatiquement reconductible; les délais de congés sont alignés sur ceux des locations meublées de la loi de 1989, soit 3 mois minimum pour le logeur et un mois pour l'occupant; les motifs de congé sont également alignés sur ceux du droit commun locatif (reprise, vente ou travaux, motif légitime et sérieux)

Des sanctions pénales sont prévues en cas d'infraction du bailleur à ces dispositions.

Ne sont écartées que les dispositions relatives à l'état des lieux (art 3-2 de la loi de 1989,) l'ensemble des diagnostics techniques (art 3-3) aux commissions de conciliation (art 25-11 de la loi de 1989) la clause d'évolution des loyers (art 18) et la définition des meubles prévue à l'art 25-5)

Il subsiste quelques bizarreries, probablement dues au fait que n'ont pas été harmonisées les dernières dispositions votées, telles que l'art 6-2 relatif à l'annexion au bail de l'évaluation de la consommation énergétique du logement⁷ ou l'art 8-1 relatif à la colocation⁸...

Drôit des occupants et statut commercial de l'établissement

Les art L632-1 et L 632-2 prévoient les situations où le statut du bail commercial de l'hôtel peut entraîner la cessation de l'activité hôtelière, en stipulant que :

" Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs".(L632-1)

" Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. (L632-2)

L'art L 632-2 prévoit le cas où la cessation d'activité est due à une opération d'aménagement, ce qui entraîne pour l'opérateur l'obligation de reloger les occupants de l'hôtel meublé, en application des articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

La jurisprudence a eu à statuer sur l'obligation de relogement des occupants suite à une opération d'aménagement (voir point III ci-après)

Enfin, le mécanisme de prévention des expulsions des locataires a été étendu aux occupants des hôtels meublés. L'art L632-1 prévoit en effet que :

" A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement."

Date de l'origine du bail

Une difficulté peut apparaître, celle de savoir quelle est la date d'origine du bail d'un an pour des occupants titulaires d'un bail verbal depuis longtemps ?

La Cour d'appel d'Aix en Provence a donné une réponse claire en rappelant que l'exploitant d'un hôtel meublé « *devait à ses locataires s'il ne les relogeait pas, de rechercher la date d'entrée dans les lieux de chacun d'entre eux, ainsi que l'échéance annuelle de leur contrat pour pouvoir, alors seulement et trois mois avant celle-ci leur délivrer congé.* ». Pour tourner cette difficulté, dans cette même affaire, la CA rappelle « *qu'il est constant qu'un congé*

⁷ Difficilement applicable

⁸ Qui devrait être interdite dans une seule chambre, vu déjà le risque de suroccupation

donné prématurément reste valable pour la première date utile ... à la date de la première issue annuelle succédant de plus de trois mois au congé en cause » (CA Aix : 7/09/2006)

Résidence principale et domicile

Seules sont protégées par les articles L.632-1 et suivants du CCH, les personnes qui louent un logement meublé dès lors que le logement loué constitue leur résidence principale.

Dans nombre de cas, en effet, les occupants d'hôtels meublés y résident à l'année et souvent depuis de très nombreuses années, et leur chambre constitue bien leur résidence principale.

Nombre d'hôteliers contestent le fait que des résidents dans les chambres puissent y avoir leur résidence principale et leur dénie tout droit locatif : ils plaident que s'agissant d'un hôtel ces résidents ne bénéficient que d'un contrat d'hôtellerie et non d'un droit en application de l'art L.632-1. Ainsi le juge a-t-il été amené à préciser (*TI Paris 18 /jugement du 20/11/2008*) que le contrat liant l'hôtelier – repreneur d'un hôtel meublé- n'était nullement un contrat d'hôtellerie mais bien un contrat relevant de l'art L.632-1, l'occupant apportant tous éléments prouvant sa résidence dans les lieux depuis plusieurs années, un paiement au mois. Son éviction brutale, au motif de travaux, est sanctionnée par le juge qui ordonne sa réintégration dans sa chambre d'hôtel qui constitue bien son logement.

Qui doit apporter la preuve de la résidence principale ?

Les occupants doivent apporter tous éléments pour justifier que leur chambre d'hôtel (meublé) constitue bien leur résidence principale. La Cour de cassation (Cass civ 3 : 20/09/06) a ainsi rappelé qu'il appartenait au preneur de rapporter la preuve de ce que le logement loué (en l'espèce, meublé) était bien sa résidence principale. Cependant, en sens inverse, la Cour d'appel de Paris (CA civ 14 : 17/09/08) a jugé, dans une espèce opposant un exploitant d'hôtel meublé aux occupants que *« la SARL l'H... faisant valoir que les intimés n'ont pas dans les locaux considérés leur résidence principale, c'est à elle de faire la preuve de cette affirmation et non aux intimés de faire la preuve contraire »*.

En droit, il paraît que c'est bien aux occupants d'apporter la preuve de leur résidence principale conformément à la position de la Cour de cassation.

S'il n'existe pas de définition légale de la résidence principale, la jurisprudence a cependant retenu à de nombreuses reprises différents éléments constituant un faisceau d'indices pour reconnaître la résidence principale des locataires d'hôtels meublés, tels que, des quittances mensuelles rapportant la preuve de l'occupation sur une bonne partie de l'année, des documents administratifs adressés à l'adresse de l'hôtel meublé (avis d'imposition, notification de droits sociaux, etc.), des justificatifs de revenus mentionnant l'adresse de l'hôtel meublé, (salaire, Assedic, ...), la perception d'allocations logement, l'adresse mentionnée sur la carte nationale d'identité ou sur le titre de séjour...En ce sens, de nombreux jugements et arrêts, parmi lesquels l'arrêt précité de la Cour d'appel de Paris (CA civ 14 : 17/09/08) qui a relevé en l'espèce, que *« les intimés ...ont versé aux débats des pièces justifiant de leur résidence effective en France depuis plusieurs années dans l'hôtel considéré : titres de séjour, quittances de loyers, certificats de domicile, déclarations fiscales, attestations de la c, avis d'imposition, cartes de séjour, attestation 0020, certificat médical, bulletin de pension, déclaration de revenus ... »*

Par ailleurs, la chambre occupée de façon permanente et régulière par un résident dans un hôtel meublé qui constitue *son domicile* est protégée comme tel et que nul ne peut violer ce domicile, fut-ce l'hôtelier. On peut définir le domicile – notion différente de la résidence principale- par le lieu où se situe le principal des intérêts (matériels, financiers, mais aussi affectifs) d'une personne.

La Cour d'appel de Paris (correct 11 : 19/02/1988) a confirmé la culpabilité d'un exploitant d'hôtel meublé, et la peine infligée par le tribunal correctionnel, pour avoir fait procéder à la

destruction de chambres, faisant couper l'eau, enlever les portes, la toiture, murer les pièces ...alors que les occupants étaient encore présents dans les lieux...avoir confirmé "que ces chambres d'hôtel constituaient pour les occupants un domicile au sens de l'art 184 du code pénal, avoir considéré que, en l'espèce, le délit de violation de domicile était constitué."

La violation de domicile est définie et punie en application de l'art 226-4 du code pénal⁹

La requalification des titres d'occupation

Dans un certain nombre de cas, les prestations hôtelières sont inexistantes, voire même les éléments meublant, et les tribunaux ont été amenés, sur requête des occupants, à dénier l'existence d'un statut commercial d'hôtelier et à requalifier les locaux comme des "logements loués vides, relevant du régime des lois « bailleurs/locataires », soit de celle de 1989, soit même de la loi de 1948, en catégorie IV, par exemple, ouvrant droit au maintien dans les lieux aux occupants et fixation d'un loyer adéquat

Dès 1994, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 18 mai, confirmé par la Cour de cassation, le 26 juin 1996, avait requalifié les titres d'occupation de résidents d'un hôtel meublé en contrat de louage d'immeuble, compte tenu du fait que les prestations de service caractéristiques d'un contrat d'hôtellerie n'étaient pas assurées, que certains occupants avaient apporté leur literie et en prenant en compte la durée de l'occupation supérieure à plusieurs années.

Depuis les dernières lois qui ont renforcé le statut des occupants, la requalification des pseudo contrats d'hôtellerie en contrats locatifs d'un an, conformes à l'art L.632-1 du CCH, pose moins de questions.

Quels meubles dans les chambres meublées d'un hôtel meublé ?

Demeure la question de la qualification même de contrats de location meublée lorsque manquent les meubles, les contrats de la loi de 1989, voire de la loi de 48 (pour les taudis) étant beaucoup plus protecteurs.

Comme on l'a vu plus haut, l'art 25-5 de la loi de 1989 qui renvoie au décret la liste des meubles, n'est pas applicable aux occupants des hôtels meublés et le II de l'art L632-1 ne précise que "*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.*"

Cette dernière disposition laisse une large marge d'appréciation aux juges et la jurisprudence ci-après garde sa pertinence.

En effet et sur défense d'occupants qui reçoivent des congés qu'ils estiment infondés, beaucoup de juges ont été amenés à requalifier les baux en contrats de location de locaux vides loi de 89, estimant que manquent les "meubles en nombre et en quantité présentant un garnissement convenable au regard des exigences de la vie quotidienne" (TI Paris IV^o 14/12/2006)

On peut également citer celui du tribunal d'instance de Paris XIX^o, qui a invalidé des congés donnés par l'exploitant suite aux injonctions de la préfecture de police de procéder aux travaux de sécurité, puis à la fermeture de l'établissement. Dans l'espèce le juge a estimé "qu'en matière d'hôtel meublé l'exigence relative au mobilier est atténuée par rapport à un logement meublé classique, les meubles pouvant présenter un caractère sommaire du fait de l'exiguïté des chambres considéré, encore faut-il que ce mobilier puisse répondre aux

⁹ L'article 226-4, stipule que : "L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende".

besoins de la vie courante des occupants qui y ont fait leur résidence principale, lesquels besoins ne se limitant décemment à la mise à disposition d'un lit ou d'un sommier et d'une armoire vétuste. » Le Juge en conclut que l'exploitant ne justifiant pas du caractère meublé des locaux donnés à bail il convenait de faire application de la loi du 6/7/1989 ; les congés devaient donc respecter les formes de celle-ci. Le non paiement des loyers par les locataires, du à l'inertie de l'exploitant, ne justifie pas la résiliation judiciaire des contrats de location, d'autant que les documents produits démontrent la vétusté et l'insalubrité des lieux. Dommages et intérêts pour chaque locataire de 3000 € .(TI 3/01/2006)

Des arrêts de la Cour d'appel de Paris ont confirmé ce contrôle sur la définition de la location meublée dans un hôtel dit "meublé" et opèrent la même requalification des baux: voir, notamment : CA Paris civ 6 /19/07/ 2008 qui précise que ne peuvent être qualifiées de locations meublées, les chambres d'hôtel « *alors qu'il n'est pas relevé la présence d'éléments essentiels à la vie domestique, tels que des appareils et ustensiles de cuisine, la cuisine, dite collective, ...ne paraissant au mieux ouverte que 8 heures par jour, ne permet pas une jouissance normale des lieux loués en meublé* ». Les baux sont donc soumis à la loi du 6 juillet 1989 – aujourd'hui à son titre I applicable aux logements loués vides - qui s'applique quelle que soit la qualité de professionnel ou non du bailleur, peu important alors que certains des occupants aient indiqué louer une chambre d'hôtel meublée, les conditions d'occupation ne répondant pas, dans leur durée et leurs modalités, à celles d'un hôtel.

La décence et le droit à l'allocation logement

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 ?

Néanmoins dans l'état actuel du droit applicable, la décence du logement en hôtel meublé s'impose, ce qui pose, notamment, la question du bénéfice de l'allocation logement.

En effet, à partir du moment où la location dans un hôtel meublé est au mois, un ménage peut normalement bénéficier des allocations de logement, dès lors que cet hôtel meublé constitue sa résidence principale.

Les règles de décence sont normalement applicables pour que la personne concernée puisse bénéficier de l'allocation logement, ce qui est assez rarement le cas dans les hôtels meublés, où les normes de surface où la présence d'un "coin cuisine" de la décence sont mal adaptées à l'état général des lieux.

Aussi, les allocataires sont-ils en situation permanente de dérogation.. . même si l'art R843-1 nouveau du CCH prévoit une dérogation limitée à un an, reconductible pendant 6 mois, pour les occupants des hôtels meublés et assimilés.

Cet article stipule, en effet, que : " *Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article [R. 822-24](#) ou lorsque le propriétaire n'a pas produit l'attestation mentionnée à l'article [R. 823-2](#), l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :*

1° Aux personnes logées en hôtel meublé ou établissement assimilé, pour une durée d'un an. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet. Le préfet désigne alors, dans le cadre du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné aux [articles 2 et suivants](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, un organisme privé ou public aux fins de proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Cette dérogation peut être prorogée, pour six mois, par le conseil d'administration de l'organisme payeur, si les travaux de mise aux normes, bien que décidés, n'ont pas encore pu être achevés à l'issue de la première année ou si la solution de relogement, bien qu'acceptée par l'allocataire, n'a pas encore pris effet dans le même délai. Le préfet doit également être informé du refus d'accorder l'allocation de logement à titre dérogatoire”

Dans les faits, les dérogations nécessaires ne visent pas que la décence du logement, car il y a le respect des normes de peuplement (9m2 pour une personne, 16 m2 pour un couple sans enfants, 9m2 par personne supplémentaire) difficile en hôtel meublé, de même que la fourniture du DPE par logement fourni par l'hôtelier....

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 voire insolubles ...

II- La protection des occupants des hôtels meublés, frappés d'une mesure de police administrative (insalubrité, insécurité du bâti, insécurité au titre des risques incendie et panique).

En matière d'insalubrité, de péril ou d'insécurité, d'ERP et d'exposition au risque saturnin, tous les occupants de bonne foi, tels que définis à l'art L521-1 du CCH, sont protégés.

On rappelle la définition applicable pour tous les cas d'hébergement provisoire ou de relogement définitif liés à l'un de ces arrêtés de police:

”Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale”.

L'occupant, pour être qualifié ”de bonne foi” ne doit pas avoir fait l'objet d'une mesure d'expulsion devenue définitive.

La bonne foi des occupants s'apprécie au regard des obligations locatives et non en fonction d'autres critères, tel que la régularité du séjour sur le territoire national (voir infra arrêts de la Cour de cassation et décision du Conseil constitutionnel

L'hôtel meublé doit constituer la résidence principale de l'occupant concerné.

Tous les articles L.521-1 et suivants du CCH relatifs à la protection des occupants s'appliquent pleinement aux exploitants des hôtels meublés et à leurs occupants.

On rappelle que, en cas :

- d'arrêtés de traitement de l'insécurité ou de l'insalubrité, visés à l'art L511-2 nouveau du CCH et art L1331-22 et L1331-23 du CSP
- a caractère d'urgence ou non (arrêtés ordinaires) visés à l'art L511-19 du CCH

- de prescription de mesures de sécurité par le maire/ président de l'EPCI (en cas de transfert de compétence) suite à l'avis de la commission de sécurité (art L184-1 nouveau du CCH (ancien L123-3 du CCH)

Dès la notification de l'arrêté, ou de son affichage,

- le loyer, l'indemnité d'occupation ou la redevance, ne sont plus dus à l'hôtelier, à compter du premier jour du mois qui suit la notification ou l'affichage de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification ou l'affichage de la mainlevée des arrêtés.
- parallèlement, les allocations logement sont suspendues ;
- les baux sont parallèlement suspendus jusqu'à la mainlevée des arrêtés, ce qui bloque tout congé et toute demande de résiliation du bail;
- en ce qui concerne les baux, rappelons que l'art 15 de la loi bailleurs/locataires de 1989 stipule que *" Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L.511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis. Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon."*

Cette disposition n'est applicable qu'en cas d'arrêté de traitement de l'insécurité ou de l'insalubrité en procédure ordinaire. Elle ne s'applique ni pour les arrêtés d'urgence ni pour les arrêtés fondés sur la sécurité incendie/risques de panique.

Si les travaux prescrits imposent un hébergement temporaire, ou si l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire d'habiter (ou d'une évacuation) l'exploitant doit assurer (ou contribuer à) l'hébergement temporaire des occupants. Ceci s'applique tout autant suite à un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité qu'à un arrêté de police "incendie/risques de panique"

En cas d'interdiction définitive d'habiter, l'exploitant doit assurer (ou contribuer à) le relogement définitif des occupants. Ce point est applicable dans tous les cas d'arrêtés d'insécurité ou d'insalubrité, ainsi qu'aux arrêtés de police "incendie/risques de panique" .

Mais il est aussi explicitement prévu par l'avant-dernier alinéa de l'article L.184-1 du CCH qui dispose que : *"Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code"*.

Bien évidemment, aucun prétexte, pas plus d'éventuels travaux que des injonctions ou même la fermeture de l'hôtel ne justifie une expulsion des occupants sans procédure... comme tentent encore de le faire certains exploitants.

Or, trop souvent les exploitants d'hôtels meublés soumis à prescription de travaux de sécurité, menacés de fermeture administrative des lieux, croient pouvoir se saisir de ces motifs pour donner congé, résilier les baux, demander l'expulsion des résidents, au mépris des droits de ceux-ci ... et les occupants se défendent encore mal...

Beaucoup d'hôteliers demandent aussi l'expulsion de leurs occupants pour réaliser les travaux de sécurité prescrits, arguant qu'ils ne peuvent les réaliser "à cause du refus des occupants de quitter les lieux".

Or, ce motif d'expulsion est irrecevable sans relogement, aux termes mêmes du III de l'art L.521-2 du CCH, qui stipule que :

" Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril¹⁰ ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2".

"Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait."

Ces dispositions protectrices ont fait l'objet de jurisprudences, ainsi :

Ainsi le juge d'instance du XX^e arrdt de Paris (*ordonnance de référé TI du 5/04/2007*) a rappelé à un exploitant qui voulait expulser des occupants de longue date sous le prétexte de travaux de peinture qu'aucune expulsion n'était possible sans respecter la procédure de l'article 61 de la loi du 9/07/1991; en attendant le jugement au fond sur les liens contractuels entre les parties, le juge a fait interdiction à l'exploitant de procéder à l'expulsion des occupants.

Le tribunal d'instance de Paris XI^{ème} par une *ordonnance de référés du 3/07/06*, a condamné l'exploitant d'un hôtel meublé, frappé de fermeture administrative, à proposer un relogement sous astreinte, a rappelé que les contrats étaient suspendus jusqu'à réalisation des travaux et a refusé de faire droit à la demande d'expulsion.

Application de ces dispositions par le juge dans l'affaire précitée (*TI Paris 18 /jugement du 20/11/2008*) : compte tenu des travaux à effectuer, le relogement temporaire de l'occupant s'impose et l'hôtelier est tenu de l'assurer, à ses frais, *"dans un hôtel équivalent situé dans un périmètre proche"* en application des art L.521-1 et suivants du CCH.(dommages et intérêts de 2000 €)

Tous ces éléments ont été confirmés par l'arrêt précité de la Cour d'appel de Paris (civ. 14 : 17/09/2008) qui après avoir analysé les circonstances de fait a clairement considéré que les occupants de l'hôtel meublé étaient *"des occupants de bonne foi au sens de l'article L.521-1 du CCH"* et qu'à ce titre l'exploitant était tenu envers eux à toutes les obligations précisées à cet article suite aux mesures de sécurité prises en application de l'art L.123-3 du CCH.

Il y a eu quelques jugements divergents par le passé, mais l'inclusion dans le titre I bis de la loi "bailleurs/locataires" de 1989 des locations en hôtel meublé et la disposition de l'art L.632-3 du CCH, qui stipule que toutes les dispositions des articles L.632-1 et suivants étaient d'ordre public, mettent fin à des interprétations mal fondées des textes¹¹.

Ces dispositions explicites de protection des occupants s'opposent à ce que puisse être reçue une demande de résiliation du bail ou une demande d'expulsion, hors toute offre de relogement, par l'exploitant de l'hôtel. Ces dispositions devraient mettre fin aux expulsions ordonnées à l'encontre de résidents d'hôtels meublés – occupants de bonne foi- suite d'une interdiction d'habiter liée à un arrêté d'insécurité (fermeture administrative) de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sur requête du logeur.

Enfin, toujours sur le plan de la reconnaissance du droit des occupants, on peut citer un arrêt de la **Cour de cassation, civ3 du 13/09/2018, N° 17-22.719**, confirmant un arrêt de la Cour d'appel de Paris qui avait considéré que la libération effective des locaux suite à la résiliation du bail commercial entre un hôtelier et la SCI propriétaire était impossible du fait de l'absence de relogement des occupants :

¹⁰ Lire arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité visés au L511-2 nouveau du CCH

¹¹ Mais, bien évidemment, il faut que l'occupant puisse prouver sa résidence principale dans l'hôtel en question ...

"Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que, si la société locataire avait tardé dans ses démarches pour obtenir la complète libération des lieux au 10 mai 2016, elle s'était heurtée à l'opposition de l'autorité administrative qui lui avait signifié que la procédure d'expulsion ne présentait pas les garanties de relogement dont devaient bénéficier les derniers occupants en application de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation et ne pouvait être poursuivie, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que la société locataire justifiait d'une impossibilité absolue de restitution complète des lieux dans le délai légal et que la pénalité de 1 % par jour de retard encourue ne pouvait être appliquée"

Lorsque le propriétaire des murs n'est pas l'exploitant, qui est tenu au relogement ?

Dans tous les cas où un relogement provisoire ou définitif résulte des mesures de police édictées par le préfet ou le maire, c'est d'abord l'exploitant qui est tenu, de par la loi (art L.521-1 et suivants du CCH) à assurer ces relogements.

Si l'exploitant est défaillant et que le maire ou le préfet s'y substitue pour assurer le relogement temporaire ou définitif des occupants, la créance est due par l'exploitant à la commune ou à l'Etat.

La Cour d'appel d'Aix a aussi rappelé que le propriétaire est tiers par rapport aux occupants qui n'ont de liens contractuels qu'avec l'exploitant. (CA Aix, arrêt du 7/09/2006)

Cependant, en a jugé en sens contraire la Cour d'appel de Paris (CA civ. 14° civ. : 26/09/2007) s'agissant d'un hôtel meublé sous arrêté de péril puis déclaré insalubre à titre irréversible : *"que l'obligation de relogement invoquée par les intimés incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant ... » « que l'établissement de quittances de loyer par la SARL, exploitante du fonds de commerce considéré, n'exclut en rien l'obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire des lieux » « que la mairie de St Denis ayant sollicité en vain la SARL pour qu'elle assure le relogement des intimées, ces dernières étaient fondées à saisir la SCI propriétaire aux mêmes fins » « Que le fait que la mairie de St Denis ait pu par application de l'art L.521-3-2 du CCH assurer l'hébergement provisoire des intimées ne dispense nullement la SCI propriétaire de répondre à son obligation de relogement définitif de ces dernières"* (confirmation de l'obligation de relogement prononcée par le TI et sous astreinte)

La Cour de cassation par un arrêt du 4 Mars 2009 a, enfin, confirmé la position de la cour d'appel dans la même espèce, en ces termes : *"Attendu, ..., que la cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'il résultait des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ..., que l'obligation de relogement incombait indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant et que la mairie de Saint-Denis ayant sollicité en vain la société exploitante pour qu'elle assure le relogement des occupants, ces derniers étaient fondés à saisir aux mêmes fins la SCI, également tenue d'assumer cette obligation ;"*

S'ils ne sont pas partie à l'instance entre le propriétaire des murs et l'exploitant hôtelier qui aboutit à la résiliation du bail commercial et à l'expulsion de l'exploitant "et de tous les occupants de son chef", les occupants peuvent faire tierce opposition : c'est ce qui s'est passé dans une affaire d'hôtel meublé à Bordeaux. Dans cette espèce où avait été prononcée par une ordonnance de référé la résiliation du bail commercial entre le propriétaire des murs d'un hôtel meublé et l'EURL exploitant et l'expulsion de cette dernière et de tous occupants de son chef, les occupants de l'hôtel meublé avaient formé une tierce opposition se prévalant de baux à usage d'habitation consentis par l'EURL.. La cour d'appel de Bordeaux a déclaré les occupants recevables en leur tierce opposition et a décidé que l'ordonnance du TGI à l'origine de l'expulsion leur était inopposable en ses dispositions relatives à leur expulsion du chef de l'EURL. A la suite de quoi, le maire de Bordeaux a fait obligation au propriétaire ou à l'exploitant de les reloger. Le tribunal administratif a annulé cette décision au motif qu'à la date de l'ordonnance de référé l'hôtel devait être regardé

comme habité, non par des sous-locataires ou des occupants de bonne foi au sens des dispositions précitées de l'article L 521-1 du CCH, mais par des occupants sans titre. Sur appel de la ville de Bordeaux, la Cour administrative d'appel de Bordeaux, dans un arrêt du 10/12/2013 N° 11BX02628 a donné raison à la ville sous le considérant suivant :

"Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les occupants de l'immeuble dont il s'agit y avaient établi leur résidence principale et avaient signé des baux à usage d'habitation avec l'EURL " syndic du grand Bordeaux " se présentant comme administrateur de l'immeuble; qu'ils pouvaient ainsi légitimement se croire titulaires d'un droit d'occupation..."

" et même si le locataire commercial avait fait l'objet d'une mesure d'expulsion un mois avant l'intervention de l'arrêté litigieux; que, si ces baux n'ont pas été signés par le propriétaire de l'immeuble, ce dernier n'en ignorait pas l'existence; que, dès lors, les occupants de l'immeuble doivent être regardés comme des occupants de bonne foi au sens des dispositions de l'article L.521-1 du CCH ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'immeuble ait eu, à la date d'intervention de l'arrêté litigieux, d'autres occupants que ceux qui ont formé tierce opposition à l'encontre de l'ordonnance de référé; que, par suite, c'est par une exacte application desdites dispositions que le maire de la commune de Bordeaux a fait obligation au propriétaire ou à l'exploitant de les reloger ;"

De plus, dans de tels cas et depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs est solidairement tenu de cette obligation avec l'exploitant (art L.541-3 du CCH) dès lors que la mesure de police a été notifiée à l'un et à l'autre : si la commune ou l'Etat se substituent et assurent ce relogement ou cet hébergement des occupants, la collectivité publique pourra se retourner indifféremment vers l'un ou l'autre.

III- La protection des occupants en hôtels meublés en opération d'urbanisme et d'aménagement (L.314-1 du Code de l'urbanisme).

La définition des occupants protégés

Longtemps, le juge a dénié toute protection aux occupants d'hôtels meublés destinés à disparaître ou à changer d'usage à la suite d'opérations d'aménagement (ZAC ou périmètre de restauration immobilière, par exemple) et ne les a pas fait entrer dans la définition très restrictive des occupants visé à l'art L.314-1 du CU. On a déjà cité l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 17 septembre 1996 SEMEA XV c/ N et H qui a reconnu un véritable titre locatif et un droit au relogement à des résidents d'hôtels meublés, dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Dans un souci d'harmonisation et de cohérence, la loi SRU a aligné la définition des occupants de l'art L.314-1 du CU sur celle de l'art L.521-1 du CCH et ainsi rendu effectif leur droit au relogement.

Art L. 314-1

« La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après »

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation »

La bonne foi des occupants s'apprécie au regard des obligations locatives et non en fonction d'autres critères, tel que la régularité du séjour sur le territoire national (voir infra arrêts de la Cour de cassation et décision du Conseil constitutionnel

L'obligation de relogement

Si la cessation d'activité d'un hôtel meublé est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement les occupants doivent être relogés aux frais de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son opérateur dans les conditions prévues aux articles L 314-1 et L 314-2 du CU, sauf cas de force majeure ou de procédure de redressement judiciaire : cette obligation résulte de l'art L.632-2 du CCH.

Ainsi en a fait application, la Cour d'appel d'Aix en Provence dans un arrêt du 21/01/2003, O c/ Ville de Marseille : en l'espèce, bien que le bail commercial liant la ville à l'exploitant de l'hôtel meublé ait été résilié, la ville en tant qu'opérateur a été condamnée à reloger tous les locataires de cet hôtel.

On rappellera aussi ***l'arrêt de la Cour de cassation du 4/11/2009*** cité plus haut, confirmant la qualité d'occupants de bonne foi des occupants d'un hôtel meublé et ayant droit au relogement à la suite de l'expropriation dudit hôtel ::

".... attendu qu'ayant relevé que chacun des appelants rapportait la preuve que le logement dans l'hôtel meublé constituait au 15 juillet 2003, date de l'ordonnance d'expropriation, sa résidence principale depuis de nombreuses années, que la société Marseille aménagement avait eu connaissance de la présence d'occupants.... la cour d'appel, qui était compétente pour statuer sur les demandes d'expulsion et de mise en œuvre du droit au relogement invoquéa exactement retenu,que les occupants qui remplissaient, à la date de l'ordonnance d'expropriation, les conditions d'application de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation, devaient être considérés comme des occupants de bonne foi et bénéficiaient d'un droit au relogement par l'autorité expropriante ;"

Plus récemment, la Cour d'appel de Paris a eu à statuer sur le relogement d'un occupant d'un hôtel meublé inclus dans une opération d'aménagement, lequel était par ailleurs étranger en situation irrégulière sur le territoire français. La ville de Paris estimait que cette irrégularité empêchait son relogement. La Cour a confirmé le droit au relogement de cet occupant dont la qualité "de bonne foi nature" de l'occupation dans l'hôtel meublé n'était pas contestée, indépendamment de sa situation irrégulière sur le territoire national, condition ne figurant pas à l'art L314- 1 du code de l'urbanisme. (arrêt du 16/12/2010)

Saisie en cassation par la ville, la Cour (arrêt 3 civ du 12 /09/2012 N° de pourvoi: 11-18073 a confirmé l'arrêt de la CA de Paris en statuant sur les moyens soulevés par la ville : cet occupant est un occupant de bonne foi, ayant droit au relogement.

"que le droit au relogement et à indemnité de l'occupant évincé est conditionné à sa bonne foi, d'une part, et à ce que le logement faisant l'objet d'une opération d'aménagement constituât son habitation principale, d'autre part; qu'en jugeant que la bonne foi de M. X... était acquise du seul fait qu'il avait sa résidence principale dans l'hôtel à réhabiliter, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, et L 314-1 du code de l'urbanisme ; [moyen de la ville]

[réponse de la Cour] "Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la Ville de Paris avait acquis l'immeuble par voie de préemption le 19 mars 1993, que M. X..., locataire gérant de l'hôtel meublé exploité dans cet immeuble, y occupait une chambre depuis 1993, qu'il n'était pas contesté que ce logement constituait son habitation principale, et que les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ne posaient aucune condition tenant à la situation administrative des occupants étrangers, la cour d'appel, statuant en qualité de juridiction de l'expropriation, a souverainement retenu que M. X... était occupant de bonne foi et en a déduit à bon droit,, que celui-ci devait bénéficier du droit au relogement et de l'indemnité due à l'occupant de bonne foi en application de l'article L.314-2 du code de l'urbanisme" ;

Et la conclusion de la Cour de cassation clos le débat, y compris sur le droit au relogement

des occupants de bonne foi, fussent-ils étrangers en situation irrégulière :

*" Mais attendu qu'ayant relevé que M. X..., **occupant de bonne foi, devait bénéficier d'un droit au relogement** et au versement d'une indemnité d'éviction et que l'obligation de reloger, **qui relève de l'ordre public social**, est prévue de la manière la plus large **pour tous les occupants de bonne foi**, sans distinguer selon que l'occupant étranger est ou non en situation irrégulière, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que le fait de le reloger dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ne pouvait caractériser une infraction pénale ;"*

A la suite de ces arrêts, la société d'aménagement a saisi la Cour de cassation d'un renvoi à une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) en ce que l'obligation de relogement d'occupants irréguliers portait une atteinte excessive au droit de propriété. Par une décision du Conseil constitutionnel a confirmé la constitutionnalité de l'art L314-1 du code de l'urbanisme

*" L'article L. 314-1 du code de l'urbanisme pose le principe d'une obligation de relogement au bénéfice des occupants du bien affecté par une opération d'aménagement. Ces derniers sont, en vertu de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, le titulaire d'un droit réel qui confère l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi d'un local à usage d'habitation ou d'un local d'hébergement constituant son habitation principale. Il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation **que la qualité d'occupant de bonne foi s'apprécie indépendamment de sa situation au regard du droit au séjour.***

...." en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu protéger les occupants évincés et compenser la perte définitive de leur habitation du fait de l'action de la puissance publique. Ainsi, l'obligation de relogement, en cas d'éviction définitive, met en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent."

" 14. Par conséquent, et en tout état de cause, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration de 1789 doit donc être écarté."