

AJDI 1998 p. 698

Le régime juridique des hôtels meublés

Approche conceptuelle et conséquences pratiques

Laurent Lévy, Avocats à la cour d'appel de Paris

Didier Seban, Avocats à la cour d'appel de Paris

Cette étude vise à esquisser une approche conceptuelle, en termes juridiques, des « hôtels meublés » - appelés parfois « garnis » ou « hôtels de préfecture » - , afin d'en tirer quelques conséquences pratiques.

S'il est aisé de distinguer les hôtels meublés des autres formes de logement tendant à répondre aux mêmes besoins (locations diverses, foyers, etc.), il est moins simple de différencier, compte tenu des particularités existant parmi les hôtels meublés, les types de situations rencontrées, puis d'analyser, d'une part, si toutes ressortissent à une même qualification juridique et, d'autre part, quels sont les régimes juridiques possibles, avec les enjeux que cela représente tant pour le statut des exploitants que pour celui des occupants.

Qu'est-ce qu'un hôtel ?

Cette question peut sembler triviale. En réalité, l'approche juridique de ce qu'est un hôtel ne coule pas de source.

Non que le droit ignore l'hôtellerie. Au contraire, de nombreuses dispositions législatives, disséminées à travers les textes les plus divers, la concernent, expressément (ainsi qu'il résulte du texte de loi lui-même) ou implicitement (ainsi qu'il résulte de la jurisprudence). Pourtant, il n'existe aucune définition légale de l'hôtel.

On s'attardera tout d'abord sur les dispositions spéciales du droit civil relatives aux hôtels. La jurisprudence et la doctrine auxquelles elles ont donné lieu permettront en effet une approche utile de la notion même d'hôtel et de ce qui peut, à la lumière de cette notion, caractériser les hôtels meublés.

On examinera ensuite, d'une part, les dispositions administratives réglementant la profession d'hôtelier, qui sont le plus souvent assorties de dispositions pénales, et, d'autre part, la réglementation de « l'hébergement collectif », qui concerne notamment les hôtels meublés.

Par ailleurs, la loi pénale s'est penchée sur les hôteliers, en particulier à travers l'institution du délit de filouterie.

L'hôtelier et le Code civil

Trois dispositions du Code civil intéressent les hôtels, si bien que la jurisprudence relative à leur application peut permettre une approche de la notion. Ce sont celles qui concernent le privilège de l'hôtelier, le dépôt hôtelier, et la prescription courte de l'action des hôteliers.

Le privilège de l'hôtelier

Le Code civil institue, en son article 2102-5°, un privilège spécial, dans les termes suivants : « Les créances privilégiées sur certains meubles sont : [...] 5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge. »

Cette disposition signifie que les effets du voyageur constituent le gage de l'hôtelier, dont le prix de vente lui reviendrait en priorité en cas de saisie, à concurrence de sa créance.

Une première remarque s'impose, dont la portée juridique, ainsi qu'on le verra, se prolonge loin. Ce que la doctrine et la jurisprudence ont pris l'habitude de désigner comme le « privilège de l'hôtelier » apparaît dans le Code civil comme édicté au profit des « aubergistes ». Cela donne une idée assez concrète de la pensée du législateur lorsqu'il évoque l'hôtel.

Seconde remarque : Le 1° de l'article 2102 du Code civil prévoit le privilège du bailleur. Il y est implicitement affirmé que le contrat d'hôtellerie n'est pas un bail et qu'il existe entre bailleur et hôtelier une différence qualitative irréductible, si bien que les clients de l'hôtel ne sont pas des locataires, au sens juridique de ce mot.

Cette même conclusion pourra résulter d'autres considérations.

Le dépôt hôtelier

La responsabilité des hôteliers du fait du « dépôt nécessaire » par leurs clients des effets qu'ils détiennent est le domaine privilégié de la jurisprudence en la matière. C'est à travers cette jurisprudence qu'ont eu lieu les principaux développements théoriques tendant à distinguer le contrat d'hôtellerie des contrats voisins.

L'article 1952 du Code civil prévoit le dépôt hôtelier dans les termes suivants : « Les aubergistes ou hôteliers répondent, comme dépositaires, des vêtements, bagages et objets divers apportés dans leur établissement par le voyageur qui loge chez eux ; le dépôt de ces sortes d'effets doit être regardé comme un dépôt nécessaire. »

Les remarques déjà faites à propos de l'article 2102 du Code civil peuvent utilement être reprises à propos de cet article 1952 : le législateur y confond « aubergistes ou hôteliers » et qualifie leurs clients de « voyageurs ».

Or, du fait même du caractère exceptionnel de la responsabilité de l'hôtelier et de l'abondance du contentieux que cette responsabilité peut entraîner, la jurisprudence a pris soin de déclarer ce texte inapplicable à chaque fois qu'elle se trouvait en face d'un contrat qu'elle n'estimait pas devoir qualifier de « contrat d'hôtellerie », si bien que les contours de ce contrat ont été dressés à cette occasion. C'est ainsi que le dépôt hôtelier a été considéré comme ne caractérisant pas les relations avec leurs clients d'une clinique, d'un cabaret, d'un restaurant, d'un emplacement de camping, etc.

A cet égard, il a pu être jugé que « l'occupation d'une chambre reste un contrat d'hôtellerie, même si elle dure plusieurs mois » (CA Paris 8e ch. A 10 février 1986).

Mais on ne saurait faire dire à cette formulation plus qu'elle n'énonce. La cour d'appel de Paris retient ici seulement la possibilité d'un contrat d'hôtellerie à l'origine d'une occupation qui se prolongerait plusieurs mois. Si cette remarque exclut de disqualifier un contrat d'hôtellerie du seul fait d'une occupation de longue durée, elle n'interdit pas de s'interroger sur la qualification qu'il convient de donner à un contrat par lequel une chambre est occupée ni de considérer qu'une occupation de longue durée peut être un indice que l'on n'a pas affaire à un contrat d'hôtellerie.

Au demeurant, une jurisprudence ancienne, qu'on pourrait même qualifier de classique, envisageait volontiers que la longue durée permettait de présumer que l'on n'était pas en présence d'un contrat d'hôtellerie, en pointant le fait que le créancier de responsabilité en matière de dépôt hôtelier était seulement le « voyageur ». Que cette présomption puisse être renversée ne la prive pas de son intérêt pour notre étude, le séjour des clients des hôtels meublés étant souvent de longue durée.

Autres cas de jurisprudence civile

Le contrat d'hôtellerie a été distingué du contrat de bail à l'occasion d'un litige portant sur la compétence territoriale d'un tribunal, un justiciable ayant décliné la compétence du tribunal de la situation de l'immeuble, au profit de celle de son domicile, au motif que le contrat qui l'avait lié au propriétaire n'aurait pas été un véritable bail, mais un contrat d'hôtellerie.

La chambre des requêtes de la Cour de cassation avait, par un important arrêt du 19 juin 1923, écarté le moyen et approuvé la cour d'appel d'avoir décidé « qu'il ne s'agissait pas, en l'espèce, d'une location hôtelière » dans les termes suivants : « Mais, attendu que s'il est constant que F. a loué de G. une villa meublée pendant plusieurs semaines, moyennant un prix fixé par jour et variant d'un mois à l'autre, il résulte des constatations de l'arrêt [de la cour d'appel] que, pendant ce temps, le bailleur n'avait pas la charge d'entretenir et de surveiller la villa et n'en avait pas conservé la clé pour en faire le service ».

La distinction fondamentale entre le simple bail et le contrat d'hôtellerie est donc explicitée par cet arrêt. A défaut pour le propriétaire d'avoir la charge d'entretenir les lieux et d'en « faire le service », il ne saurait y avoir de contrat d'hôtellerie.

Dans une présentation plus moderne, Georges Vermelle (*Gestion de l'immeuble*, Dalloz, 1998, n° 521), voulant distinguer le bail de la prestation de services, précise comment, selon lui, « on peut qualifier de contrat d'hôtellerie la convention d'ensemble qui lie l'hôtelier à son client. Le particularisme des obligations des deux parties exclut la qualification de bail ».

Sans que la notion d'hôtellerie entre en considération, la qualification de bail a pu être écartée dans des circonstances à certains égards analogues. Il est par exemple constant que le résident d'un foyer n'est pas titulaire d'un bail.

A propos d'une structure définie comme « foyer-hôtel », gérée par une « association pour le logement des personnes isolées », la cour d'appel de Paris a ainsi pu décider que les rapports entre les parties s'analysaient en « des contrats *sui generis* [...] qui échappent comme tels aux dispositions du droit [...] du louage » (CA Paris 6e ch. C 19 décembre 1995).

En l'espèce, l'occupant bénéficiait, en contrepartie de la « redevance » qu'il versait, non seulement d'un hébergement, mais aussi de diverses prestations fournies par l'association, comme l'entretien et le nettoyage des parties communes, le remplacement régulier des draps, la mise à disposition de locaux et d'équipements collectifs, le petit déjeuner et le nettoyage de la chambre moyennant un supplément de redevance.

Notons enfin que dans deux cas au moins la Cour de cassation a pu retenir que les résidents d'hôtels meublés étaient en fait des locataires. Il s'agissait dans les deux espèces des conséquences de l'expulsion du locataire principal, exploitant de l'hôtel meublé, par le propriétaire des murs.

Dans la première espèce, les occupants, se prévalant de la qualité de « sous-locataires », au titre de locations verbales, contestaient que la décision d'expulsion leur soit opposable. Leur contestation est écartée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui casse un arrêt rendu le 21 février 1992 par la cour d'appel de Paris, mais sans que soit mise en cause leur situation de « sous-locataires », c'est-à-dire sans contester que le contrat les liant à l'exploitant de l'immeuble était bien un bail.

Dans la seconde espèce, ces occupants entendaient former tierce opposition à l'encontre de la décision d'expulsion. La cour d'appel avait, par un arrêt du 1er mars 1994, constaté qu'ils étaient titulaires de locations verbales et reçu la tierce opposition. Là encore, sans mettre en cause ce point, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation casse cette décision, prenant au contraire appui sur l'existence de ces titres locatifs.

Si cette question de qualification n'a pas été l'objet de la discussion devant la Cour de cassation, si bien que l'on ne saurait dire qu'elle en a ainsi jugé, elle avait néanmoins été au coeur de la discussion devant les juges du fait, et la qualification donnée par ces derniers n'a pas été critiquée ; aussi peut-on considérer la chose comme ayant été effectivement jugée.

Même si la chose jugée est toujours relative, il est important de voir que les tribunaux ont pu statuer ainsi, et il n'est pas anodin de constater que le bailleur lui-même, en ne contestant pas le point devant la Cour de cassation, s'est implicitement rangé à cette analyse.

C'est une décision beaucoup plus topique qu'a rendue le 26 juin 1996 la troisième chambre civile de la Cour de cassation à partir d'une question de compétence.

L'exploitant d'un hôtel meublé avait contesté la compétence du tribunal d'instance pour connaître du litige qui l'opposait à des occupants, au motif que ce n'était pas un bail qui était la cause, l'objet ou l'occasion de ce litige, mais un contrat d'hôtellerie.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir écarté le contredit de compétence dans les termes suivants : « Mais attendu qu'ayant constaté que, si les conventions avaient pour objet, de la part d'un loueur professionnel, moyennant des sommes d'argent qualifiées de loyers par les parties, la mise à la disposition de ses clients de locaux meublés, des prestations de services caractéristiques du contrat d'hôtellerie n'étaient pas assurées, que certains des occupants de ces locaux justifiaient avoir acquis des éléments de literie et installé des lignes téléphoniques personnelles, que les lieux étaient équipés d'une cuisine collective, que la durée de l'occupation en était d'une ou plusieurs années, et que le mot « loyer » constituait un indice significatif de la volonté commune de conclure des baux, la cour d'appel, qui a pu en déduire que les parties étaient liées par des contrats de louage d'immeuble, a légalement justifié sa décision. »

Au terme de cette rapide exploration des conditions dans lesquelles le droit civil considère la nature des relations liant l'exploitant d'un hôtel meublé et ses occupants, on constate donc, d'une part, qu'il existe une différence de nature entre le bail et le contrat d'hôtellerie et, d'autre part, que la qualification qui peut effectivement être donnée au contrat dépend moins du nom qu'ils lui ont donné que de la réalité de leurs relations, c'est-à-dire des prestations effectivement fournies par l'hôtelier.

L'hôtelier et la réglementation administrative

La réglementation administrative de l'activité des hôteliers concerne les hôtels de tourisme et ne permet pas d'approfondir l'analyse juridique de la nature du contrat d'hôtellerie. Mais d'autres dispositions législatives ou réglementaires nous fournissent un éclairage utile.

La réglementation de l'hébergement collectif

Le législateur s'est intéressé aux hôtels meublés, auxquels est applicable la loi du 27 juin 1973 relative à l'hébergement collectif.

Alors qu'il résulte des travaux préparatoires, et en particulier des débats au Parlement, que ce type d'établissement était tout spécialement visé - les raisons d'être de la loi étant plus particulièrement le souci des conditions d'hébergement des travailleurs immigrés, qui en constituent la principale clientèle - , le texte même de cette loi n'utilise pas les mots d'hôtel ou d'hôtel meublé.

Ainsi, ce texte - par ailleurs d'une grande importance pour la mise en oeuvre d'une politique et d'une action relatives aux hôtels meublés - apparaît-il dépourvu d'utilité pour approfondir l'analyse conceptuelle de ces établissements. Mais, quelles que soient les catégories que permettra de mettre en évidence cette analyse conceptuelle, tous les hôtels meublés sont concernés par cette loi.

Les règlements sanitaires départementaux

Les règlements sanitaires constituent une source particulière du droit réglementaire en la matière. L'exemple de celui du département de Seine-Saint-Denis est particulièrement significatif, compte tenu de l'importance de son parc d'hôtels meublés.

Le chapitre IV du règlement sanitaire de Seine-Saint-Denis est relatif aux « logements loués meublés ou garnis et hôtels, locaux affectés à l'hébergement collectif », en application de la loi du 27 juin 1973. Il propose curieusement une définition doctrinale de l'hôtel meublé, en le distinguant de la simple location en meublé : « Location en meublé : variété de location dont les caractéristiques sont de porter individuellement sur un local et des objets mobiliers (meubles meublants) fournis par le bailleur ou le logeur. Location en garni : 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 culinaires (petits déjeuners), etc. »

Cette définition ne manque pas d'intérêt dans la mesure où, sans entrer dans l'analyse de la qualification des contrats en cause dont elle retient qu'ils peuvent être des baux, elle insiste sur la nécessité, pour distinguer le « garni » (c'est-à-dire l'hôtel meublé) de la simple location en meublé, de caractériser les prestations annexes du logeur.

Toutefois, le statut de cette définition, qui figure dans une note en bas de page du règlement, reste à déterminer. Il ne semble pas en tout cas qu'il puisse s'agir d'une véritable définition réglementaire.

L'hôtelier et le droit pénal

Indépendamment des volets pénaux de la réglementation administrative dont il vient d'être question, le droit pénal s'intéresse aux hôtels, tant directement, à travers l'institution du délit de filouterie de logement, qu'indirectement, à travers les dispositions du Code de la santé publique tendant à réprimer les infractions à la législation sur les stupéfiants.

La filouterie de logement

L'ancien Code pénal instituait au profit des hôteliers une infraction spéciale, la filouterie de logement. Cette infraction a été maintenue dans le nouveau Code pénal, avec de légères modifications dont l'existence même n'est pas dénuée d'intérêt pour notre propos.

La filouterie de logement y est en effet définie, en termes généraux, comme « le fait par une personne qui sait être dans l'impossibilité absolue de payer ou qui est déterminée à ne pas payer : [...] 2° de se faire attribuer et d'occuper effectivement une ou plusieurs chambres dans un établissement louant des chambres » (art. 313-5 du Code pénal).

L'ancien Code pénal (art. 401, al. 2) évoquait, quant à lui, l'attribution d'une ou plusieurs chambres « dans un hôtel ou une auberge ».

Si la modification introduite a un sens, c'est assurément que tout établissement louant des chambres ne peut être considéré comme un hôtel. On retrouve là des distinctions que notre regard sur le droit civil nous a déjà fait approcher.

Il convient de préciser que l'incrimination suppose que l'occupation n'ait pas excédé dix jours.

On trouve à cet égard au *Juris-Classeur pénal* (fasc. art. 313-5, par J.-Y. Lassalle, n° 21) un avis doctrinal suivant lequel « cela exclut les garnis, les appartements meublés, les pensions de famille qui ne reçoivent pas à la journée, les logements offerts par l'habitant ».

En réalité, cette exclusion n'était certaine que sous l'empire de l'ancien texte. Les garnis, pour ce qui nous intéresse, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme des « établissements louant des chambres », sont désormais concernés par l'infraction de filouterie telle que la définit le nouveau texte.

Or, on ne saurait se fonder sur l'idée suivant laquelle le contrat d'hôtellerie n'est pas un bail pour dire que l'hôtel meublé ne serait pas un établissement *louant* des chambres. Dans la mesure en effet où les hôtels de tourisme, dont le statut d'hôtel n'est pas douteux et dont le

contrat les liant à leurs clients n'est pas un bail, sont à l'évidence concernés par ce texte - spécialement fait pour les protéger - , on ne peut prendre le verbe « louer » dans son sens strict.

Néanmoins, l'ancien texte mettait en évidence une différence de nature entre les hôtels proprement dits, plus ou moins assimilables aux auberges, et les garnis. Au sens de ce texte, les hôtels meublés n'étaient donc pas considérés comme des hôtels.

Peu importe, à cet égard, que ce texte ait été abrogé. A ce stade de l'analyse, il convient de considérer l'existence même d'une distinction possible entre hôtels et garnis, le fait que le contrat liant l'exploitant de l'hôtel meublé à son client n'est pas par nature assimilable au contrat d'hôtellerie. La modification du texte répressif n'ôte rien à ce raisonnement : il était parfaitement loisible au législateur d'étendre aux garnis un texte qui initialement ne les concernait pas, sans que cela suppose une appréciation sur la nature juridique de ces garnis.

Les infractions à la législation sur les stupéfiants

La loi prévoit la possibilité conférée au juge d'instruction ou au préfet de fermer « tout hôtel, maison meublée, pension » en cas d'infractions à la législation sur les stupéfiants. Aucune jurisprudence n'a été publiée sur l'interprétation du mot « hôtel » de ce texte, mais si la question venait à être posée les tribunaux n'hésiteraient pas, compte tenu du caractère volontairement large de l'énumération, à considérer le texte applicable au cas d'un hôtel meublé.

Contrats ou baux

Au terme de cette approche conceptuelle, il apparaît que pourront être distingués les établissements qui nouent avec leurs occupants de véritables contrats d'hôtellerie et ceux qui nouent de simples baux.

La catégorie des hôtels meublés, appelés aussi hôtels de préfecture ou garnis, n'est pas une sous-catégorie de celle des hôtels. Et si certains garnis sont assurément des hôtels à proprement parler, d'autres ne peuvent à l'évidence pas être considérés comme tels.

Ce résultat sera de la plus grande importance, tant dans l'analyse de l'entreprise de l'exploitant que dans celle du statut des occupants.

L'entreprise de l'exploitant

L'analyse de l'entreprise de l'exploitant servira surtout à déterminer les valeurs d'éviction et/ou d'expropriation et, d'une façon plus générale, à orienter la réflexion stratégique sur les politiques qui peuvent être mises en oeuvre par les différents intéressés, qu'il s'agisse des investisseurs ou des collectivités territoriales.

Comme l'a montré l'analyse conceptuelle, la *summa divisio* pertinente est celle qui distingue les véritables hôtels, caractérisés par le fait que l'exploitant fournit aux occupants, outre l'hébergement dans les chambres mises à leur disposition, diverses prestations, et en particulier un service de chambre, des « pseudo-hôtels », dans lesquels les occupants sont en réalité de simples locataires.

Activité commerciale ou civile

Si cette distinction ne modifie pas les conditions dans lesquelles les hôtels meublés sont assujettis à la réglementation administrative, dont on a vu que son champ était vaste, et indépendant de la qualification retenue, elle permet par contre, en termes de droit privé, d'analyser le caractère civil ou commercial de l'activité du loueur en garni.

Véritables hôtels et pseudo-hôtels

Le contrat passé entre le véritable hôtel et son client est un contrat d'hôtellerie. Ce contrat est commercial par sa nature. Le véritable hôtel est donc un fonds de commerce.

Par contre, le « pseudo-hôtelier » doit en réalité s'analyser comme étant un « loueur en meublé ».

La différence peut sembler anecdotique, dans la mesure où le loueur en meublé est assujéti, à certains égards, au statut des commerçants. Ainsi il doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés, et ses revenus sont imposés comme bénéfices industriels et commerciaux.

Pourtant, dès lors que le contrat qu'il passe avec ses clients n'est pas un contrat d'hôtellerie, mais bien un bail, acte civil par sa nature, on ne saurait qualifier de commerciale son activité. Il en résulte que son entreprise n'est pas un fonds de commerce.

Cette analyse pourrait être discutée dans le cas d'une société commerciale dont l'objet serait de consentir des baux. Le cas des sociétés spécialisées dans la location ou la sous-location de bureaux commerciaux ou autres espaces constitue à cet égard un précédent.

Mais, d'une part, il semble que, statistiquement, les propriétaires d'hôtels meublés soient souvent des personnes physiques. D'autre part et surtout, on ne peut s'attendre à trouver dans les sociétés propriétaires un objet social évoquant l'exploitation de locaux à travers des baux civils.

L'analyse ici proposée a donc un caractère très général. Ainsi qu'on l'a vu, le qualificatif de bail a parfois été judiciairement reconnu aux contrats passés par des pseudo-hôteliers. Aux décisions citées, on pourrait en ajouter une (Cass. 3e civ. 6 mai 1987) ainsi motivée : « L'arrêt attaqué, qui affirme qu'ils [les occupants] étaient bénéficiaires d'un contrat d'hôtellerie sans constater qu'ils aient bénéficié des services et de la surveillance caractérisant le contrat d'hôtellerie, a entaché sa décision d'un défaut de motifs ».

Toutefois, les conséquences quant à la nature de l'entreprise exploitant un pseudo-hôtel ne semblent jamais avoir fait l'objet d'une discussion judiciaire publiée.

Si les tribunaux disposent d'un pouvoir d'appréciation très large pour caractériser l'existence d'un contrat d'hôtellerie, la Cour de cassation se réserve de vérifier que cette existence est effectivement caractérisée - ce qui signifie que les juges du fait doivent indiquer quels éléments leur permettent de dire que l'on a ou non affaire à un contrat d'hôtellerie.

Or, si la situation du pur loueur en meublé est bien caractérisée, si, lorsque l'exploitant d'un garni propose à sa clientèle l'ensemble des services habituellement fournis dans les hôtels (réception, services des chambres, entretien général, petits déjeuners...), la qualification de contrat d'hôtellerie ne fait pas de doute, il demeurera souvent des situations intermédiaires dans lesquelles les tribunaux auront à apprécier si les services annexes avancés par l'exploitant du garni sont suffisants.

A partir des données statistiques disponibles, il n'est pas possible de dire dans quelles proportions les garnis concernés sont de véritables hôtels ou des pseudo-hôtels. Mais quand il n'existe ni réception - ce qui semble être généralement le cas lorsque l'établissement n'est pas en même temps un débit de boisson - ni service des chambres - ce qui paraît être la situation la plus courante - , on peut difficilement considérer que l'on a affaire à un véritable hôtel.

L'enjeu de la distinction est le suivant : le décret du 30 septembre 1953 est applicable aux baux des immeubles dans lesquels est exploité un fonds de commerce. Si l'entreprise de l'exploitant n'est pas un fonds de commerce, mais, à raison de la qualification donnée aux contrats par lui passés avec les occupants, un simple « fonds civil », il ne bénéficie pas du statut des baux commerciaux. En particulier, il n'a pas droit au renouvellement de son bail et, corrélativement, il ne peut prétendre, en cas de refus de renouvellement, à une indemnité

d'éviction.

Or, l'étude de ce secteur de logement (1) montre que les pseudo-hôtels ne constituent pas une hypothèse d'école plus ou moins anecdotique, mais une fraction très significative de ce que l'on a coutume d'appeler les hôtels meublés. D'une certaine manière, ils répondent à un besoin particulier de logement intermédiaire entre l'hôtel et la location meublée classique. Il s'agit donc d'un secteur moderne du logement, qui doit être appréhendé comme tel, avec ses lacunes, mais aussi son potentiel.

Différents types de montages

* Entre le propriétaire des murs et l'occupant, la structure juridique en place n'est pas toujours identique.

On peut distinguer les cas suivants :

- Le propriétaire des murs exploite lui-même l'établissement. C'est lui qui traite avec les occupants soit en qualité d'hôtelier, soit en qualité de loueur en meublé.

- Le propriétaire des murs, propriétaire de l'établissement en a confié la gestion à un tiers. Il s'agit d'un contrat de location-gérance, si le garni en question constitue un fonds de commerce, d'un mandat salarié quelconque s'il s'agit d'un « fonds civil », faute pour l'établissement d'avoir les caractéristiques d'un hôtel.

- Le propriétaire des murs a donné l'immeuble à bail, et c'est le locataire des murs qui exploite le garni.

- Le locataire des murs a lui-même confié la gestion de l'hôtel à un tiers ; la typologie est la même que dans le cas où la propriété des murs et celle du fonds sont confondues pouvant se rencontrer.

* Quant au statut du gérant d'un pseudo-hôtel, lorsqu'il n'est ni le propriétaire des murs ni le locataire principal, deux situations sont à distinguer. Si le gérant est lié avec le propriétaire du fonds par un contrat construit comme un contrat de location-gérance, il pourra être considéré comme un simple sous-locataire qui consent pour son compte des titres locatifs aux occupants (lesquels peuvent ainsi être sous-sous-locataires). Mais s'il est appointé, comme il arrivera parfois, en fonction des résultats du garni, il devra être considéré comme gérant pour un tiers un immeuble, et donc comme un administrateur de biens, ce qui suppose la détention d'une carte professionnelle.

Eviction - Expropriation

Le problème du régime juridique des hôtels meublés se pose souvent à l'occasion de l'éviction de l'exploitant.

Cette éviction peut résulter du droit tiré du décret du 30 septembre 1953 par le propriétaire des murs de délivrer un congé avec refus de renouvellement, ou de l'expropriation de l'immeuble par une autorité administrative.

Dans chacun des deux cas, il est mis fin au titre par lequel l'exploitant de l'hôtel meublé exploite les lieux.

Principe du droit à indemnité

La délivrance d'un congé portant refus de renouvellement entraîne au profit du locataire commerçant le droit à percevoir une indemnité d'éviction correspondant au préjudice subi.

L'ordonnance d'expropriation de l'immeuble dans lequel un hôtel meublé est exploité emporte transfert de la propriété de cet immeuble au profit de l'autorité expropriante et éteint tous les

droits personnels qui y sont attachés, ce qui signifie en particulier que les baux grevant ces immeubles sont résiliés automatiquement sans procédure particulière.

Cette résiliation entraîne, pour celui qui la supporte, un droit à indemnité.

Aussi, sauf cas particuliers, l'éviction du commerçant exploitant un hôtel meublé emporte à son profit une obligation d'indemnisation.

Cas particuliers

En matière d'éviction commerciale

Le propriétaire pourra parfois se prévaloir des dispositions de l'article 9-2° du décret du 30 septembre 1953, qui prévoit que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction lorsque l'immeuble doit être démoli du fait de son état d'insalubrité reconnue par l'administration, ou est dangereux pour ses occupants du fait de son état.

Encore faut-il que le bailleur ne soit pas lui-même responsable de l'état en question. Dans cette hypothèse, il engagerait en effet sa responsabilité contractuelle à l'égard du preneur et devrait à ce titre indemniser son préjudice.

En l'absence d'un véritable fonds de commerce, le droit au renouvellement organisé par le décret de 1953 peut être dénié au preneur. Cette caractéristique a des effets très importants pour distinguer entre hôtels et pseudo-hôtels.

En matière d'expropriation

Une indemnité n'est due à l'exploitant d'un hôtel meublé que s'il est commerçant, locataire régulier de l'immeuble exproprié, bénéficiaire du droit à renouvellement de son bail, et en activité à la date de l'ordonnance d'expropriation.

Toutefois, comme pour l'indemnisation des immeubles, le cas particulier des hôtels meublés exploités dans un immeuble déclaré insalubre ou interdit à l'habitation, en vertu des articles L. 28, L. 38 et L. 42 du Code de la santé publique, et exproprié en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1970, dite loi Vivien, doit être réservé (v. ci-dessous).

Dans ce cas, s'agissant de l'hôtel exploité, aucune indemnisation ne saurait être due à l'exploitant évincé. L'immeuble ne sera pas considéré comme occupé et sera donc évalué libre, si l'autorité expropriante ne relogé aucun des clients de l'hôtel.

Par ailleurs, les hôtels, qui, bien que restant propres à l'habitation et en l'absence de déclaration d'insalubrité ou d'interdiction à l'habitation, se révèlent dangereux pour leurs occupants par les conditions dans lesquelles ils sont habités, peuvent faire l'objet d'un arrêté préfectoral enjoignant à leur propriétaire de procéder aux mesures que le préfet juge nécessaires pour faire cesser cette situation.

Dans le cadre d'une expropriation selon la procédure de la loi Vivien, l'indemnisation du fonds ne pourra prendre en considération le revenu tiré d'une utilisation non conforme à cet arrêté préfectoral.

Cas de l'exploitant d'un pseudo-hôtel

Si son entreprise n'est pas un fonds de commerce, l'exploitant ne pourra prétendre à une indemnité ni en cas d'expropriation, selon les règles applicables aux commerçants en la matière, ni en cas de congé avec refus de renouvellement, selon les règles prévues par le statut des baux commerciaux.

Toutefois, si, dans cette dernière situation, il est possible de dénier purement et simplement le droit du preneur au statut des baux commerciaux, et donc le droit à une quelconque indemnité d'éviction, il n'en va pas de même pour l'expropriation.

L'exploitant pourra en effet alors être assimilé soit à un locataire, soit à un propriétaire occupant de locaux professionnels. A ce titre, il pourrait prétendre à son relogement, le local de remplacement devant répondre à ses besoins professionnels. A défaut, il aura droit à une indemnité couvrant les frais de recherche d'un nouveau bail.

Dans l'un comme dans l'autre cas, une indemnité lui sera allouée en raison des préjudices suivants : frais de déménagement et de réinstallation ; perte de bénéfices pendant la période de transfert ; perte de clientèle, si celle-ci est difficilement transférable ou s'il n'a pas la possibilité de se réinstaller à proximité.

Cependant, les règles restrictives d'indemnisation déjà exposées pourront lui être appliquées si la procédure d'expropriation est conduite suivant la procédure de la loi Vivien. Aucune indemnité ne devrait alors lui être versée.

On peut également formuler les mêmes observations que ci-après sur les dispositions de l'article L. 43-1 du Code de la santé publique, avec la même réserve qu'elles n'ont pas été validées par une décision de justice.

Evaluation de l'immeuble

Pour l'évaluation des immeubles affectés à l'usage d'hôtel meublé, on retrouve les méthodes d'estimation habituellement pratiquées pour les immeubles bâtis : évaluation par comparaison, évaluation par le revenu, etc.

Toutefois la spécificité de ces biens oblige à apporter des tempéraments à leur utilisation.

La spécialisation et la difficulté qui en résulte d'adapter l'immeuble pour des utilisations diverses, sauf à entreprendre de grands travaux, sera d'abord un facteur de moins-value.

Le caractère double de l'occupation de ces immeubles, commerciale mais à destination d'habitation, explique également que l'abattement pratiqué au titre de la dépréciation pour occupation commerciale soit, en général, plus important que le taux communément admis.

Enfin, en cas d'évaluation par le revenu, auquel se prêtent spécialement ces biens, il conviendra de se reporter au marché particulier de ce type d'hôtel.

Une méthode spécifique, dite de l'évaluation par la récupération foncière, est utilisée dans les cas où s'applique la loi Vivien, tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, qui prévoit une procédure simplifiée d'expropriation.

Mise en oeuvre par le préfet, cette procédure est applicable aux immeubles ayant fait l'objet de l'interdiction d'habiter, visée à l'article L. 28, ou de la déclaration d'insalubrité, prévue aux articles L. 38 et L. 42 du Code de la santé publique.

La méthode consiste à évaluer l'immeuble à la seule valeur du terrain nu, diminuée des frais de démolition et après abattement pour occupation s'il y a lieu.

En outre, l'indemnité est réduite lorsque le propriétaire a tiré un revenu de l'utilisation pour l'habitation de son immeuble bien qu'il soit interdit à l'habitation, en application des articles L. 28, L. 38, L. 42 ou L. 43 du Code de la santé publique, et ce à due concurrence du revenu ainsi indûment perçu. Aucune indemnité accessoire ou de emploi n'est alors due à l'exproprié.

Lorsque les locaux, sans être déclarés insalubres, ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en application de l'article L. 43-1 du Code de la santé publique, du fait de leur caractère dangereux pour leurs occupants en raison des conditions dans lesquelles ils sont habités, le revenu tiré d'une utilisation non conforme aux mesures prescrites par cet arrêté ne peut être pris en compte dans l'indemnisation.

Bien que cette mesure soit restreinte aux procédures d'expropriation menées dans le cadre de la loi Vivien, on pourrait envisager de s'y référer dans le cadre de la procédure normale, à tout le moins pour tenter d'obtenir une estimation amoindrie de l'immeuble.

En effet, les dispositions de l'article L. 43-1 du Code de la santé publique se suffisent à elles-mêmes et trouvent toute leur utilité lorsqu'elles s'appliquent précisément à des locaux qui ne sont pas situés dans un périmètre d'insalubrité et ne peuvent donc être expropriés en application de la loi Vivien.

Cependant, ce texte ne paraît pas avoir été l'objet d'un débat jurisprudentiel et il serait donc intéressant de soumettre cette proposition à la juridiction de l'expropriation.

Le propriétaire des murs où est exercée l'activité d'hôtel meublé verra donc son immeuble évalué selon la méthode de la récupération foncière lorsque la loi Vivien s'applique.

N'échappent à cette méthode que les locaux commerciaux non affectés à l'habitation, comme le restaurant ou le café souvent annexé à l'hôtel.

Dans le cadre de la procédure normale d'expropriation, et même si elle est mise en oeuvre alors que les conditions d'application de la procédure Vivien sont réunies, cette méthode ne pourra trouver à s'appliquer qu'à la seule appréciation du juge et lorsque les bâtiments seront dans un tel état de délabrement qu'ils seront sans valeur économique ou lorsque l'immeuble fera l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté de démolition.

Le statut des occupants

Pour le statut des occupants également, la *summa divisio* présentée dans l'analyse conceptuelle a perdu une part de sa pertinence et de sa portée pratique depuis la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

Ce texte prévoit en effet un véritable statut des occupants d'hôtels meublés, dans une formulation qui identifie ceux qui occupent un véritable hôtel et ceux qui occupent un pseudo-hôtel.

Il est ainsi ajouté au titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation un chapitre II dont l'article L. 632-1 prévoit : « Toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, a droit à l'établissement écrit d'une durée d'un an, dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale ».

Les conditions de renouvellement du bail sont précisées par la suite de cet article, ainsi que les cas dans lesquels le loueur est lui-même bénéficiaire d'un bail venant à échéance avant le délai d'un an, ou envisage de cesser son exploitation.

On notera toutefois que ce texte ne confère à l'occupant qu'un droit à l'établissement d'un tel contrat, sans affirmer que le titre locatif dont il bénéficie est en toute hypothèse un bail de un an.

Dès lors, la situation de l'occupant qui n'a pas demandé l'établissement d'un bail écrit doit demeurer assimilée, si l'établissement en cause est un véritable hôtel, à un simple contrat d'hôtellerie.

Il y a donc lieu de distinguer le cas où l'occupant demande, en application de la loi nouvelle, l'établissement d'un bail de un an de celui où il ne le demande pas.

Etablissement d'un bail

Le bail prévu par la loi du 29 juillet 1998 confère à l'occupant un droit à la tacite reconduction.

Le loueur peut toutefois, moyennant un préavis de trois mois, proposer à l'issue du bail des modifications au contrat ou en refuser le renouvellement.

Si le bail est renouvelé ou reconduit, la question se pose donc de savoir quels sont les droits des occupants en cas d'éviction.

Cas de l'expropriation

En matière d'expropriation, l'autorité expropriante doit reloger : les propriétaires occupants ; les locataires, qui bénéficient d'un titre de location ou d'une location verbale (la situation locative à prendre en considération est celle existant à la date de l'ordonnance d'expropriation) ; les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux, en raison soit d'une décision de justice, soit d'un accord formel ou tacite du propriétaire, soit d'un droit accordé par le législateur pour le cas d'espèce.

En revanche, devront être écartés les occupants sans droit ni titre, ceux ayant fait l'objet d'un jugement définitif d'expulsion, les bénéficiaires de locations saisonnières, les personnes occupant un logement de fonction (ce pourra être le cas du préposé à l'accueil ou du gardien de l'hôtel) et les personnes ne bénéficiant que d'une autorisation précaire, ainsi que les occupants entrés dans les lieux postérieurement à l'ordonnance d'expropriation.

Dans cette hypothèse, il sera possible à l'autorité expropriante de se prévaloir de l'application des dispositions de l'article L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation. Celles-ci prévoient que les propriétaires d'immeubles insalubres sont tenus de verser une contribution à la collectivité publique qui a assuré le relogement de ses occupants de bonne foi.

On peut au demeurant s'interroger sur la possibilité de mettre ce texte en oeuvre dans le cas où, en présence d'un véritable hôtel, l'administration aurait néanmoins choisi de reloger les occupants. Mais sans doute s'agit-il d'une hypothèse d'école, dans la mesure où les conditions de la loi Vivien correspondent rarement à de véritables hôtels.

Cas d'un congé

En matière d'éviction du fait du propriétaire des murs, par l'effet d'un congé, aucune règle classique ne semble applicable. A l'égard du propriétaire des murs, les occupants ne sont titulaires d'aucun droit qui lui soit opposable. S'ils sont juridiquement des sous-locataires, la location principale, donnée à destination d'exploitation d'un hôtel (et non d'un pseudo-hôtel), n'aura en principe pas prévu la possibilité de sous-louer à usage d'habitation.

En outre, le preneur n'a pas pu conférer aux occupants plus de droits qu'il n'en avait lui-même.

Il semble donc que le bailleur pourrait poursuivre les occupants, une fois passée la date d'effet du congé, comme occupants sans droit ni titre, accessoirement comme occupants du chef du preneur évincé.

L'occupant d'un véritable hôtel

L'occupant d'un véritable hôtel qui n'a pas exercé le droit que lui confère la loi nouvelle demeure soumis à un statut *sui generis* qui rend sa situation particulièrement précaire.

S'il n'est lié à l'exploitant que par un simple contrat d'hôtellerie de droit commun, il peut en effet à tout moment être mis fin à son contrat, sans qu'un quelconque statut lui ait conféré un quelconque droit au maintien dans les lieux.

Cette précarité sera surtout nette en cas d'éviction de l'exploitant.

S'il s'agit d'une expropriation, les occupants de l'hôtel, simples « clients », n'ont aucun droit acquis au relogement de la part de l'autorité expropriante.

S'il s'agit d'une éviction commerciale, il appartient au preneur de mettre fin aux contrats d'hôtellerie consentis à ses clients et de restituer l'immeuble libre au bailleur contre paiement de l'indemnité d'éviction à laquelle il aurait droit.

On doit toutefois s'interroger sur le moment auquel l'occupant est recevable à solliciter l'établissement d'un bail d'un an. Car s'il est possible de le faire au cours de la procédure d'expulsion, les cas seront rares où il ne le fera pas.

A cet égard, une interprétation stricte de la loi devrait conduire à considérer que la demande d'un bail de un an n'est possible que tant que l'occupant loue effectivement sa chambre, si bien que, dès lors que l'hôtelier a mis fin au contrat, les conditions d'application de la loi nouvelle ne sont plus remplies et que sa situation précaire est en quelque sorte consolidée.

Mais il pourra également être soutenu que tant que le logement en cause est l'habitation principale de l'occupant, quand bien même celui-ci ne peut plus être considéré comme le louant, il ouvre droit au bénéfice de la loi. Cette solution, sans doute conforme à l'esprit de la loi, imposerait toutefois un oubli de sa lettre.

L'occupant d'un pseudo-hôtel

Au contraire, qu'il ait ou non demandé à bénéficier de la loi nouvelle, l'occupant d'un pseudo-hôtel est, par hypothèse, un locataire, et, même s'il ne jouit pas du statut protecteur des lois relatives aux baux d'habitation, il est à tout le moins protégé par les dispositions du Code civil relatives aux baux des logements meublés, c'est-à-dire d'un bail dont la durée correspond à la périodicité stipulée pour le loyer et, à défaut d'acte, d'un bail dont la durée est conforme « à l'usage des lieux ».

Or l'usage en question qui concerne nécessairement toutes les locations en meublés, et non celles des seuls pseudo-hôtels, semble être à des baux de un an.

Au demeurant, la charge de la preuve du caractère meublé de la location repose sur le bailleur, et il n'est pas rare que certains occupants de longue date soient *de facto* propriétaires des meubles qui garnissent leur chambre, si bien que certaines dispositions ont pu reconnaître le droit pour l'occupant de se prévaloir des dispositions de la loi de 1948.

En cas d'éviction, les droits de l'occupant seront les mêmes que ceux de celui qui a demandé l'établissement d'un bail en application de la loi nouvelle.

Mots clés :

GESTION IMMOBILIERE * Hôtel meublé * Régime

(1) v. exemple l'étude réalisée par le bureau d'études Opsis pour le compte de la DDE du département de la Seine-Saint-Denis et des villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers.