

**LES NOTES JURIDIQUES et TECHNIQUES du POLE NATIONAL de LUTTE contre
L'HABITAT INDIGNE**

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

I – Le statut d'occupation

Le contrat d'hôtellerie.

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 réalité¹, 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 plus. 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 la loi « cohésion sociale » de 2005, lequel statut se substitue au contrat relevant jusqu'alors du seul code civil, ou du droit commercial .

Le statut des occupants résidents permanents en hôtel meublé

Le statut des occupants, résidant habituellement dans des hôtels meublés, était devenu très précaire et leur statut d'occupation 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 Paris², 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.

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.

L'article L632-1, dans sa rédaction d'origine disposait que :

« 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 d'un contrat écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

¹ un juge pourrait requalifier un titre d'occupation si un paiement à la journée couvrait en réalité une occupation plus pérenne...

² 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 juil 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"

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

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.

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.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois ».

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 (présupposé 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).

Cependant, dans une affaire en 2003, la cour d'appel de Paris³ a jugé que les rapports entre un propriétaire et les occupants d'un hôtel meublé étaient régis par le Code civil et qu'aux termes de l'article 1736 du Code civil, *le bail n'étant pas écrit, le congé donné par l'une ou l'autre des parties devait respecter les délais fixés par l'usage des lieux et, qu'en accordant un préavis d'un mois à l'occupant d'une chambre d'hôtel meublé dont la location était consentie au mois, le bailleur avait respecté les conditions légales. L'occupant des lieux était mal venu à invoquer la nullité du congé par application des dispositions de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation, alors qu'il n'a jamais pendant la durée de son occupation réclamé l'établissement d'un contrat écrit pour une durée d'un an.*

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.

Or, découle également d'une qualification correcte du statut d'occupation des résidents la compétence du juge. Beaucoup d'hôteliers déniaient ce statut locatif à leurs résidents et ont tout intérêt à défendre le contrat d'hôtellerie.

Or, le statut locatif des occupants des locaux loués en meublé (art L.632-1 et suivants du CCH) fait entrer dans le champs de compétence exclusive du tribunal d'instance les litiges entre le loueur et les locataires. Cette compétence de principe et la protection des occupants ont été rappelés en termes particulièrement clairs par la cour d'appel d'Aix en Provence, dans un arrêt du 29 janvier 2003 : *« il est tout aussi vainement reproché au premier juge d'avoir commis une erreur de droit en ajoutant à la loi en motivant sa décision par le fait que les congés ne visaient pas les dispositions des art L.632-1 et 632-2 du CCH alors que le premier juge a relevé pour annuler ces congés, outre l'absence des textes précités, l'absence dans ceux-ci de la reconnaissance du statut de locataire et la saisine, au mépris de ce statut, du président du TGI statuant en référé et non celui du tribunal d'instance pour obtenir l'expulsion des locataires, les privant ainsi des droits afférents à leur statut et, notamment, celui d'être relogés, alors que cette attitude a été préjudiciable aux locataires placés dans une situation précaire et considérés comme de simples occupants sans droit ni titre et que, dès lors, ceux-ci étaient fondés à solliciter la nullité des congés et à obtenir des dommages et intérêts ».*

Ainsi, le président du TGI, statuant en référé, en demande d'expulsion, est un juge non compétent car cela implique que cette mesure serait décidée comme si les occupants n'étaient pas de bonne foi. Or,

³ CA Paris 18 décembre 2003 "Mendes c/ SIEMP"

le droit locatif et le régime de l'expulsion locative (bail) constitue une compétence propre du tribunal d'instance, en application de l'art. R321-1 du Code de l'organisation judiciaire. (CA Versailles 5 décembre 1990).

Dans le même sens, l'arrêt de la Cour de Cassation du 26 juin 1996 avait confirmé la compétence du juge d'instance dans une affaire opposant des occupants à leur logeur, exploitant un hôtel meublé, et réfuté la compétence du TGI du fait de l'inexistence, en l'espèce, d'un contrat d'hôtellerie, mais bien d'un bail d'habitation, du fait de l'absence de prestations hôtelières.

Le nouveau statut des occupants de meublés issu de la loi de programmation de cohésion sociale du 18 janvier 2005 (art 115)

A la suite de ces difficultés, l'art L.632-1 a été modifié et est 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..."

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 »

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 relogerait 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 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.

Les occupants doivent cependant apporter tous éléments pour justifier que leur chambre d'hôtel (meublé) constitue bien leur résidence principale.

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 séjour⁴....

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

⁴ en ce sens, parmi d'autres, jugements du TI de Marseille 9 avril 2003

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.

Dans un arrêt du 19 fév 1988 la 11^o chambre correctionnelle de la Cour d'Appel de Paris, a confirmé la déclaration de culpabilité d'un exploitant d'hôtel meublé, et la peine infligée, 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 (nouveau) du code pénal⁵

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 adéquat⁶.

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 lois de 1998 et de 2005, 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.

Demeure la question de la qualification même de contrats de location meublée lorsque manquent les meubles, les contrats de la loi de 89, voire de la loi de 48 (pour les taudis) étant beaucoup plus protecteurs. Sur défense d'occupants qui reçoivent des congés qu'ils estiment infondés, beaucoup de juges sont 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)

Parmi les jugements récents 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 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)

⁵ L'article 226-4, issue de la rédaction de l'Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 dispose que : "L'introduction ou le maintien 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 15000 euros d'amende".

⁶ voir in actes de la journée nationale relative aux hôtels meublés, organisée par le Pôle, le 1 oct 2004, l'intervention de M^o Micault sur la requalification des titres d'occupation, selon l'état des lieux.

La décence et le droit à l'allocation logement.

A 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 n'est à peu près jamais le cas dans les hôtels meublés et les normes de décence étant mal adaptées à l'état général des lieux. Aussi, les allocataires sont-ils en situation permanente de dérogation ... même si l'art R831-13 du code de la sécurité sociale ne prévoit qu'une dérogation limitée à un an. Cet article stipule, en effet, que : "*Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques (de la décence) , l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur aux personnes logées en hôtel meublé ou en pension 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 départemental pour le logement des personnes défavorisées 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*". On ne peut que regretter que des normes adaptées, identiques ou actualisées par rapport aux règles du RSD n'aient pas été définies comme conditions adéquates au versement des aides personnelles au logement pour des formes de résidences autres que des logements ou des résidences sociales

La question de l'assujettissement des chambres des hôtels meublés aux normes de la décence est discutée en droit. Si, a priori, un hôtel, même qualifié de « meublé » n'est pas un immeuble de logements, mais un établissement commercial dont les occupants ont d'abord des clients, il n'est pas tenu aux normes de la décence. Certains juristes arguent que lorsque les résidents bénéficient d'un contrat de location en meublé, alors ce contrat doit respecter l'article 1719 du code civil qui renvoie à la décence. De plus les hôtels dits « meublés » accueillent de fait des occupants qui y ont leur résidence principale et bénéficient d'un bail d'un an en application de l'art L.632-1 du CCH. Partant de cela, des juges d'instance appliquent le droit à un logement décent à ces cas; en ce sens, un jugement particulièrement explicite du *TI de Paris XX^e arrdt du 29/02/2008* justifie l'application de la décence à un hôtel meublé parisien.

Une telle interprétation pose des problèmes pratiques car elle aboutit à appliquer des normes (9m² ou 20 m³), en particulier d'équipement (telle l'installation d'un coin cuisine), non en fonction de l'état et de la configuration des chambres, mais en fonction du statut de l'occupant (qui peut changer de chambre ...).

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

En matière d'insalubrité, de péril, d'ERP et de saturnisme, 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 de relogement provisoire ou 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. L'hôtel meublé doit constituer sa résidence principale et le résident doit pouvoir le prouver.

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 aux occupants.

On rappelle que, en cas :

- d'arrêté d'insalubrité, (code de la santé publique)
- d'arrêté de péril, imminent ou non imminent, (code de la construction et de l'habitation)
- de prescription de mesures de sécurité par le maire, suite à l'avis de la commission de sécurité (art L.123-3 du CCH)

dès la notification de l'arrêté, ou de son affichage, :

- le loyer, ou 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 ;

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.

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. 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.

En cas d'interdiction définitive d'habiter, l'exploitant doit assurer (ou contribuer à) le relogement définitif des occupants. Ce point est explicitement prévu par le libellé du dernier alinéa de l'article L. 123-3 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* ».

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...

Or, déjà le tribunal d'instance de Marseille (*Ord de référés 4/12/2003*) avait imposé à un exploitant d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (et antérieur à la loi SRU) l'obligation de reloger les occupants, le versement à leur profit d'une indemnité de 3 mois de loyer et la restitution des redevances/loyers et des charges indûment perçus depuis la promulgation de la loi SRU (soit pour la période courant du 1/01/2001 au 4/12/2003).

L'ordonnance du 15/12/2005 a renforcé la protection des occupants en alignant leur régime de suspension des baux et des loyers sur celui des occupants se immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité.

En ce sens, par *ordonnance de référés du 3/07/06*, le TI de Paris XI^e, 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.

Dans le même sens, est condamné l'exploitant d'un hôtel meublé tenu d'exécuter les travaux précisés, sous astreinte de 50€ par jour et par occupant à compter du 10^e jour suivant, à assurer l'hébergement décent et provisoire des occupants pendant la durée des travaux, ainsi qu'à la suspension des loyers dûs. (*ordonnance de référé du TI du XX^e arrdt Paris du 29/02/2008*). Le bénéfice du départ définitif de tous les occupants moyennant une indemnité de 1500 € à chacun, correspondant à 3 mois de loyer est refusé par le tribunal.

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 péril 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 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 péril ou d'insalubrité, sur requête du locateur.

Dans les cas où un relogement provisoire ou définitif résulte des mesures de police édictées par le préfet ou le maire, c'est normalement l'exploitant qui est tenu d'assurer la charge de 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 14° civ section A arrêt du 26/09/2007) s'agissant d'un hôtel meublé sous arrêté de péril puis déclaré insalubre à titre irrémédiable : *« 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)

Enfin, dans ces cas et ceci conforte la position de la Cour d'appel de Paris, depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs est solidairement tenu de cette obligation avec l'exploitant (art L.541-3 nouveau du CCH) dans la mesure où la commune ou l'Etat se substituent et assurent ce relogement.

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

Les 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 / PRI, 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 »

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 l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L 314-1 et L 314-2 du Code de l'Urbanisme, 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.