

La notion d' « Hôtel Meublé »

Introduction

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

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

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

Enfin, la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 a défini la résidence hôtelière à vocation sociale dans un article L.631-11, nouveau, du code de la construction et de l'habitation (pour initier une filière « institutionnelle ») et l'article 71 de la loi de finances rectificative de 2006 a institué des mécanismes d'aide fiscale à l'investissement privé pour faciliter l'émergence d'une filière privée de résidence hôtelière à vocation sociale. (*voir la note relative à l'amélioration des hôtels meublés et à une nouvelle offre*)

Les hôtels (et hôtels meublés) sont soumis à des règles de police qui ont été renforcées, soit au titre de la sécurité incendie – ce qui va accélérer la diminution de cette offre hôtelière - soit au titre des polices de la salubrité et de la sécurité publiques³.

Dès l'origine, ces hôtels ou garnis, souvent assimilés les uns aux autres⁴, ont été soumis à des réglementations de police, à des classifications et à des prix réglementés et, surtout, à un contrôle de

¹ Cf : travaux de C. Levy-Vroelant/PUCA/min de l'Équipement/ voir aussi la note « historique » intervention à la journée nationale organisée par le Pôle sur la question des hôtels meublés le 1 oct 2004.

² Voir la note relative à la réhabilitation des hôtels meublés

³ voir la note relative aux réglementations et polices applicables aux hôtels et « Hôtels meublés »

⁴ 'un garni est-il nécessairement un hôtel meublé ?...un garni peut n'être qu'une location en meublé – relevant du code civil – l'hôtel relevant du code de commerce / mais beaucoup de textes les assimilent ... La circulaire du 9 août 1978 relative aux RSD distingue la simple location en meublé de la location en garni. La location en meublé est définie comme une 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 loueur. La location en garni est quant à elle définie comme une location en meublé dans laquelle le bailleur ou le logeur fournit des prestations secondaires, telles que location de linge, entretien et nettoyage des locaux, préparations culinaires (petits

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

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

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

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

I. Essai de définition des hôtels meublés

Une absence de définition législative ou réglementaire...

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

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

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

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

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

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

Les rapports éventuels entre propriétaire des murs et preneur sont régis par un contrat de bail, pour lequel le code de commerce ne fixe pas de règles particulières, et ce contrat est la seule règle entre les parties, notamment en ce qui concerne la répartition des travaux et charges portant sur l'immeuble ou les locaux.

Les rapports entre l'exploitant, commerçant (l'hôtelier) et les clients constituent un contrat d'hôtellerie, en application du Code du commerce, caractérisé par la fourniture d'une chambre (ou de plus) meublée et des prestations annexes (nettoyage, linge, accueil...) pour une durée limitée, généralement à la journée ou à la semaine⁵ : ce ne sont pas des rapports bailleur/locataire .

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

⁵ rien n'empêche des locations au mois, ni à quiconque de résider habituellement à l'hôtel...et il y a des exemples célèbres !

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

En second lieu, les hôtels meublés, comme tous les hôtels et commerces sont des établissements recevant du public (ERP) de 5^o catégorie, tenus au respect du règlement de sécurité et soumis aux contrôles afférents ⁶.

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

Les hôtels meublés échappaient explicitement au champs de la loi de 1948 (lequel comprenait les locations meublées) et relevaient de celui d'une loi du 2 avril 1949 portant définition du loueur professionnel en meublé et accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés. Cette loi du 2 avril 1949 a été modifiée par l'ordonnance du 24 octobre 1958, et depuis le 1^{er} avril 1961 les occupants d'hôtels meublés ne bénéficient plus de ce droit du maintien dans les lieux. La loi du 2 avril 1949 ne semble plus avoir aujourd'hui d'utilité résiduelle ; jusqu'il y a peu, son intérêt était de définir le loueur professionnel en meublé⁷ et d'écarter celui-ci du champs des locations meublés de la loi de 1948 ⁸.

Enfin, et contrairement à ce qu'on lit parfois, la loi du 27 juin 1973 relative à l'hébergement collectif n'est pas applicable aux hôtels meublés, comme l'a confirmé un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 26 novembre 1986⁹. Les hôtels meublés ne sont donc pas soumis au régime déclaratif institué par cette loi.

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

Mais une réalité reconnu *de facto* par certains textes ...

On retrouve la réalité des hôtels meublés, sans qu'ils soient nommés, dans des textes législatifs spécifiques, par exemple :

- dans la loi "Vivien" du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, qui vise, dans son art 18, l'expropriation sans indemnité commerciale les "*commerces portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage*" (c'est à dire déclarés insalubres irrémédiables),
- dans la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions qui y renvoie dans deux de ses articles - au titre du statut des occupants, et de la possibilité pour le juge pénal de prononcer la confiscation du fonds de commerce comme mesure accessoire à une condamnation pour conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ;
- au titre des établissements recevant du public (ERP) visés à l'art L.123-3 nouveau du CCH, issu de la loi "SRU" et concernant les établissements d'hébergement, classés comme ERP, ce qui couvre notamment les hôtels et hôtels meublés.

⁶ CE 23 mars 1992- Boutilis : l'hôtel meublé est un ERP, nonobstant un classement "tourisme" soumis à obligations de sécurité et salubrité

⁷ la modification de l'art L.632-1 du CCH issue de la loi de cohésion sociale a supprimé la notion de loueur professionnel en meublé ;

⁸ la qualité de loueur professionnel en meublé et l'inscription de l'établissement au registre du commerce comme hôtel meublé, homologué, fait échapper les occupants des chambres à la loi de 1948 et, donc, au droit au maintien dans les lieux – CA Versailles /15/09/1989 /Bouazza/Hasan

⁹ Cour d'appel de Paris, Ch.14 Sect. A, 26 novembre 1986.

- dans les textes issus de la loi SRU, de l'ordonnance du 15 décembre 2005, modifiée par la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, où la notion d'exploitation d'un établissement d'hébergement renvoie implicitement à l'hôtel meublé ;
- enfin, à l'ordonnance du 10 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, dont plusieurs articles visent explicitement « *les fonds de commerce utilisés aux fins d'habitation* », qui feront l'objet d'un suivi renforcé en matière de sécurité et de salubrité grâce à des dispositions spécifiques.

La notion d'"hôtel meublé" n'apparaît effectivement que dans les règlements sanitaires départementaux et dans le RSD – type, défini comme « location en garni ». Celui-ci comporte des dispositions spécifiques applicables aux hôtels meublés dans un chapitre IV du titre II, relatif aux « logements garnis et hôtels, locaux affectés à l'hébergement collectif », en application de la circulaire du 9 août 1978.

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

Ainsi, peut être qualifié d'hôtel le commerce dans lequel l'exploitant passe un contrat d'hôtellerie avec un client pour une durée inférieure à un an, en contrepartie d'une redevance; le client occupe un local meublé et bénéficie de prestations de services caractéristiques du contrat d'hôtellerie et il ne doit pas installer des meubles personnels dans les locaux occupés. Du fait de la réalité des rapports entre l'exploitant d'un « hôtel meublé » et les occupants et de l'évolution des textes, le contrat devient un contrat de location en meublé¹⁰ pour les occupants y ayant leur résidence principale, sui-generis dans la mesure où certaines dispositions tiennent compte de la spécificité hôtelière¹¹. Les exploitants d'hôtels meublés, eux-mêmes, emploient le terme de « loyers » et délivrent des quittances.

Une définition d'établissements hôteliers à vocation sociale, sous l'appellation de « **résidence hôtelière à vocation sociale** » a été donnée dans la loi ENL du 13 juillet 2006, à l'article L.631-11, nouveau du CCH, qui crée une forme nouvelle d'« hôtels meublés sociaux » de statut privé et commercial, mais dans des conditions strictes d'agrément, pour répondre à une vocation sociale :

« La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale ».....

II - Quel statut des hôtels meublés ?

¹⁰ Art L.632-1 du CCH – *Voir aussi note technique relative au droit des occupants dans les hôtels meublés*

¹¹ Art L.632-2 du CCH, relatif à la cessation d'activité

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

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial, homologué comme tel, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location soit à une clientèle de passage, soit à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile ¹².

Pour être classé en hôtel de tourisme de 0 à 4 étoiles luxe, l'hôtelier doit respecter un certain nombre d'obligations qui découlent de l'arrêté du 14 février 1986¹³. Le classement est attribué par le Préfet après avis d'une commission départementale de l'action touristique (CDAT) où siègent les administrations de l'État chargées du tourisme, de la concurrence et de la répression des fraudes. Les conditions requises pour le classement portent sur le nombre de chambres de l'hôtel, les locaux communs (taille du hall de réception, existence d'ascenseur), l'équipement de l'hôtel (standard téléphonique), la surface des chambres, le confort des sanitaires privés et communs ainsi que le niveau de service rendu par le personnel de l'hôtel. Le non respect de ces prescriptions par l'hôtelier peut entraîner des sanctions allant du simple avertissement à la radiation définitive.

Les hôtels « non homologués » sont des hôtels qui ne bénéficient pas d'un classement « tourisme ». Un arrêté ministériel du 31 janvier 1977 régissait l'hôtellerie non homologuée, constituait la base de leur classement, lié à une fixation des prix spécifique et précise, par rapport au régime des ordonnances du 30 juin 1945 relatives au contrôle des prix. Un arrêté modificatif en date du 6 février 1981 a fait tomber l'hôtellerie « non homologuée » dans le régime général des ordonnances de 1945, ce qui a privé d'intérêt le classement des hôtels non homologués. C'est pourquoi, l'arrêté du 14 février 1986 sus mentionné ne vise pas l'hôtellerie non homologuée.

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

IL faut prendre garde à cette pseudo-définition de l'hôtel meublé et de sa distinction des hôtels de tourisme, dans la mesure où cela ne recoupe pas les types d'occupation sociale rencontrés et nombre d'hôtels ont une activité mixte, partie hôtelière classique, partie de type résidence permanente.

Enfin, cette distinction n'emporte aucun effet de droit ni sur l'exercice des polices de salubrité, notamment, ni sur le droit des occupants, ni sur le bénéfice d'aides au logement : dans ces cas, on s'attachera à cerner, au coup par coup, la réalité de l'occupation et de la fonction d'hébergement permanent, de type résidence principale, liée à des locations dans la durée, non pas journalières mais au mois.

¹² Dont on rappelle que rien ne l'interdit...

¹³ Modifié par deux arrêtés modificatifs des 27 avril 1988 et 7 avril 1989.

L'arrêté ministériel du 14 février 1986 donne la définition légale d'un hôtel et distingue l'hôtellerie ouverte à l'année de l'hôtellerie saisonnière. L'art 1^o de l'arrêté de 1986 donne la définition suivante : "l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit "hôtel saisonnier" lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

L'art 2 précise que : "les hôtels de tourisme offrent leurs services à la clientèle dans des installations en bon état d'entretien général; leur exploitation est assurée dans de bonnes conditions d'accueil, de moralité et de compétence professionnelle".

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

La liberté d'établissement

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

Ces « hôtels meublés », comme les « petits hôtels », sont classés en 5^{ème} catégorie, au titre de la sécurité des Etablissements Recevant du Public (ERP), ce qui, compte tenu de la réglementation en vigueur, les dispense d'une quelconque déclaration pour ouvrir au public.

A Paris seulement, les hôtels meublés sont soumis à un régime déclaratif auprès de la préfecture de Police.

La liberté des prix

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

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

Les contrats sont des contrats relevant du code du commerce

Le contrat passé entre l'exploitant de l'hôtel et son client est normalement un contrat d'hôtellerie qui par sa nature est commercial. L'institution d'un bail d'un an pour les occupants y ayant leur résidence principale, en application de l'art L.632-1 du CCH a transformé ce contrat en y insérant des protections particulières : c'est un titre locatif.

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

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

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

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

En particulier, aucune règle relative à la répartition des travaux d'entretien, de charges, de réparation n'est opposable aux baux commerciaux et seule la répartition prévue (plus ou moins clairement) au bail est applicable.

S'agissant d'un contrat commercial, il est, de ce fait, impossible pour l'administration de connaître des clauses du contrat, et notamment, la répartition des responsabilités entre propriétaire des murs et exploitant. Cette répartition des responsabilités entre propriétaire des murs et exploitant fait l'objet de nombreux contentieux en responsabilité entre ces personnes, et, notamment en hôtel meublé.

Effets de la propriété commerciale

La constitution d'un fonds de commerce a des conséquences de droit importantes car ce fonds constitue une propriété, protégée : le titulaire du fonds peut le vendre librement, sans autorisation du propriétaire des murs et aux conditions de bail dont lui-même bénéficie, dans la mesure où l'activité

exercée par le repreneur du bail est conforme au bail initial. Si le bail commercial porte sur une activité de "bar, restaurant, hôtel meublé", le repreneur doit exercer la même activité.

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

Un arrêté de péril ou d'insalubrité frappant l'immeuble ou s'exerce une activité commerciale est un motif de non renouvellement du bail commercial par le bailleur, en application de l'art L. 145-17 du code de commerce, sans être tenu au paiement d'aucune indemnité, s'il est reconnu que l'immeuble, déclaré en état d'insalubrité par l'autorité compétente, doit être partiellement ou totalement démoli, ou qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état¹⁴.

Seul un commerçant peut racheter un bail commercial..

Une collectivité publique ne peut racheter le seul bail commercial d'un immeuble, pas plus à l'amiable, que par exercice du droit de préemption urbain, sauf exception très limitée, introduite au code de l'urbanisme, pour les commerces de voisinage en voie de disparition¹⁵, que par expropriation.

La collectivité publique peut acheter un immeuble utilisé à des fins commerciales (comme un hôtel meublé) : elle devient alors propriétaire des seuls murs, le titulaire du fonds poursuivant l'exercice de ses activités dans les conditions du bail dont il bénéficie, sans modification dudit bail du fait de changement du propriétaire. Si la collectivité publique, propriétaire des murs, veut maîtriser la partie commerciale, soit pour faire des travaux soit pour transformer l'usage des lieux, elle peut résilier le bail commercial, dans les conditions du code de commerce, comme tout propriétaire privé, moyennant une indemnité d'éviction commerciale, calculée sur la base du chiffre d'affaire annuel et estimée, selon l'état de l'hôtel meublé, entre 3,5 (prix du « taudis ») et 4,5 fois le chiffre d'affaire annuel¹⁶.

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

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

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

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

¹⁴ Cependant cette disposition, qui peut aboutir à l'expulsion des occupants de l'hôtel meublé a été corrigée par les nouvelles dispositions introduites dans l'ordonnance du 11 janvier 2007 qui a institué une solidarité de droit entre le propriétaire des murs et l'exploitant, opposable, en particulier en matière d'obligation de relogement. Voir note sur les réglementations et polices applicables aux hôtels et « Hôtels meublés »

¹⁵ Article L214-1 du code de l'urbanisme, dans des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

¹⁶ Ce qui en fait le fonds de commerce évalué sur les bases les plus chères de tous les fonds ... un fonds d'hôtel de tourisme varie entre Hôtel** : de 1,8 à 3,50 fois le CA annuel et Hôtel*** : de 0,80 à 3,50 fois le CA annuel

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

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

Sur cette question de la réalité d'un fonds de commerce ou d'un simple bail civil, voir la note de Maître Jacq-Moreau.