

guide **Hôtel**

JE VIS DANS UN HÔTEL MEUBLÉ

Tout savoir sur mes droits

février 2011



**Fondation
Abbé Pierre**
pour le logement
des défavorisés

LES DROITS DES OCCUPANTS

Avec des milliers de chambres occupées par une population sédentaire, le **rôle social des hôtels non classés** voire de tourisme est important, pour des personnes confrontées à un accident de la vie, pour des populations démunies ou tout simplement pour des ménages qui n'ont **pas encore eu accès à un « vrai » logement**.

Malheureusement, si une partie de ces hôtels offre une prestation modeste, mais relativement acceptable, certains présentent de graves désordres **pouvant mettre en danger la santé et la sécurité** des occupants.

D'autre part, de trop nombreux hôteliers estiment pouvoir pratiquer des **augmentations de loyer** ou demander à leurs occupants de quitter les lieux sans aucune autre forme de procédure.

Pourtant, la législation et la jurisprudence protègent les occupants.



Pourquoi
un guide hôtel ?

SOMMAIRE

Le statut et les droits des occupants en hôtel meublé ou de tourisme	pages 4 à 6
Les critères de décence s'appliquent aux chambres d'hôtels	page 7
Les prix pratiqués	page 8
Les réglementations et polices applicables aux hôtels	pages 9 et 10
Les conseils à suivre en cas de non-respect par le gérant de ses obligations	page 11
Le Droit au Logement Opposable pour les résidents en hôtel meublé	page 12
Questions – réponses	pages 13 à 18
Mes notes	page 19



LE STATUT ET LES DROITS DES OCCUPANTS

Le statut et les droits des occupants en hôtel meublé ou de tourisme

Si la chambre que vous occupez est votre résidence principale, le statut locatif défini aux articles L.632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) s'applique :

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. À l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au « d » de l'article 17 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

quels sont mes droits ?

AVIATION
BUREAUX & CABINETS
MEUBLES

LE STATUT ET LES DROITS DES OCCUPANTS

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 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.

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.

Ces articles s'appliquent pour les occupants d'une chambre en hôtel meublé ou d'un logement meublé en immeuble d'habitation « classique ».



LE STATUT ET LES DROITS DES OCCUPANTS

Pratiquement, aucun hôtelier ne propose de contrat écrit d'un an. En cas de litige, le juge, dès lors que l'occupant apporte la preuve de sa résidence régulière dans l'hôtel, **pourra faire bénéficier l'occupant** des articles L.632-1 et suivants du CCH.

Dans les cas où les prestations hôtelières sont inexistantes ou le mobilier insuffisant, le juge pourra requalifier les locaux comme logement loué vide relevant de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 donc beaucoup plus protecteur pour les occupants que le bénéfice des articles L. 632-1 et suivants du CCH.

Notion de 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 occupants d'hôtels : quittances mensuelles rapportant la preuve de l'occupation sur une bonne partie de l'année, documents administratifs envoyés à l'adresse de l'hôtel (avis d'imposition, notification de droits sociaux, etc.), justificatifs de revenus mentionnant l'adresse de l'hôtel, (salaire, assedic, etc.), perception d'allocations logement, adresse mentionnée sur la carte nationale d'identité ou sur le titre de séjour...

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

quels
sont mes droits ?



LES CRITÈRES DE DÉCENCE S'APPLIQUENT AUX CHAMBRES D'HÔTEL

Les critères de décence s'appliquent aux meublés (et donc aux chambres meublées en hôtel). L'article 6 de la Loi de 89 (Loi n° 89-462) précise que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent. L'article 6 et 20-1 de la Loi de 89 sont les 2 seuls articles qui s'appliquent aux meublés comme il est indiqué dans l'article 2 de cette même Loi.

❖ Extrait de l'article 6 : « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* »

Quelques normes de décence à respecter : une installation permettant un chauffage normal, un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier (avec eau chaude et eau froide)... pas d'obligation d'une installation sanitaire (douche) mais un WC extérieur à minima (dans le même bâtiment et facilement accessible) est obligatoire.

Pour être décente, une chambre doit également avoir une surface habitable de 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable d'au moins 20 mètres cubes. Ce droit à vivre dans une chambre décente est important à retenir car le Règlement Départemental Sanitaire autorise les chambres à partir de 7 mètres carrés (voir page 10) . Un occupant est dans son droit de contester la décence de sa chambre en dessous des 9 mètres carrés (ou 20 mètres cubes).



LES PRIX PRATIQUÉS

Les tarifs sont libres à l'entrée dans les lieux. Les prix varient en fonction de la date d'entrée dans les lieux, des prestations, voire même en fonction du « payeur » de la chambre : s'il y a une prise en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance ou l'État via le Samu Social ou le 115, les prix sont plus élevés qu'une chambre sans prise en charge. Quoi qu'il en soit, les hôteliers sont tenus d'afficher le prix des chambres à l'extérieur de l'hôtel.

La résidence principale en hôtel meublé ouvre droit aux allocations logement.

L'hôtelier ne peut pas modifier les prix ou les modalités (prix au mois qui passeraient à la journée) sans respecter le droits des occupants définis aux articles L 632-1 et suivants du CCH (voir page 4).



combien
ça coûte ?

LES RÉGLEMENTATIONS ET POLICES APPLICABLES

Deux réglementations ont des conséquences directes sur les conditions d'occupation : le règlement de sécurité applicable aux établissements recevant du public (ERP) et le règlement sanitaire départemental (RSD).

Le règlement de sécurité

Le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique est un texte qui s'applique à tous les établissements recevant du public. Les consignes de sécurité et de conduite à tenir en cas d'incendie doivent être affichées dans chaque chambre ; elles sont rédigées en français et complétées par une bande dessinée illustrant les consignes. Sa rédaction en langue française peut être complétée par sa traduction dans les langues parlées par les occupants habituels.

Pour des raisons de sécurité, le Préfet peut ordonner la fermeture administrative d'un établissement. Une fermeture pour raison de sécurité entraîne **la suspension du bail et des loyers** et donne droit à un hébergement ou un relogement d'abord par le propriétaire ou gérant ou, en cas de défaillance de ces derniers, par la puissance publique.

Attention, **une fermeture pour raison de sécurité peut entraîner l'évacuation**, mesure administrative justifiée par l'urgence ou le danger et exécutée si nécessaire avec le recours aux forces de police, laquelle n'est pas une expulsion (décidée seule par le juge) et ne constitue qu'une mesure temporaire n'éteignant pas les droits d'occupation des occupants. **L'évacuation entraîne droit à un hébergement provisoire ou une obligation de relogement (art L.123-3 du CCH).**



LES RÉGLEMENTATIONS ET POLICES APPLICABLES

Le règlement sanitaire départemental (RSD)

Les hôtels meublés sont soumis aux dispositions prévues au titre du RSD en matière d'hygiène et de salubrité. Ainsi, le RSD de Paris précise que la superficie d'une chambre d'un hôtel meublé doit être au moins égale à 7m² et que la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 m. Le RSD n'impose pas de douche dans les hôtels meublés.....

Les autres polices administratives applicables aux hôtels meublés

Comme tout édifice bâti, les hôtels, meublés ou non, ne doivent pas menacer ruine et les polices de l'insalubrité et du saturnisme exercées s'y appliquent. Un arrêté d'insalubrité ou de péril suspend le versement des loyers et la durée du bail.

Les expropriations

La puissance publique peut être amenée à racheter un hôtel, dans ce cas, elle est tenue à respecter ses obligations en matière de relogement des occupants si, pour des raisons de sécurité, la situation l'exige.



comment
ça fonctionne ?

LES CONSEILS À SUIVRE

Les conseils à suivre en cas de non-respect par le gérant de ses obligations

Si le gérant d'un établissement ne respecte pas ses obligations, il est important pour l'occupant de contacter un juriste qui pourra l'aider et les lui rappeler par écrit (en lettre recommandée). Si le litige persiste, il est conseillé de demander le soutien d'un avocat.

A la suite d'une demande de quitter les lieux (même fondée juridiquement), un exploitant d'hôtel ne peut pas se faire justice lui-même si l'occupant s'est maintenu dans la chambre. L'exploitant doit obtenir une décision de justice s'il veut procéder à l'expulsion conformément à l'article 61 de la Loi du 09 juillet 1991 : « *Sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice... et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux* ».

A savoir que dans le cadre d'une assignation par l'exploitant, **sous peine d'irrecevabilité de la demande**, l'assignation doit être notifiée, par huissier, au Préfet du département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience.

Dans les situations extrêmement conflictuelles, il est fortement recommandé aux résidents de porter plainte au commissariat en cas de menaces physiques ou verbales.



LE DALO POUR LES RÉSIDENTS EN HÔTEL MEUBLÉ

La Loi du 5 mars 2007 a institué le Droit au logement opposable (DALO). Elle désigne l'Etat comme garant du droit à un logement ou un hébergement décent de toute personne qui ne parvient pas à y accéder ou s'y maintenir par ses propres moyens.

Est concernée la personne de bonne foi qui se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Ne pas avoir reçu de proposition de logement adaptée à sa demande de logement social dans un délai dit « anormalement long » et fixé par arrêté préfectoral dans chaque département ;
- Être dépourvue de logement ;
- Être menacée d'expulsion sans solution de relogement en perspective ;
- Être logée dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Être hébergée dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logée dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
- Être logée dans des locaux non décents, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge ;
- Être logée dans des locaux suroccupés, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge.

Un occupant en hôtel meublé peut, à minima, être éligible sur le critère « Être dépourvu de logement » .

comment
ça fonctionne ?

QUESTIONS-RÉPONSES

Je cherche à louer une chambre, connaissez-vous un bon hôtel ?

Aujourd'hui, l'hôtel reste malheureusement la seule solution pour avoir un toit pour le soir même et sans avoir à fournir un dossier complet... Il n'existe pas d'annuaire des établissements qui offrent une prestation digne de ce nom. Le mieux, pour trouver une chambre décente, est de prendre les adresses d'hôtels meublés qui peuvent être remises parfois par les services sociaux et de se rendre sur place plutôt que de téléphoner.

J'ai ma résidence principale dans une résidence hôtelière qui loue « à des touristes et des hommes d'affaires », ai-je des droits ?

Même si le contrat prévoit une clause excluant que la chambre soit la résidence du preneur, à partir du moment où le bailleur sait que, dès l'entrée dans les lieux, l'occupant va faire de la chambre sa résidence principale (en percevant des prises en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance par exemple), il est possible de se prévaloir des articles L. 632-1 du CCH voire de la Loi du 06 juillet 89. Le gérant ne peut reprocher au locataire le non-respect d'une clause dont il a admis lui-même l'inapplication dès la signature du contrat.



mes questions ?

QUESTIONS-RÉPONSES

Mon hôtelier m'informe qu'à compter du mois prochain les tarifs vont augmenter, est-ce normal ?

Si l'occupant justifie de sa résidence principale à l'hôtel, une demande d'augmentation de loyer imposée sans respecter un préavis de trois mois et à l'échéance annuelle du bail (ou de la date anniversaire d'entrée dans les lieux) doit être considérée comme nulle. Il est aussi possible, dans cette situation, de demander au juge de condamner l'hôtelier à rembourser le trop-perçu des loyers.

Mon hôtelier m'a coupé le chauffage et l'électricité, que faire ?

La première des choses est d'aller porter plainte au commissariat et de signaler la situation aux services « Prévention incendie ou sécurité des établissements recevant du Public - ERP » à la Préfecture de votre département (ou Préfecture de Police sur Paris) pour une intervention de leur part auprès du gérant. Enfin, il est également possible d'entamer une procédure en référé heure à heure pour la remise en fonctionnement sous astreinte, une demande d'expertise sur l'état des lieux peut alors être aussi demandée avec autorisation de séquestrer les loyers à la Caisse des dépôts en attendant la décision finale.



mes questions ?

QUESTIONS-RÉPONSES

Mon hôtelier me demande de quitter les lieux car il doit faire des travaux pour sécuriser l'établissement, en a-t-il le droit ?

Quand la demande de quitter les lieux est motivée, il n'est pas rare que les hôteliers la demandent pour réaliser les travaux de sécurité prescrits par les services compétents. Ce motif est irrecevable **sans hébergement ou relogement dans des conditions décentes**, l'art L.521-2 du CCH 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 ».

De plus, si l'hôtelier reconnaît l'insécurité des lieux donc l'indécence, il est possible de demander au juge la réalisation des travaux sous astreinte et sa condamnation à rembourser les loyers payés depuis la connaissance de cet état.



QUESTIONS-RÉPONSES

J'occupe avec ma femme et mon enfant une chambre dans un hôtel, ma femme va bientôt accoucher et mon hôtelier me demande de partir car il doit respecter les capacités d'accueil, que puis-je faire ?

Les hôteliers ont l'obligation, pour raison de sécurité, de faire respecter les capacités d'accueil. Sur Paris, le Règlement Sanitaire Départemental impose d'avoir une surface au sol de 7m² pour recevoir une personne, de 9m² pour recevoir deux personnes, de 14m² pour recevoir 3 personnes et de 18 m² pour recevoir 4 personnes. Au-delà de quatre personnes, et par personne supplémentaire, la surface est majorée de 5m².

Cependant si l'occupant n'a pas signé à son entrée dans les lieux un engagement à respecter les conditions d'occupation des lieux, la demande de quitter les lieux pour ce motif est alors contestable.

Mon hôtelier me propose de me loger dans un studio indépendant rattaché à son établissement, est-ce légal ?

Après déclaration préalable aux services compétents, certains gérants ont pu rattacher des chambres ou des logements à leur établissement à caractère hôtelier comme le prévoit l'article 56 du Règlement Sanitaire départemental du 20 novembre 1979 modifié. Si les conditions de vie peuvent y être plus supportables qu'en hôtel, la proposition peut être alors intéressante.

...**ATTENTION** certaines aides financières dont peuvent bénéficier les résidents (au titre d'une prise en charge sociale) peuvent alors être suspendues. Dans ce cas précis, il vaut mieux demander l'avis de son référent social avant d'accepter.

S'il y a un doute sur le fait que le gérant soit le propriétaire du logement proposé (parce qu'il peut être simplement locataire et vouloir le sous-louer de manière illégale), il vaut mieux refuser la proposition.

mes questions ?



QUESTIONS-RÉPONSES

J'ai appris que l'hôtel allait être évacué, que vais-je devenir ?

Une évacuation est une mesure administrative justifiée par l'urgence ou le danger, elle est exécutée si nécessaire avec le recours aux forces de police. L'évacuation entraîne droit à l'hébergement provisoire dans un premier temps et à une obligation de relogement par la collectivité pour les résidents. Si après une évacuation, les résidents sont contraints de se reloger par eux mêmes, il est conseillé de conserver les justificatifs pour réclamer le remboursement à l'exploitant.

Parce que je ne lui avais pas payé la chambre, mon hôtelier a mis mes affaires dehors et m'empêche de retourner dans ma chambre. Que faut-il faire ?

Dans le cas présent, une plainte au commissariat s'impose puis il s'agit de se rapprocher d'un avocat pour obtenir d'un juge la réintégration dans les lieux et la condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice subi.



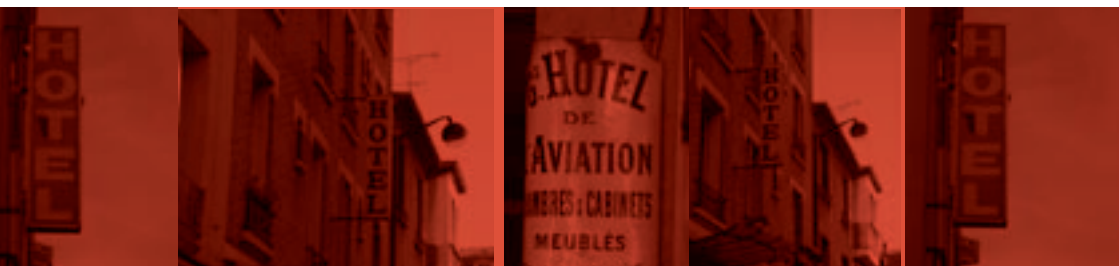
QUESTIONS-RÉPONSES

Mon hôtel a été racheté par la collectivité publique et, n'étant pas en situation régulière, ils veulent m'expulser car je ne peux pas être relogé dans le parc social. Que dois-je faire ?

Il est fortement conseillé de pouvoir bénéficier de l'aide d'un avocat pour démontrer au juge que l'obligation de relogement s'impose au titre des polices administratives (art L.521-2-3 du Code de la Construction) **mais aussi au titre de l'aménagement (art L.314-1 du Code de l'Urbanisme)**. De fait, une expulsion sur le simple motif que l'occupant n'est pas relogeable dans le parc social ne doit pas être recevable.

Bien que mon gérant sache qu'il est dans l'illégalité, il continue à dénier mes droits. Que faut-il faire ?

Il est fortement conseillé de saisir le parquet (via le magistrat référent en matière d'habitat indigne) pour dénoncer des agissements qui sont aujourd'hui pénalement condamnables. Exercer des menaces en vue de contraindre un occupant à renoncer à ses droits, soumettre une personne vulnérable à des conditions d'hébergement indignes, continuer de percevoir des loyers après une fermeture administrative, refuser de reloger ou d'héberger alors qu'il en a l'obligation... est passible d'une forte amende et d'un emprisonnement.



LIEUX RESSOURCES POUR RÉPONDRE À VOS QUESTIONS

Les structures d'accès au droit en Ile de France :

→ les Maisons de la Justice et du Droit – les Points d'accès aux droits

Annuaire des Maisons de Justice et du Droit (MJD) et Antennes de justice disponible sur le site du Ministère de la Justice et des libertés

www.justice.gouv.fr

Annuaire des Points d'accès aux droits (PAD) disponible sur le site du Conseil Départemental de l'Accès aux Droits de Paris (CDAD)

www.cdad-paris.justice.fr

→ Les agences départementales d'information sur le Logement (ADIL)

ADIL DE PARIS

Site : www.adil75.org

E-mail : contact@adil75.org

Tel : 01 42 79 50 50

ADIL DE SEINE-ET-MARNE

Site : www.adil77.org

E-mail : info@adil77.org

Tel : 08 20 16 77 77

ADIL DES HAUTS-DE-SEINE

Site : www.adil92.org

E-mail : adil92@adil92.org

Tel : 08 20 16 92 92

ADIL DES YVELINES

Site : www.adil78.org

E-mail : conseil@adil78.org

Tel : 08 20 16 78 78

ADIL DE SEINE-SAINT-DENIS

Site : www.adil93.org

E-mail : adil93@wanadoo.fr

Tel : 08 20 16 93 93

ADIL DE L'ESSONNE

Site : www.adil91.org

E-mail : adil.91@wanadoo.fr

Tel : 08 20 16 91 91

ADIL DU VAL-DE-MARNE

Site : www.adil94.org

E-mail : info@adil94.org

Tel : 08 20 16 94 94

ADIL DU VAL-D'OISE

Site : www.adil95.org

E-mail : secretariat@adil95.org

Tel : 08 20 16 95 95

→ Espace Solidarité habitat - Mission Ile-de-France

Fondation Abbé Pierre

esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr

tél : 01 44 64 04 40 - fax : 01 44 64 04 52



www.fondation-abbe-pierre.fr