

LES POLICES APPLICABLES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC AUX FINS D'HEBERGEMENT – LES HOTELS dits MEUBLES ou ASSIMILES

S'appliquent à ces établissements les 3 polices respectivement relatives à :

- L'insalubrité
- L'insécurité des éléments bâtis
- La sécurité spécifique au regard des risques " incendie et panique"

Les polices relatives au traitement de l'insalubrité ou à la mise en sécurité

S'appliquent l'ensemble des dispositions figurant aux articles nouveaux L511-1 et suivants du CCH, L1331-22 et L1331-23 du CSP (insalubrité), tant en ce qui concerne les procédures "ordinaires" et les procédures d'urgence.

La seule précaution à prendre est de bien instruire toutes les procédures tant vis-à-vis de l'exploitant de l'établissement (gérant ou titulaire du bail commercial, selon le cas; en cas de doute, instruire vis-à-vis de tous) que vis-à-vis du propriétaire des murs (s'il n'est pas exploitant) afin d'établir la solidarité ouverte par les textes (L511-15 et L 541-3 du CCH). Ils sont, notamment solidaires en ce qui concerne le paiement de l'astreinte en cas de non réalisation des travaux prescrits par l'arrêté.

De même, est-il indispensable de publier l'arrêté au **fichier immobilier du propriétaire** pour garantir les éventuelles créances publiques nées de l'exécution de travaux d'office, d'hébergement ou de relogement, effectués par la collectivité publique, suite à la défaillance de l'exploitant et du propriétaire. Les textes (L541-3 du CCH) prévoient que l'arrêté soit publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité. Cette formalité importante pour garantir la créance issue de travaux d'office exigible, le cas échéant, sur l'exploitant de l'hôtel meublé, titulaire du fonds de commerce vient de faire l'objet d'un décret **du 11 mai 2023 complétant et modifiant les dispositions relatives au registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes du code de commerce. Ce décret** prévoit, en particulier, que les arrêtés de police pris en matière de lutte contre l'habitat indigne et les saisies pénales de fonds de commerce (notamment pour ceux qui sont exploités aux fins d'hébergement) feront l'objet d'une inscription au registre des sûretés mobilières et précise les modalités de ces inscriptions.

Selon les mêmes principes, la publication de l'arrêté au **fichier immobilier du propriétaire** assure la transmission des servitudes et notamment les créances publiques aux cessionnaires successifs qui acquièrent les murs, lesquels sont solidairement tenus avec le vendeur au paiement de cette créance. La publication sur le registre des sûretés immobilières du greffe du tribunal de commerce, citée ci-dessus, depuis 2023, permet aussi d'assurer la transmission des servitudes et notamment les créances publiques aux cessionnaires successifs du fonds de commerce, et établir une solidarité entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

La police spéciale des ERP d'hébergement en matière de risques d'incendie ou de panique

Cette police figurait dans un article L123-3 du CCH dans un chapitre consacré aux ERP en général. Lors de la modification de la codification de ce code, la nomenclature a été modifiée et le régime des ERP aux fins d'hébergement – dont relèvent les hôtels dits meublés – figure en tant que tel aux articles L 184-1 à L184-9 nouveaux. Cette classification

a le mérite d'être beaucoup plus claire et évite que les mesures générales de police relatives aux ERP soient appliquées en méconnaissance du caractère occupé des certains établissements, tels que les hôtels, impliquant des prescriptions spécifiques.

Le maire ou le président de l'EPCI, en cas de transfert de compétence, prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité, et de réaliser des aménagements et travaux nécessaires, dans un délai fixé. Le rapport de la commission de sécurité est remis à l'exploitant, préalablement à la notification d'un arrêté, permettant à l'exploitant d'être averti et de faire le nécessaire avant l'arrêté (principe du respect du contradictoire).

Lorsque la gravité des désordres, ou de non conformités au règlement de sécurité, a motivé un avis défavorable de la commission de sécurité à la poursuite de l'exploitation, l'arrêté du maire peut prescrire les mesures nécessaires sous peine d'interdiction temporaire d'habiter ou de fermeture de l'établissement.

En effet, l'arrêté du maire peut prévoir une interdiction temporaire d'habiter, ouvrant aux occupants-résidents droit à un hébergement temporaire aux frais de l'exploitant et du propriétaire.

Sauf cas très graves justifiant une fermeture définitive de l'établissement et la cessation de son activité, accompagné d'une interdiction définitive d'habiter et d'occuper les lieux, (justifiant alors le relogement définitif des occupants à la charge de l'exploitant et du propriétaire) dès lors que la commission de sécurité préconise des travaux pour rétablir la sécurité-incendie, l'arrêté doit prescrire ces travaux et ne pas prononcer la fermeture de l'établissement, dès lors que celui-ci peut rouvrir.

L'arrêté lorsqu'il est pris sous peine d'interdiction temporaire d'habiter, ou de fermeture de l'établissement, peut utilement faire l'objet d'une inscription de l'hypothèque légale spéciale prévue aux articles 2402 à 2407 du code civil pour le montant à évaluer des travaux et de l'hébergement de façon à garantir à ce stade une éventuelle créance publique afférente à des travaux et hébergement d'office.

Les dispositions applicables sont prévues à la fois aux articles R143-1 à R143-47 du CCH et, surtout, par le règlement de sécurité résultant du l'arrêté ministériel du 25 juin 1980, modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité. L'article R143-14 et le règlement de 1980 organisent une classification des établissements astreints à des dispositions spécifiques, selon l'effectif des publics autorisé pour chaque catégorie. Ainsi les hôtels, dont les meublés, relèvent-ils normalement de la 5^{ème} catégorie et des règles spécifiques aux petits établissements (PE et PO).

L'arrêté précise que faute d'avoir effectué les mesures prescrites dans le délai précisé, l'exploitant et le propriétaire sont solidairement tenus au paiement d'une astreinte d'un montant maximum de 1000 €/jour de retard; un arrêté du maire (ou du président de l'EPCI) prononce l'astreinte qui est liquidée au bénéfice de la commune (ou de l'EPCI) . L'application d'une astreinte est obligatoire (comme en matière d'insalubrité ou d'insécurité)

Si, à l'expiration du délai précisé dans l'arrêté, les travaux ou mesures prescrits n'ont pas été exécutés et nonobstant le paiement de l'astreinte, après mise en demeure, le maire (ou le président de l'EPCI) engage les travaux d'office : ceci est une obligation d'ordre public.

Enfin, des sanctions pénales spécifiques sont prévues par les articles L184-4 à L184-9 du CCH, analogues à celles qui s'appliquent en cas d'insalubrité et d'insécurité. Les peines prévues comportent notamment, la confiscation du fond de commerce, outre celle du bâtiment.