

Sommaire

Avant Propos	IX
Sommaire	XI
Table des matières.....	XV
Table des abréviations usuelles	XXIX
Table des législations.....	XXXIII
Sources officielles	XXXIX
Bibliographie.....	XLV

Introduction

1

PREMIÈRE PARTIE : LE DROIT DES HÔTELS

9

Chapitre premier : La Constitution « hôtelière ».....

11

§1 La « Constitution économique »	11
I. L'art. 103 Cst.....	11
II. L'art. 130 al. 2 Cst.....	20
§2 La « Constitution foncière ».....	22
I. L'art. 75 Cst.	22
II. L'art. 75 <i>b</i> Cst.....	39
III. L'art. 122 al. 1 Cst.....	54
§3 Les droits fondamentaux	54
I. Les conditions de restriction	54
II. La garantie de la propriété	56
III. La liberté économique.....	59

Chapitre deuxième : Les réglementations.....

63

§4 La « LRS »	63
I. Le champ d'application	63
II. Les définitions	72
III. Le régime général	74
IV. Les « exceptions hôtelières »	82
V. Les hôtels face au risque d'abus de droit	99
VI. Le contrôle et les sanctions	103
§5 La « LFAIE »	105
I. Le champ d'application.....	106
II. Le régime ordinaire d'autorisation.....	114
III. L'acquisition d'un hôtel en tant qu'établissement stable	116

§6	L'aménagement du territoire et la construction.....	119
	I. Les législations.....	119
	II. Les plans directeurs.....	120
	III. Les plans d'affectation	127
	IV. Les autres instruments.....	142
	V. La construction d'hôtels hors zone à bâtir	149
	Chapitre troisième : La LRS face à l'ordre juridique.....	155
§7	La LRS et la Constitution fédérale.....	155
	I. Une réglementation « exceptionnelle ».....	155
	II. Les objectifs hôteliers de la LRS	158
§8	La LRS et l'aménagement du territoire	163
	I. Les caractéristiques communes de la LRS et de la LAT	163
	II. La LRS et la planification directrice	167
	III. La LRS et les plans d'affectation	169
§9	La LRS et les prescriptions de construction	180
	I. Les surfaces.....	180
	II. Le mode d'utilisation	181
	III. L'application cumulative.....	182
§10	La LRS, le droit privé et la LFAIE.....	182
	I. Le droit privé	182
	II. La LFAIE	184
	DEUXIÈME PARTIE : LES HÔTELS JURIDIQUES.....	191
	Chapitre premier : Les hôtels au sens de la LFAIE.....	193
§11	L'apparthôtel historique.....	193
	I. La définition légale	193
	II. Les caractéristiques	194
§12	L'hôtel en tant qu'établissement stable.....	200
	I. L'absence de conditions légales	200
	II. Les prestations hôtelières	201
	III. Les éléments architecturaux.....	205
§13	Les logements d'un hôtel en tant qu'établissement stable.....	207
	I. L'exploitation hôtelière du logement	207
	II. Les relations contractuelles.....	210
	III. Les directives cantonales	216
	IV. Les expertises.....	219

Chapitre deuxième : Les hôtels au sens de la LRS	223
§14 L'établissement d'hébergement organisé.....	223
I. Les hôtels juridiques	223
II. Les critères de définition.....	228
§15 Les logements touristiques	235
I. La terminologie et la nomenclature.....	235
II. Le logement touristique « qualifié ».....	238
III. Le logement touristique « qualifié » destiné à la vente	245
IV. Le logement touristique « simple »	251
Chapitre troisième : Les autres hôtels	259
§16 Des notions de droit cantonal et communal	259
I. La loi genevoise sur les transformations de maisons d'habitation	259
II. Les règlements communaux de construction	261
§17 D'autres points de rattachement.....	265
I. La statistique fédérale	265
II. Le droit économique	267
III. Au surplus : le droit du travail	273
TROISIÈME PARTIE : POUR UN DROIT DES HÔTELS PLUS COHÉRENT	275
Chapitre premier : Les constats.....	277
§18 L'absence d'organisation.....	277
I. Les réglementations	277
II. Les objectifs	280
§19 La séparation des procédures	281
I. La LRS et l'autorisation de construire	281
II. La LFAIE et l'autorisation d'acquérir.....	302
III. L'absence de coordination entre les procédures de construction et d'acquisition.....	315
Chapitre deuxième : Pour une notion d'hôtel cohérente	321
§20 La cohérence souhaitée.....	321
I. La cohérence externe	321
II. La cohérence interne et la concordance des notions	323
§21 Le concept d'hôtel fonctionnel.....	325
I. L'hôtel de la LFAIE	325
II. L'hôtel de la LRS	327
III. Pour un concept d'hôtel unifié en droit fédéral.....	329

Sommaire

§22 La LRS de lege ferenda	332
I. L'applicabilité de la loi.....	332
II. Les propositions	336
Conclusion	347
Fazit	351
Abstract	355
Index	361