



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Urbanisme

Question écrite n° 36160

#### Texte de la question

M Leonce Deprez attire l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer sur le fait suivant : une commune a entrepris une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (1977). Elle a concédé par un bail à construction les terrains à un constructeur. Le constructeur y a édifié une résidence à usage d'habitation en formule para-hôtelière comme le prévoyait le PAZ dans cette zone. Le règlement de copropriété de l'immeuble rappelle expressément cet usage ainsi que les contrats de vente des appartements consentis par la SCI aux acquéreurs (1981). Le constructeur a conclu un bail commercial de neuf ans à une SARL d'exploitation ayant pour mission de louer les logements en meubles. La société d'exploitation n'ayant pas assuré le paiement des loyers, le bail commercial liant la SCI à la société d'exploitation a été résilié. Les copropriétaires songent à abroger le statut para-hôtelier pour gérer l'immeuble comme une copropriété classique. Compte tenu de ces faits, quels sont les moyens juridiques à la disposition du maire pour faire respecter le statut para-hôtelier ?

#### Texte de la réponse

Reponse. - Des moyens juridiques sont en effet à la disposition du maire pour faire respecter le statut para-hôtelier de l'immeuble : si le règlement de zone prévoit des zones particulières d'implantation d'équipements hôteliers ou para-hôteliers assorties d'un COS (coefficient d'occupation des sols) préférentiel, le changement de destination de l'immeuble peut entraîner, si le POS (plan d'occupation des sols) le prévoit, l'application d'une taxe pour dépassement de COS et éventuellement dépassement de PLD (plafond légal de densité). Si le changement d'affectation de l'immeuble entraîne un dépassement de COS, la construction se trouve alors en infraction avec les règles de l'urbanisme et peut faire l'objet des sanctions prévues aux articles L 480-1 et suivant du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la législation fiscale prévoit un remboursement de la TVA ayant grevé les immobilisations pour les immeubles affectés à une activité hôtelière ou para-hôtelière. Si un changement de destination de l'immeuble intervient, les services fiscaux sont fondés à réclamer aux copropriétaires la restitution de la TVA perçue de façon indue dans la mesure où l'obligation de mise à disposition de l'immeuble pendant au moins neuf ans à une société de gestion para-hôtelière n'aurait pas été respectée.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Deprez L'once](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 36160

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** équipement, logement, transports et de la mer

**Ministère attributaire :** tourisme

#### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 novembre 1990, page 5385