

## Guide du Parc Résidentiel de Loisirs

### Définition du Parc Résidentiel de Loisirs

*Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens des articles R.111-32 et R.111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs (HLL)*

Les PRL peuvent être exploités par **cession d'emplacement en pleine propriété** ou par location (régime hôtelier).

### ◆ **Parc Résidentiel de Loisirs par cession de parcelles en pleine propriété**

#### **Principe :**

- Avec cette formule, il est possible d'acheter sa parcelle (au lieu de la louer à l'année).
- Ces parcelles d'une surface minimale de 200m<sup>2</sup>, ont pour destination l'implantation de résidence type habitations légères de loisirs (HLL).

**Le PRL « Domaine du Lac » ne reçoit que des résidences de marque Tectobois.**

- Le PRL est alors organisé comme une copropriété (Association Syndicale Libre), avec l'organisation d'une assemblée générale annuelle, la nomination d'un conseil syndical, pour permettre de voter, par exemple, des améliorations du PARC.
- Le parc est ouvert toute l'année.

L'usage de sa parcelle et de son chalet sont complètement libres (usage personnel, location, etc...).

#### **Les types d'emplacements :**

Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs avec achat de sa parcelle, les parcelles sont toutes destinées à un usage résidentiel.

#### **Les animations et services :**

Il n'y a aucun service (exemple : commerces), ni d'animation. L'occupation de ces parcs étant à usage résidentiel, le calme y est privilégié.

En revanche, il existe différents équipements en fonction des parcs, des espaces de jeux et loisir, un espace pétanque, l'accès à Internet, TV...

#### **Types d'usage :**

**La liberté d'usage de son chalet et sa parcelle est totale :**

- Usage privé de sa résidence
- Investissement locatif (statut LMP ou LMNP)
- Revente du chalet et de sa parcelle sans contrainte...

### ◆ **Parc Résidentiel de Loisirs locatif**

#### **Principe :**

En très grande majorité, ces Parcs Résidentiels de Loisirs sont exploités en « résidentiels », c'est-à-dire que les parcelles sont louées à l'année. Il existe moins de 100 parcs résidentiels qui accueillent des vacanciers saisonniers.

#### **Les types d'emplacements :**

On ne trouve pratiquement que des emplacements « résidentiels », soit loués à l'année.

## **ACHAT DE PARCELLE**

### ◆ **Devoirs et obligations**

#### **Le contrat de vente du terrain :**

Il s'agit d'un avant contrat parfaitement identique à l'acquisition d'un bien immobilier, avec réalisation authentique chez le notaire (compromis de vente)

Vous êtes donc propriétaire de votre terrain, par acte notarié, l'avant contrat étant soumis à un délai de rétractation ou de réflexion de 7 jours (conformément à la loi S.R.U)

Vous bénéficiez également des conditions suspensives d'usage en la matière (éventuellement obtention d'un crédit, droit de préemption...)

Vous devrez vous acquitter des droits de mutations (frais de notaire).

### **Le contrat de vente de la résidence HLL:**

Une Habitation Légère de Loisirs est un bien meuble, et non immobilier. En conséquence, il est indispensable de bien dissocier de contrat, qui relève d'un bien de consommation. Ce contrat se signe en même temps que l'avant contrat du terrain, mais ne sera pas régulariser chez le notaire. Il n'y a donc pas de frais de notaire dus sur le prix de l'habitation.

**A noter, que ces contrats restent parfaitement indivisaires. Le contrat de l'Habitation Légère de Loisirs devient caduque si l'avant contrat du terrain n'aboutit pas.**

**NOTA :** l'acte authentique du terrain ne peut être régularisé auprès du notaire qu'après réception & acceptation du permis de construire pour toutes résidences dont la superficie hors tout est supérieure à 35m<sup>2</sup> ( en référence à la modification du code de l'urbanisme du 01<sup>er</sup> octobre 2007)

### **◆ Fonctionnement du Parc**

Un Parc Résidentiel est organisé comme une copropriété (Association Syndicale Libre), avec un état descriptif de division et un règlement intérieur. Un syndic est élu en assemblée générale, avec des représentants, propriétaires, de l'association syndicale.

Une assemblée générale se réunit donc au moins une fois par an, avance un ordre du jour établit en concertation entre le syndic et les propriétaires représentant l'ASL.

### **Les charges :**

- Comme une copropriété dite « verticale », des charges de fonctionnement sont appelées chaque trimestre.
- Provision de consommation d'eau et d'électricité (à noter, qu'en règle générale, les parcelles sont pourvues de comptage individuel pour l'eau et l'électricité, permettant une régularisation en fin d'année précise)...

### **Les taxes :**

A propos de la taxe d'habitation, tout n'est pas figé. En effet, à ce jour, il n'est pas clairement établi que ce type d'habitat soit soumis à taxe d'habitation, de part la nature de l'occupation de loisirs exclusivement. En fonction des régions, il peut être demandé soit une taxe d'habitation, au titre d'une résidence secondaire, soit d'une taxe de séjour, soit au « réel », soit sous la forme de forfait annuel.

### **Jouissance de la parcelle :**

**Vous êtes propriétaire de votre parcelle**, donc soumis à aucune contrainte de jouissance, sauf se conformer au règlement intérieur.

### **Vous pouvez l'occuper, louer votre HLL, le prêter.**

Vous n'êtes évidemment tenu à aucune obligation à un moment ou à un autre de remplacer votre habitation. Celle-ci devant néanmoins être entretenu d'une façon régulière, sous peine d'y être contraint par le syndic. Vous avez la faculté de rendre votre propriété quand bon vous semble.