

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 786 (Rect)

présenté par

Mme Got, M. Ménard, Mme Le Loch, Mme Massat, M. Goua, M. Sirugue, M. Burroni,  
Mme Erhel, M. Bardy et Mme Le Dissez

-----

**ARTICLE 22 BIS**

Rédiger ainsi cet article :

« I. - La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :

« 1° L'article 13 est ainsi modifié :

« a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance » ;

« b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;

« c) À la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots « et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;

« d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;

« 2° Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :

« a) Après la première occurrence du mot : « syndicat », sont insérés les mots : « , nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;

« b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;

---

« c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. »;

« 3° L'article 18 est ainsi modifié :

« a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées : « Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. À moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;

« b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société.

« Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. »;

« 4° Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1.* – À défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion doit être effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

« Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. »;

« 5° L'article 19-1 est ainsi modifié :

« a) À la seconde phrase, les mots : « les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci » sont remplacés par les mots : « l'associé » et les mots : « de son bien » sont remplacés par les mots : « du lot qui lui a été attribué » ;

« b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. »;

« 6° L'article 33 est ainsi modifié :

« a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou « propriété » pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble, » ;

« b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est puni de 15 000 euros d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non-conforme à l'alinéa précédent. ».

« II. - Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi. ».

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de réformer plusieurs dispositions de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé afin d'en améliorer le fonctionnement, le contrôle et ainsi répondre aux problèmes fréquemment soulevés par les associés de ces sociétés.

La modification de l'article 13 de la loi renforce les attributions du conseil de surveillance, émanation des associés, en lui donnant le pouvoir de contrôler la gestion de la société, et dans une certaine mesure, de s'y associer. Ainsi, le conseil de surveillance peut-il provoquer la réunion de l'assemblée générale dans le délai de trois mois à compter de la demande, à l'instar des associés disposant d'au moins un cinquième des parts ou actions de la société. Le conseil de surveillance est également associé à l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale de la société, il peut ainsi demander l'inscription d'une ou plusieurs questions. L'information des associés est par ailleurs renforcée, en imposant la reproduction, sur les convocations à l'assemblée générale, du dernier alinéa de l'article 13 de la loi du 6 janvier 1986 relatif à la faculté pour tout associé d'obtenir communication des comptes sociaux et des informations nominatives sur les autres associés. Afin de s'assurer de la diligence de la délivrance de cette information, un délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande a été fixé.

La modification de l'article 17 a pour objet d'éviter que ne soit prévu dans les statuts de manière systématique la représentation de la société par son gérant lors de toutes les assemblées générales de copropriété. Il revient en effet aux associés de désigner eux-mêmes, en assemblée générale, le représentant de la société, qui peut être son représentant légal, un associé ou un tiers. Cette désignation intervient chaque année lors d'une assemblée générale d'approbation des comptes sociaux, de sorte que le représentant de la société de temps partagé dispose de ce pouvoir de représentation pour toutes les assemblées générales de copropriété réunies entre deux assemblées d'approbation des comptes, sans mandat impératif. L'assemblée des associés ne peut en effet se prononcer avant chaque assemblée générale du syndicat sur l'ensemble des délibérations portées à l'ordre du jour, en raison du délai de convocation minimal de 21 jours pour une assemblée générale de copropriété, et du délai de 15 jours pour convoquer une assemblée générale de société civile à temps partagé. Une certaine marge de liberté est donc laissée au représentant de la société dans l'expression de sa décision.

A côté de cette marge de liberté, et afin de permettre une information satisfaisante des associés de la société à temps partagé, le représentant de la société doit leur rendre compte des décisions prises par le syndicat lors de l'assemblée générale qui suit l'assemblée de copropriété.

La modification de l'article 18 permet, en contrepartie des nouveaux pouvoirs dévolus au conseil de surveillance, de lui imposer une obligation de rendre compte annuellement de l'exécution de sa mission lors de l'assemblée générale, de limiter la durée du mandat de ses membres à trois ans renouvelables, et de prévoir une faculté de révocation par l'assemblée générale. La durée du mandat des membres du conseil de surveillance est limitée à trois ans renouvelables, comme pour le gérant de la société à temps partagé. Comme pour le conseil syndical en matière de copropriété, il revient à l'assemblée générale, à défaut de dispositions statutaires, de déterminer les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil de surveillance. La décision de l'assemblée générale est prise à la majorité de droit commun prévue par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 16 pour les décisions ordinaires, soit la majorité des voix des associés présents ou représentés, afin de faciliter la prise de décision dans les sociétés à temps partagé, caractérisées par un absentéisme important.

Après le dernier alinéa de l'article 18, il est créé un nouvel article 18-1 de la loi consacré exclusivement au contrôleur financier. Cette codification permet de distinguer clairement les dispositions relatives au conseil de surveillance de l'article 18 de la loi, amendées en partie, des dispositions relatives au contrôleur financier, transférées à l'article 18-1. Cet amendement prévoit la possibilité pour le contrôleur financier non associé, désigné par l'assemblée générale des associés de la société à temps partagé pour effectuer un contrôle de gestion annuel, de prendre connaissance des mêmes documents se rapportant à cette gestion.

Est simplifié l'exercice du droit de retrait prévu par l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans. Dans ce cas de figure, le retrait est de droit et est constaté par acte notarié. L'héritier ou les héritiers devenus associés sont ainsi dispensés du recours devant le juge prévu au premier alinéa. Par ailleurs, l'amendement supprime les mots « de son bien », qui sont contradictoires avec l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> de la loi qui énonce qu'il n'est accordé aux associés des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé « aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports ». Il est enfin précisé les modalités de fixation de la valeur des droits sociaux en cas de désaccord des parties sur ce point.

La modification de l'article 33 a pour objet d'améliorer la protection du consommateur.

Il prohibe en effet l'emploi de toute expression incluant les termes de "propriétaire" et de "propriété", afin de mettre un terme à l'utilisation des notions trompeuses de "multi-propriétaire" et "multipropriété", qui laissent entendre que le consommateur partage avec d'autre la propriété d'un bien immobilier, alors qu'il n'en aura que la jouissance.

La sanction pénale est celle prévue par l'article L. 121-79-2 du code de la consommation en cas de publicité non-conforme aux prescriptions de l'article L. 121-62 sur les publicités relatives notamment aux contrats d'utilisation de biens à temps partagé.

Il est enfin prévu une entrée en vigueur différée pour ces nouvelles dispositions, afin de permettre aux associés de désigner le représentant de la société à la prochaine assemblée générale de copropriété.