



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 103179

## Texte de la question

M. Joël Giraud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation juridique inextricable où se trouvent les personnes victimes des malversations de nombreuses sociétés pratiquant la vente d'immobilier de loisir sous la forme du temps partagé ou « time-share ». En devenant associé, l'acquéreur n'est pas propriétaire du bien immobilier mais dispose du droit d'occuper, chaque année, un appartement à une période donnée. Or, en raison de l'absence de cadre législatif unifié entre les différents pays, de nombreuses malversations ont été constatées. Des stratégies commerciales très agressives ont conduit de nombreuses personnes à se laisser persuader d'investir avec une perspective de revente. Or, la revente s'avère impossible sans appui commercial. Ainsi, certains propriétaires d'un appartement ne trouvant pas d'acheteur pour reprendre leur part sont-ils contraints de payer des charges pour un bien dont ils ne peuvent plus se séparer. De plus, de nombreux contrats prévoient que le non-paiement des charges prive le contractant de son droit d'occupation. Il semblerait que certaines sociétés majorent de façon volontairement exorbitante le montant des charges, avec pour but de provoquer un refus de paiement valant abandon des droits d'occupation et permettant au gestionnaire de vendre une deuxième fois la période vacante. Si dans un contrat de type société civile immobilière (SCI), le retrait est un droit que les statuts ne peuvent pas refuser, l'article L. 219-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation interdit par contre aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de se retirer de la société, même à titre gratuit. Il semble nécessaire d'étudier une modification de la législation actuelle et la mise en place d'une obligation pour le vendeur de faire une offre chiffrée de reprise des parts dans le cas où la revente est impossible. Il le remercie de bien vouloir lui indiquer sa position sur ce dossier. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

## Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que si l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation interdit à un détenteur de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées de se retirer pour justes motifs, il demeure que tout associé conserve la faculté de revendre ses parts. En conséquence, la détention de telles parts sociales ne peut s'analyser en un engagement perpétuel qui serait contraire aux dispositions du code civil. Néanmoins, compte tenu de certaines difficultés qui ont été recensées tant par les États membres que par les instances européennes après la transposition en droit interne de la directive européenne 94/47 du 26 octobre 1994, une réflexion initiée par la Commission européenne de révision de l'acquis communautaire en matière de protection des consommateurs est actuellement engagée sur une éventuelle modification de la directive afin de pallier les imperfections relevées par l'application des textes en vigueur. C'est dans ce cadre que le Gouvernement s'attachera à promouvoir davantage la protection des consommateurs.

## Données clés

**Auteur :** [M. Joël Giraud](#)

**Circonscription :** Hautes-Alpes (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 103179

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : économie

**Ministère attributaire** : justice

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 5 septembre 2006, page 9267

**Réponse publiée le** : 24 octobre 2006, page 11125