



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 118449

Texte de la question

M. Luc Chatel appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés que rencontrent les propriétaires détenant des parts dans les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, également appelé « Timeshare ». Le système de vacances en temps partagé est multiforme, et permet d'acquérir une ou plusieurs semaines de vacances, à temps ou à vie, dans une résidence déterminée, à l'étranger ou en France, sous la forme de parts de sociétés d'attribution. Les charges annuelles liées à ces parts sont souvent très élevées, mais en France il est interdit de se retirer des sociétés d'attribution pour justes motifs alors que les autres pays annulent les périodes des possesseurs qui ne paient pas leurs charges, ce qui leur permet de se retirer. Devant l'impossibilité de vendre leurs parts, de nombreux associés proposent de les céder à titre gratuit. Certains ne les ont même pas achetées, mais héritées de leurs parents. Beaucoup de consommateurs d'abord tentés par ce procédé souhaitent aujourd'hui pouvoir se retirer de la société, mais se heurtent aux dispositions de l'article L. 212-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation qui interdit aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de se retirer de la société. C'est pourquoi ils demandent l'abrogation de et/ou l'obligation pour le vendeur de faire une offre chiffrée de reprise des parts dans le cas où la revente est impossible. Aussi, il souhaite savoir s'il envisage l'abrogation de l'alinéa 9 de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, et l'introduction d'une obligation d'informer clairement les futurs acquéreurs sur l'impossibilité actuelle dans laquelle ceux-ci se trouveront, en cas d'acquisition, de se retirer de la société.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'en l'état, il n'est pas envisageable de supprimer l'alinéa 9 de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, qui interdit aux détenteurs de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées de se retirer de la société. En effet, l'instauration d'une telle faculté de retrait pourrait avoir pour conséquence de remettre en cause le fonctionnement de la société et à terme son équilibre financier, puisque cela permettrait à un associé de se soustraire à ses obligations, notamment celles relatives au paiement des charges qui seraient alors impayées et inévitablement transférées aux autres associés. Cela pourrait en outre avoir pour effet le rachat des parts par la société en vue de leur vente, et ce alors que les sociétés civiles ne peuvent détenir leurs propres parts. Par ailleurs, la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 portant transposition en droit interne de la directive européenne 94/47 du 26 octobre 1994 a accru la protection des consommateurs qui souhaitent acquérir un droit d'utilisation d'un bien immobilier à temps partagé. Elle instaure ainsi un délai de rétractation et précise les mentions obligatoires que doit comporter l'offre de contracter, notamment en ce qui concerne le prix initial, les frais ainsi que le montant détaillé de toutes les sommes dues périodiquement ou leurs éléments de détermination, le taux d'évolution annuel desdites sommes au cours de la période triennale précédant l'offre ou, si cette information n'est pas disponible, une mention avertissant du risque d'augmentation. Malgré cette législation protectrice, certaines difficultés ont néanmoins été recensées tant par les États membres de l'Union européenne que par les instances européennes, en raison notamment de l'évolution des pratiques du

marché, des développements technologiques et de la capacité d'innovation des professionnels. C'est la raison pour laquelle 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. Une consultation publique est actuellement menée par la Commission. C'est dans ce cadre que le Gouvernement s'attachera à promouvoir davantage encore la protection des consommateurs et en fera un sujet prioritaire de cette année.

Données clés

Auteur : [M. Luc Chatel](#)

Circonscription : Haute-Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118449

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 février 2007, page 1488

Réponse publiée le : 24 avril 2007, page 3982