ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 67286

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur les difficultés rencontrées par les associés détenant des parts dans des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé en raison de l'interdiction à laquelle ils sont soumis, par application de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, de se retirer de ces sociétés. En effet, après avoir acquis des parts de sociétés leur donnant droit à jouissance, pendant une ou plusieurs semaines par an, d'un immeuble à temps partagé, les acheteurs, confrontés au paiement de charges annuelles souvent très élevées, ne trouvent, faute d'acquéreurs potentiels, à céder leurs parts, que ce soit à titre onéreux ou même gratuit. C'est ainsi que de nombreux possesseurs de parts, qui ne peuvent plus faire face aux appels de charges liées au fonctionnement des sociétés en cause, ni même, pour certains, se rendre sur leur lieu de villégiature, du fait des évolutions diverses intervenues dans leur situation personnelle, familiale ou professionnelle, se trouvent confrontés à des difficultés financières inacceptables. Cette situation serait aujourd'hui bloquée par la jurisprudence en vigueur, la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 9 mai 2002, ayant précisé qu'il résultait des dispositions de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation que « le retrait d'un associé pour justes motifs est impossible », écartant ainsi définitivement toute possibilité de retrait. C'est pourquoi il lui demande dans quelle mesure il serait envisageable d'assouplir ces dispositions, et, à tout le moins, de faire en sorte que les personnes qui envisagent d'acquérir des parts dans des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé soient expressément et formellement informées de l'impossibilité totale dans laquelle elles se trouveraient ultérieurement de s'en retirer. - 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 qu'il n'est pas envisagé de modifier en l'état les dispositions de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation pour permettre le retrait d'un associé pour justes motifs. En effet l'instauration d'une telle faculté remettrait en cause le fonctionnement de la société et à terme son équilibre financier puisqu'elle permettrait à un associé de se soustraire à ses obligations notamment celles relatives au paiement des charges qui seraient alors impayées et qui seraient inévitablement transférées aux autres associés. Il convient néanmoins de rappeler que les consommateurs disposent de plusieurs moyens pour contester la validité de leur engagement. Outre le délai de rétractation instauré par la directive européenne 94/47 du 26 octobre 1994, la nullité du contrat peut être demandée par le consommateur si son consentement a été obtenu au moyen de méthodes de vente agressives. Il demeure cependant des difficultés de mise en oeuvre de ces dispositions, en particulier lorsque le bien est situé hors du territoire communautaire. C'est la raison pour laquelle la Commission européenne envisage actuellement des mesures de réforme de la directive 94/47 précitée qui devraient améliorer la protection des acquéreurs.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE67286

Auteur : M. Jean-Claude Viollet
Circonscription : Charente (1re circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 67286
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 juin 2005, page 6124
Réponse publiée le : 11 juillet 2006, page 7366