ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 78119

Texte de la question

M. François Brottes souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la situation de blocage, source de nombreuses difficultés d'ordre financier, que connaissent les associés d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé qui se voient refuser, en l'état actuel du droit et de la jurisprudence, la possibilité de se retirer de telles sociétés. En effet, l'alinéa 9 de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation exclut du droit au retrait des associés d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divises ceux des sociétés dont les statuts prévoient des attributions en jouissance. Cet état du droit a été confirmé par l'arrêt du 29 mai 2002 de la 3e chambre civile de la Cour de cassation qui souligne bien, en son unique attendu, l'inéquité qui frappe de tels associés au regard des dispositions de l'article 1869 du code civil qui autorise, quant à lui, le retrait d'un associé d'une société civile pour « justes motifs ». Or, les « justes motifs » ne manquent pas pour ces propriétaires en jouissance en temps partagé : impossibilité de revendre leurs parts, même à titre gratuit, faute d'acquéreurs sur un marché dont la demande a changé de nature, manque de transparence lors de l'acquisition de leurs parts quant au fait qu'ils devront s'acquitter de charges annuelles souvent très élevées, ou incapacité à assurer ces charges, soit parce que les parts en société n'ont pas été volontairement acquises, ce qui est le cas des héritiers, soit parce que les moyens financiers ou de simple jouissance manquent suite à des difficultés d'ordre professionnel ou de santé. Cette situation est intolérable pour de nombreux Français et pourrait être aisément résolue par la voie législative ou, à défaut, par une meilleure défense des intérêts de tels sociétaires, notamment au regard de leur bonne information, lors de leur acquisition de parts, sur l'impossibilité, dans laquelle ceux-ci se trouveraient de s'en défaire. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures envisagées en vue de remédier à cette situation problématique que connaissent de nombreux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance en temps partagé. - 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 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.

Données clés

Auteur : M. François Brottes
Circonscription : Isère (5e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 78119

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE78119

Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 novembre 2005, page 10450
Réponse publiée le : 21 mars 2006, page 3156