



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multiropriété

Question écrite n° 90719

Texte de la question

M. Céleste Lett attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les difficultés rencontrées par les propriétaires en time share souhaitant vendre leurs parts sociales dans les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé régies par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986. Il est en effet aujourd'hui quasi impossible pour ces personnes de vendre leurs parts. Les candidats acheteurs ne veulent pas se trouver dans la même situation que les vendeurs, et le fait de ne pas pouvoir quitter la société les dissuade d'y entrer. Une modification de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, introduite dans le projet de loi portant engagement national pour le logement, permettrait de répondre à cette situation. Il lui demande donc : 1. Si le Gouvernement envisage de prendre des mesures dans ce domaine permettant d'améliorer la situation des 50 000 actionnaires concernés. 2. S'il est possible de rajouter un article d'assouplissement à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, précisant que « pour permettre aux actionnaires de se retirer de la société, il sera possible, sous condition de posséder toutes les actions d'un appartement composant l'immeuble social, de lui ou leur attribuer les fractions divisées ou indivises d'immeuble attachées à l'appartement, correspondant aux actions dont il sera ou ils seront porteurs. Si ces conditions sont remplies, le retrait anticipé d'un ou plusieurs actionnaires pourra être réalisé, s'il a ou s'ils ont satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et, d'une manière générale, à toutes ses ou leurs obligations envers la société. La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée au président du conseil d'administration. Dans les quinze jours qui suivent la réception, le retrait est constaté par acte authentique signé par le ou les actionnaires qui se retirent et le président du conseil d'administration. À défaut, le retrait peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue suivant la forme prévue par les référés. Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des actions correspondantes aux locaux attribués et la réduction corrélative du capital social. Le président du conseil d'administration constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires. Tous les pouvoirs sont donnés au président du conseil d'administration pour assurer l'attribution des locaux, établir l'état descriptif de division nécessaire à sa publication, effectuer la réduction de capital de ce groupe d'actions. Tous les frais, droits et honoraires inhérents au retrait sont à la charge exclusive du ou des actionnaires qui se retirent au prorata du nombre d'actions de chacun ». - 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

Auteur : [M. Céleste Lett](#)

Circonscription : Moselle (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90719

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3566

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6635