



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 94739

Texte de la question

M. Marcel Bonnot attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement les difficultés rencontrées par les détenteurs de parts dans des sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, affiliés à des associations telles que l'association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé (APAF-VTP) et l'association de défense des consommateurs de semaines en temps partagé (ADCSTP). Leur situation est la suivante : ils ont acquis des parts de société d'attribution d'immeubles leur donnant droit à la jouissance d'un appartement pendant une ou plusieurs semaines par an, dans un immeuble à temps partagé. Lors de cette acquisition, leur attention est rarement attirée sur le fait qu'ils devront s'acquitter de charges annuelles très élevées. Par la suite, lorsque ces personnes souhaitent se défaire de leur droit de jouissance, ils se heurtent à l'impossibilité de vendre leurs parts, faute d'acquéreur, ce style de vacances ne correspondant plus aux attentes des consommateurs ; même la cession à titre gratuit reste sans preneur. Par ailleurs, l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, interdit aux associés de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, de se retirer de la société. En effet, « le retrait d'un associé pour juste motif est impossible » (Cour de cassation 9 mai 2002). Les associés sont donc confrontés à de graves difficultés au regard de l'article L. 212-9 susvisé, d'autant que certains n'ont pas acheté ces parts volontairement (héritage, cadeaux...), ou ont dû faire face, plusieurs dizaines d'années après leur acquisition, à des modifications de leur conditions de vie, liées à certaines vicissitudes telles que le chômage ou la maladie. Pour ces motifs, l'association APAF-VTP et l'ADCSTP souhaitent l'abrogation de l'alinéa de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, et/ou l'obligation pour le vendeur de faire une offre chiffrée de reprise, dans le cas où la revente est impossible. Par ailleurs, ces associations proposent que lors d'une acquisition de part dans une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, l'attention des acquéreurs soit expressément attirée sur l'impossibilité de se désolidariser de la société en cas de non-revente. En l'état, il souhaite savoir si des mesures peuvent être légitimement envisagées afin de palier les difficultés rencontrées en la matière. - 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'une société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé 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. Néanmoins, nonobstant cette législation protectrice, des insuffisances sont apparues 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 la directive précitée pourrait être modifiée dans le cadre d'une démarche plus globale de révision de l'acquis communautaire en matière de protection des consommateurs. Une consultation publique est menée actuellement par la Commission de manière à élargir le champ d'application de la directive et à pallier les imperfections relevées dans l'application des textes en vigueur. C'est dans ce cadre que le Gouvernement s'attachera à promouvoir davantage encore la protection des consommateurs.

Données clés

Auteur : [M. Marcel Bonnot](#)

Circonscription : Doubs (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94739

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 mai 2006, page 5077

Réponse publiée le : 15 août 2006, page 8643