



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 95084

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la pratique du timeshare. Cette pratique consiste pour un particulier à acheter des parts sociales ou des actions d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. En devenant associé, l'acquéreur va disposer du droit d'occuper, chaque année, l'un des appartements de l'immeuble, le plus souvent le même, pour la même époque et la même durée. Nombreuses sont les personnes qui ont acheté ce type d'actions dans les années quatre-vingt-dix. Depuis, leur situation a évolué à tel point qu'elles ne peuvent plus bénéficier de leur semaine. Elles souhaitent donc pouvoir s'en démettre. La loi du 6 janvier 1986 ne prévoyant aucune possibilité de sortie des SCI ou SA, sauf par la vente des parts ou actions, renvoie de fait au droit commun, c'est-à-dire à l'article L. 212-9 du code de la construction et à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 mai 2002 qui interdit de sortir des SCI. Mais, dans 99 % des cas, toute vente est impossible. Les personnes sont donc contraintes de les conserver et de payer des charges chaque année de plus en plus élevées. À défaut, elles se voient poursuivies et condamnées. Peu importe qu'elles en aient ou non les moyens. Des personnes âgées y passent le montant de leur retraite et, au jour du décès, la charge est transférée aux héritiers qui devront prendre le relais : enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants et ainsi de suite. Tout le monde paiera pour l'éternité, contraint et forcé ! À la question écrite de M. Decool, député, sur les décisions que compte prendre le Gouvernement afin de modifier cette situation injustifiée, il précise qu'il n'est pas envisagé une quelconque modification. Il ne peut donc se satisfaire de cette réponse qui pérennise cette dette et la transforme en esclavage financier. Il demande donc au Gouvernement s'il n'est pas envisageable de permettre la dénonciation du contrat, quitte à verser une soulte, mais qui aurait le mérite de mettre un terme aux situations les plus délicates et d'offrir aux descendants une solution de sortie. Il demande donc quelles sont les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les difficultés rencontrées par les porteurs de parts ne peuvent donner lieu à une modification législative qui permettrait à ceux-ci de ne plus honorer leurs dettes au motif que leur situation personnelle a changé. Il convient en effet de rappeler que la souscription d'un contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé est encadré par les dispositions protectrices du code de la consommation. 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 convient surtout de rappeler que permettre le retrait d'un associé pour justes motifs remettrait en cause le fonctionnement de la société et, à terme, son équilibre financier puisqu'elle permettrait à un associé de soustraire à ses obligations, notamment celles relatives au paiement des charges, qui seraient alors impayées et qui seraient inévitablement transférées aux autres associés. 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. Jean-Marie Sermier](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95084

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mai 2006, page 5331

Réponse publiée le : 15 août 2006, page 8644