



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multipropriété

Question écrite n° 23444

Texte de la question

M. Michel Sordi attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la situation de certains propriétaires en temps partagé. Le droit français, encadrant actuellement la jouissance en multipropriété ou temps partagé de résidences notamment touristiques, semble à ce jour inadapté aux situations dramatiques dans lesquelles se trouvent de nombreux concitoyens. Si l'on peut admettre que l'acquéreur a choisi d'entrer librement dans une « société civile d'attribution d'immeubles en jouissance partagée » et était par conséquent pleinement conscient de l'impossibilité d'exercer un droit de retrait, ces dispositions juridiques très contraignantes posent question dans l'hypothèse des successions. Les héritiers se trouvent ainsi contraints de supporter à vie les charges d'un investissement qu'ils n'ont pas choisi. En effet, l'absence de marché dans ce secteur fait qu'il leur est impossible de céder, même à titre gratuit, leurs parts dans cette société. À cela s'ajoutent des pratiques malhonnêtes où des charges exorbitantes sont demandées à des sociétaires absents qui n'ont aucun moyen de vérification sur ce qui se passe réellement dans leurs biens. Sur ce sujet, elle avait déjà fait savoir aux parlementaires, qu'en raison des nouveaux produits apparus sur le marché européen depuis quelques années et dans le but d'une protection accrue du consommateur, une nouvelle directive est en cours de négociation, et amènera le Gouvernement, lors de sa transposition en droit national, à prendre de nouvelles dispositions aux fins de pallier les problèmes encore existants. Il lui demande quel est le calendrier de cette directive et de sa transposition et si cette problématique des successions sera prise en compte par les nouveaux textes.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que la participation à une société d'attribution est le seul mode en France d'acquisition de la jouissance d'un bien à temps partagé. Les sociétés civiles d'attribution sont réglementées par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et par la loi du 6 janvier 1986 relative plus précisément aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Le retrait anticipé d'un associé n'est possible que par la voie d'une cession de ses parts, sauf à entraîner une nouvelle répartition des charges au préjudice des autres associés et à compromettre l'équilibre financier de la société. Les contrats de jouissance à temps partagé et produits de vacances à long terme sont actuellement régis par le code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi du 8 juillet 1998 qui a transposé la directive 94/74/CE du 26 octobre 1994. Une nouvelle directive est en cours de négociation. Ses objectifs sont notamment de renforcer la protection des consommateurs de séjours en temps partagé, de leur assurer une information pré-contractuelle complète et d'accroître l'harmonisation des règles applicables dans tous les pays de l'Union européenne dans ce secteur. L'examen de la proposition de directive du Parlement européen et du conseil relative à l'utilisation des biens immobiliers à temps partagé a débuté sous la présidence portugaise et se poursuit sous la présidence slovène. Ce nouveau texte qui définit un cadre juridique européen pour cette activité viendra renforcer la protection des consommateurs utilisateurs de ces produits en France et dans les autres États de l'Union européenne. Elle conduira le Gouvernement, lors de sa transposition en droit national, à prendre de nouvelles dispositions de nature à résoudre les difficultés qui se présentent à nos

concitoyens quant au mode d'acquisition de ces produits sur le plan national.

Données clés

Auteur : [M. Michel Sordi](#)

Circonscription : Haut-Rhin (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23444

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 mai 2008, page 4148

Réponse publiée le : 22 juillet 2008, page 6390