



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 26570

Texte de la question

M. Michel Havard appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés de certaines associations de propriétaires de vacances en temps partagé. Les adhérents de ces associations ont acheté pour un prix important des parts de société d'attribution d'immeubles donnant droit à la jouissance d'un appartement, pendant une ou plusieurs semaines par an, dans un immeuble à temps partagé. Les charges annuelles afférentes à ces droits de jouissance sont élevées. Ces parts ont souvent été acquises par ces personnes à un moment de leur vie où elles pouvaient profiter pleinement des loisirs que leur offraient ces lieux de villégiature, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. D'autres personnes n'ont pas acheté volontairement ces parts mais les ont héritées de leurs parents ou les ont reçues en cadeau. Ces personnes souhaitent donc à un moment se défaire de leurs parts pour ne plus avoir à payer les charges afférentes. Ces personnes se heurtent à l'impossibilité de vendre leurs parts faute d'acquéreurs, même lorsqu'elles proposent de les céder à titre gratuit. Lorsqu'ils souhaitent se retirer de la société à laquelle ils sont associés, ils se heurtent aux dispositions de l'article L 212-9 alinéa 9 du code de la construction et de l'habitation (issue de la loi du 2 juin 1983, elle-même issue de la loi n° 71579 du 16-7-1971) qui interdit aux associés de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de se retirer de la société. La cour de cassation a récemment, dans un arrêt en date du 9 mai 2002, rappelé qu'il résultait des dispositions de l'article L 212-9 alinéa du CCH que « le retrait d'un associé pour justes motifs est impossible ». Il souhaiterait savoir s'il est prévu l'abrogation de l'alinéa 9 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 des parts dans le cas où la revente est impossible. Il serait également souhaitable de permettre aux associés de SCA de sortir à tout moment de la société moyennant le simple amortissement de leurs parts sociales ou actions dans le capital social, serait-ce même sans en percevoir la valeur.

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. En l'état du droit, le retrait anticipé d'un associé n'est possible que par la voie d'une cession de ses parts. Toutefois, à la suite des réflexions conduites par le ministère de la justice, le secrétariat d'État chargé de la consommation et le secrétariat d'Etat chargé du tourisme, des réformes ont été engagées tant pour la gestion de certaines situations difficiles nées de l'application de la loi précitée, que pour l'avenir. C'est ainsi que le projet de loi de développement et de modernisation des services touristiques, déposé au Sénat le 4 février 2009, prévoit de modifier les dispositions législatives existantes afin d'autoriser le retrait anticipé des sociétés d'attribution pour justes motifs. Cette faculté devra néanmoins demeurer exceptionnelle, afin de ne pas léser les intérêts des associés restant qui seront amenés, à la faveur de la mise en oeuvre d'un tel mécanisme, à supporter les charges des associés sortant. Il est également prévu d'autoriser les associés à obtenir, à tout moment, communication de la liste des autres associés, assortie d'informations propres à assurer

plus de transparence au sein de ces sociétés. Enfin, la directive 2008/122/CE du 14 janvier 2009 relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation de biens à temps partagé, de produits de vacances à long terme et des systèmes d'échange et de revente, en cours de transposition dans notre droit, comporte des dispositions visant à assurer une protection accrue des consommateurs, notamment par l'allongement du délai de rétractation, l'interdiction de tout paiement d'avance, le renforcement de l'information précontractuelle et des sanctions prévues en cas de méconnaissance des règles édictées. Ces nouvelles dispositions sont de nature à protéger nos concitoyens face aux sollicitations dont ils peuvent être l'objet.

Données clés

Auteur : [M. Michel Havard](#)

Circonscription : Rhône (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26570

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er juillet 2008, page 5579

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370