



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 33329

Texte de la question

Mme Patricia Adam attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur la situation des acquéreurs de parts de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, communément appelées « *time-sharing* », se trouvant dans l'impossibilité de se séparer des parts acquises dans ce type de société. Ces acquisitions consistent en l'achat de semaines de vacances annuelles à dates fixes dans des immeubles gérés par ces sociétés. En effet, par dérogation au droit commun applicable aux sociétés dites « d'attribution », l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitat, empêche les détenteurs de parts de ces sociétés de s'en retirer dès lors que « les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance », ce qu'a confirmé la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 29 mai 2002 statuant sur le cas d'associés d'une société d'attribution à temps partagé souhaitant s'en retirer. De plus, en raison de la conjoncture économique actuelle, les détenteurs de semaines en « *time-sharing* » ne trouvent pas d'acheteurs potentiels, ni même de personnes disposées à les recevoir à titre gratuit en raison des frais relativement importants à acquitter annuellement par leurs détenteurs. Dans ces conditions, faute de pouvoir vendre ou donner leurs parts et sans pouvoir se retirer de ce type de société, les associés se trouvent, de fait, dans l'impossibilité de séparer des parts acquises lorsqu'ils le souhaitent ou lorsqu'ils se retrouvent dans l'impossibilité de continuer de s'acquitter du paiement des frais annuels. Le montant de ces frais annuels ou leur mode de calcul doivent toutefois être portés à la connaissance du consommateur par le vendeur de ce type de produit d'après le 9° de l'article L. 121-61 du code de la consommation. Les articles L. 121-60 à L. 121-76 de ce même code encadrent aussi la conclusion de ce type de contrat, à peine de nullité, d'un formalisme particulièrement strict en imposant plusieurs mentions obligatoires et en faisant peser sur les vendeurs et démarcheurs une obligation d'information étendue par rapport à l'obligation générale de l'article L. 111-1 du même code. Ce dispositif spécifique aux « contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé », issu de la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998, a d'ailleurs été adopté, en application d'une directive communautaire, suite à de nombreux abus et escroqueries constatées dans ce secteur. Compte tenu de la situation décrite, elle lui demande s'il envisage de faire adopter de nouvelles mesures visant à offrir aux acquéreurs de parts de « sociétés d'attribution de jouissance d'immeubles à temps partagé » des voies plus accessibles en vue de sortir de ce type de contrat, soit par un élargissement des possibilités d'en faire prononcer la nullité devant le juge en cas de non-respect par le vendeur de son obligation d'information, soit en leur permettant de se retirer de ce type de société en procédant à une modification de la loi en ce sens.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est attentif à la situation de certaines personnes se trouvant dans des situations délicates après avoir acquis des parts dans des sociétés de timeshare qu'elles ne peuvent revendre, en application de l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation, qui interdit aux associés de se retirer de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Le ministère de la justice et le secrétariat d'État chargé de la consommation ont engagé des réflexions pour régler la gestion de certaines situations difficiles nées de l'application de la loi précitée et en prévenir la réapparition. Les services compétents des deux ministères

réfléchissent ainsi à la possibilité qu'un juge puisse accorder aux personnes se trouvant dans des situations anormales un droit de retrait anticipé des sociétés d'attribution, hypothèse qui devrait néanmoins demeurer exceptionnelle pour ne pas léser les intérêts des associés restants qui seraient amenés à la faveur de la mise en oeuvre d'un tel mécanisme à supporter les charges des associés sortants. En ce qui concerne l'information du consommateur, les dispositions actuelles des articles L. 121-60 à L. 121-76 du code de la consommation concernant le contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé seront renforcées dans le cadre de la transposition de la directive européenne « Timeshare » adoptée le 22 octobre par le Parlement européen.

Données clés

Auteur : [Mme Patricia Adam](#)

Circonscription : Finistère (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33329

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Industrie et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 octobre 2008, page 8950

Réponse publiée le : 16 décembre 2008, page 10957