



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 33921

Texte de la question

M. Jean Ueberschlag attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur certaines stipulations des statuts types de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé qui devraient en toute logique être en harmonie avec la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative à ces sociétés. En effet, ces règlements prévoient notamment que l'assemblée générale extraordinaire des associés est convoquée par la gérance. Ces décisions sont prises valablement « à la majorité des deux tiers de la totalité des associés » pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant les biens immobiliers sociaux, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation. Or, la loi de 1986, dans son article 16, prévoit que « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés » pour les sujets susmentionnés. Les règlements quant à eux ne font référence qu'à la « totalité des associés » sans préciser « présents ou représentés ». La loi est donc plus précise. Il conviendrait que la formulation de la loi soit reprise dans son intégralité par ces règlements. Enfin, à l'instar de n'importe quelle autre société civile dont l'objet est différent, il serait juste, pour ces décisions, que si le quorum des deux tiers des voix des associés présents ou représentés n'est pas acquis, de permettre la convocation d'une seconde assemblée générale extraordinaire lors de laquelle ces décisions pourraient être prises à la majorité simple. Il est nécessaire que ces règlements s'adaptent en respectant la loi de 1986, compte tenu d'un contexte morose résultant du nombre accru des faillites qui touchent ces sociétés qui sont moins attractives que par le passé. Aussi, il lui demande si elle entend prendre les mesures qui s'imposent afin que ces sociétés respectent sur le fond la loi de 1986 et que, sur les décisions importantes les touchant, les associés puissent réellement s'exprimer.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé comporte des dispositions relatives aux majorités requises pour l'adoption par l'assemblée générale d'un certain nombre de décisions. L'article 16 de la loi dispose que les décisions relatives à la modification des statuts, à la dissolution ou la prorogation de la société et aux actes de disposition doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix des associés, jugée plus protectrice de l'intérêt des associés pour des décisions importantes. Les différentes associations de consommateurs-utilisateurs de produits de vacances à temps partagé, qui ont sensibilisé le Gouvernement aux problèmes les plus fréquemment rencontrés, ont indiqué que les associés qui ne participaient pas physiquement aux assemblées générales envoyaient des pouvoirs en blanc aux organes de gestion. Dans ces conditions, l'adoption d'une disposition modifiant cette règle de majorité au profit d'une majorité des deux tiers des associés présents ou représentés ne permettrait pas de répondre de manière satisfaisante à la préoccupation exprimée. Aussi le Gouvernement a-t-il proposé une modification à l'article 13 de la loi précitée, qui autorise les associés à obtenir à tout moment communication de la liste des noms et adresses des autres associés ainsi que de la répartition des parts sociales et des droits en jouissance qui y sont

attachés, afin de permettre aux associés qui participent réellement à la vie de la société et aux prises de décisions de sensibiliser les absents sur la nécessité d'un vote éclairé lors des assemblées générales. Cette proposition figure au 1° de l'article 15 du projet de loi de développement et modernisation des services touristiques, adopté par le Sénat le 8 avril 2009. S'agissant par ailleurs de la durée du mandat du gérant, il convient d'observer que les décisions de nomination et de révocation de celui-ci sont, aux termes des articles 5 et 6 de la loi du 6 janvier 1986, prises par une simple décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales et que la révocation peut intervenir à tout moment. Les associés sont donc en mesure de mettre aisément un terme au mandat du ou des gérants.

Données clés

Auteur : [M. Jean Ueberschlag](#)

Circonscription : Haut-Rhin (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33921

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 octobre 2008, page 9177

Réponse publiée le : 19 mai 2009, page 4944