



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 34549

Texte de la question

Mme Élisabeth Guigou attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés causées par l'impossibilité du retrait d'une société d'attribution à jouissance partagée. Des personnes, s'étant réunies en société d'attribution pour acquérir un bien en jouissance partagée, rencontrent des difficultés à se retirer de la société. Pour diverses raisons, certaines d'entre elles souhaitent se retirer, mais ont des difficultés à trouver des acheteurs ou des donataires. L'article 1869 du code civil prévoit le droit d'un associé de se retirer partiellement ou totalement d'une société, sous réserve de l'existence d'une règle particulière. L'article 212-9 du code de construction et de l'habitat précise l'impossibilité de se retirer d'une société d'attribution en jouissance à temps partagé. La jurisprudence a, dans l'arrêt de la Cour de cassation de la troisième chambre civile du 22 mars 1995, confirmé cette impossibilité. Toutefois, cette décision peut léser les associés ne souhaitant plus conserver leurs parts et se retrouvant sans acheteurs, ni possibilité de retrait. Ils sont donc contraints de payer les charges afférentes au logement, qui deviennent de plus en plus lourdes au fil des années, sans qu'on leur offre la possibilité de s'en libérer. Certains actionnaires, constitués en association, souhaiteraient l'application de l'article 1869 du code civil et de la loi du 6 janvier 1986, au détriment de l'article 212-9 du code de construction et de l'habitat, ou, à défaut, que le Gouvernement trouve une solution permettant de faciliter la cession ou le don de ces parts. Elle demande ce que le Gouvernement envisage de faire pour remédier à cette situation.

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'État 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 œuvre 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 : [Mme Élisabeth Guigou](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34549

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9474

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370