



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multipropriété

Question écrite n° 38702

Texte de la question

M. Christian Hutin interroge M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique pour savoir quelles sont les mesures que le Gouvernement compte prendre concernant la difficulté à céder les parts détenues dans des sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé. Le problème est toujours le même : après une acquisition pour un prix souvent important, 4 000, 5 000, 6 000 euros, voire plus, des parts de société d'attribution d'immeubles donnent droit à la jouissance d'un appartement, pendant une ou plusieurs semaines par an, dans un immeuble à temps partagé. L'attention des acheteurs n'est pratiquement jamais attirée sur le fait qu'ils devront s'acquitter de charges annuelles souvent très élevées. Après avoir exercé leurs droits de jouissance pendant plusieurs années, ces personnes souhaitent à un moment donné se défaire de leurs semaines pour ne plus avoir à payer les charges afférentes. Une solution s'offre à eux : la cession de leurs parts. Reste que ces personnes se heurtent à l'impossibilité de vendre leurs parts, faute d'acquéreurs. Le marché de la revente de semaines à temps partagé est en effet totalement sclérosé ; le « *timeshare* » a, non sans raison, mauvaise presse et les types de vacances proposées ne correspondent plus aux attentes des consommateurs. Devant l'impossibilité de vendre leurs parts, nombre d'associés proposent de les céder à titre gratuit. Là encore, ils ne trouvent pas preneurs. Ces associés imaginent alors pouvoir se retirer de la société. Ils se heurtent alors aux dispositions de l'article L. 212-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation (issues de la loi du 2 juin 1983, elle-même issue de la loi n° 71-579 du 16-7-1971) qui interdit aux associés de sociétés 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 9, du CCH que : « Le retrait d'un associé pour justes motifs est impossible ». La situation ne peut pas rester en l'état. Les personnes sont en général les possesseurs de parts de sociétés d'attribution et sont, très souvent, par l'effet de cet article, confrontés à des difficultés. Certaines n'ont même pas acheté volontairement des parts dans les sociétés d'attribution, mais les ont héritées de leurs parents, ou les ont reçues en cadeaux. Certaines ont, après l'acquisition de leurs droits, dû faire face à de longues périodes de chômage, de maladie, de divorce, ou autre, et n'ont plus les moyens financiers ni de se rendre dans leur lieu de villégiature, ni de faire face aux appels de charges de fonctionnement qui sont dues, indépendamment de l'utilisation effective des semaines. Qu'en est-il 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'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 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. Christian Hutin](#)

Circonscription : Nord (12^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38702

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 décembre 2008, page 11027

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370