



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multipropriété

Question écrite n° 88387

## Texte de la question

M. Christian Vanneste attire l'attention de Mme la secrétaire d'État chargée de la politique de la ville concernant la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, qui a été modifiée par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009. L'article 19-1 créé permet ainsi à un associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de disposer d'une faculté de retrait. Ce retrait « peut être autorisé pour justes motifs par une décision de justice, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture de la station ou de l'ensemble immobilier concerné ». Avant cette modification législative, issu d'un amendement du rapporteur de l'Assemblée nationale, l'associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ne pouvait se retirer que s'il détenait la totalité des parts attachés au bien immobilier, ce qui était l'exception. L'introduction du terme "notamment" permet une application large de cet article, et peut être source de conflits. Ainsi, le retrait a bien évidemment un effet pour l'associé qui quitte la société, mais aussi pour les autres associés : les charges d'entretien seront à l'avenir réparties entre les associés restants après l'annulation de parts, et il faudra également prévoir les modalités de rachat des parts de l'ancien associé. Dans son rapport, le député Jean-Louis Léonard précise que « ces dispositions doivent permettre de remédier aux injustices les plus flagrantes empêchant la jouissance de la période ayant fait l'objet de l'acquisition initiale, tout en laissant le juge libre d'interpréter plus largement lesdits justes motifs, ceux mentionnés dans cet alinéa n'étant évidemment pas limitatifs ». Il souhaiterait connaître la jurisprudence actuelle sur ces facultés de retrait qui rendent les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé difficilement gérables et commercialisables, et qui sont vouées à disparaître dans le cas d'une interprétation large de la loi.

## Texte de la réponse

L'article 32 de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a modifié la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. L'article 19-1 nouveau de cette dernière loi permet à un associé d'une société d'attribution d'un immeuble en jouissance à temps partagé de se retirer de la société après autorisation donnée par une décision unanime des associés ou par une décision de justice pour justes motifs, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. Il n'existe pas à notre connaissance de jurisprudence sur cette faculté nouvelle de retrait récemment reconnue aux associés. Il peut cependant être fait référence, à titre de comparaison, à la jurisprudence résultant de l'application de l'article 1869 du code civil qui prévoit le retrait d'un associé d'une société civile après autorisation par une décision de justice pour justes motifs. Ainsi, la première chambre civile de la Cour de cassation a jugé, par un arrêt du 27 février 1985, que ce texte n'interdisait pas au juge de retenir, comme justes motifs permettant d'autoriser le retrait d'un associé, des éléments touchant à la situation personnelle de celui-ci. Le Gouvernement suivra avec attention les développements jurisprudentiels à venir en la matière.

## Données clés

**Auteur** : [M. Christian Vanneste](#)

**Circonscription** : Nord (10<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 88387

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : Politique de la ville

**Ministère attributaire** : Justice et libertés

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 14 septembre 2010, page 9898

**Réponse publiée le** : 22 février 2011, page 1822