ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 11451

Texte de la question

M. Erwann Binet attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'application de la loi du 22 juillet 2009 sur le développement et la modernisation des services touristiques notamment certaines dérives constatées sur la question du temps partagé. Le temps partagé est un simple droit d'usage pour un nombre d'années déterminé. En France, la loi du 22 juillet 2009 qui régit les contrats de jouissance d'immeubles à temps partagé précise qu'un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également 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. Au regard de la législation en vigueur, les acheteurs de ces semaines ne sont donc pas propriétaires. Or il est fait état d'un certain nombre de dérives où les acheteurs sont induits en erreur par les commerciaux de ces sociétés à temps partagé qui leur présentent les avantages de la copropriété ou de la multipropriété. De plus, un certain nombre de décisions vont à l'encontre du principe de protection des adhérents en invalidant leur possibilité de retrait. Ainsi, la cour d'appel de Toulon a cassé le 11 octobre 2012 une décision de « retrait pour justes motifs » prononcée en première instance. Il est à craindre que ces dérives constatées dans l'application de loi du 22 juillet 2009 ne s'amplifient. Cette dernière ne protégent, *de facto*, que les gérants de société à temps partagé au détriment des adhérents. Ainsi, après quatre années d'application, et constatant les carences de cette loi en termes de protection des adhérents de sociétés à temps partagé, une nouvelle réflexion pourrait être engagée. Il souhaite alors connaître les raisons de ces dysfonctionnements constatés dans l'application de la loi du 22 juillet 2009 et les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

L'attribution par une société d'un immeuble à usage d'habitation en jouissance par périodes à ses associés s'exerce dans le cadre de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. La prise de contrôle d'une telle société au moyen du rachat des parts sociales ou actions des associés par un investisseur ne constitue pas, en soi, une opération illicite. Il est loisible à chaque associé de céder ses parts sociales ou actions ou de refuser de donner suite à une offre d'achat, notamment parce qu'il l'estimerait insuffisante. L'article 13 de la loi du 6 janvier 1986, tel que modifié par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009, prévoit que tout associé peut demander à tout moment à la gérance de la société la communication de la liste des noms et adresses des autres associés ainsi que la répartition des parts sociales et des droits de jouissance qui y sont attachés. L'exercice de cette faculté doit permettre aux associés de se connaître, malgré leur nombre et leur éparpillement, et d'agir en commun pour la préservation de leurs intérêts, notamment à l'occasion de semblables opérations. La majorité des deux tiers des voix des associés requise par l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986 pour voter la dissolution anticipée de la société constitue une majorité significative. Il n'est donc pas envisagé de la renforcer, ni de fixer un nombre maximum de périodes ou de parts pouvant être possédées par un même associé. Les associés minoritaires, s'ils estiment que la décision de dissolution anticipée est contraire à l'intérêt social et qu'elle n'a été prise que dans l'unique dessein de favoriser

les membres de la majorité au détriment des membres de la minorité, peuvent saisir les juridictions compétentes d'une demande d'annulation de la décision sur le fondement de l'abus de majorité. Par ailleurs, en cas de liquidation frauduleuse, la mise en cause de la responsabilité pénale et civile du liquidateur peut également être envisagée. Le droit actuel offre une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Toutefois, compte tenu des doléances exprimées par certains associés, le Gouvernement a décidé de procéder à une évaluation des difficultés qui peuvent subsister à la suite de la modification législative précédemment évoquée et a engagé une concertation avec les parties prenantes afin d'envisager d'éventuelles améliorations du dispositif actuellement en vigueur.

Données clés

Auteur : M. Erwann Binet
Circonscription : Isère (8e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 11451
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Justice
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 20 novembre 2012, page 6656
Réponse publiée au JO le : 5 novembre 2013, page 11645