ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 12081

Texte de la question

M. Pascal Cherki appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les risques engendrés par les pratiques indélicates de certains groupes immobiliers à l'égard de personnes ayant recours à la multipropriété. En effet, le régime juridique de la multipropriété est régi par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009. Celle-ci prévoit notamment les modalités de retrait des associés de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Or certains groupes immobiliers tentent de tirer profit de cette législation, au détriment des personnes ayant recours à la multipropriété. Lesdits groupes cherchent ainsi, dans un premier temps, à acquérir les deux tiers des parts de la société, afin d'en prendre le contrôle, en proposant de racheter des parts auprès de certains associés souhaitant s'en défaire et ceci à un prix inférieur à leur valeur réelle. En prenant le contrôle indirect de cette société, ils procèdent à la dissolution de celle-ci lors d'une assemblée générale. Ayant donc racheté à bas prix l'immeuble, ces groupes peuvent devenir pleins acquéreurs de la propriété, après qu'elle a été mise en vente par le liquidateur nommé. Par conséquent, il lui demande quelles actions le Gouvernement souhaite prendre pour prévenir ce type de situation, afin de permettre aux personnes ayant recours à la multipropriété de garantir le statut de leurs biens.

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 et fixer les modalités de sa liquidation 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 donc d'ores et déjà une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE12081

Données clés

Auteur : M. Pascal Cherki
Circonscription : Paris (11e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 12081
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 novembre 2012, page 6915
Réponse publiée au JO le : 20 août 2013, page 8896