



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 26974

Texte de la question

M. Christophe Sirugue attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la pratique de l'immobilier en temps partagé. La multipropriété est basée sur un contrat spécifique d'acquisition donnant droit à la jouissance d'un logement dans une résidence de vacances pour une durée limitée à une période donnée de l'année. La terminologie utilisée dans ce domaine est source de confusion car le principe de la multipropriété n'est en réalité que la jouissance de fractions de biens immobiliers. Ces multiples occupants jouissent simplement d'un même logement à des moments différents. Pour ce faire, l'acquéreur devient associé de la société d'attribution d'immeubles à temps partagé à qui il achète des parts qu'il peut transmettre, céder ou revendre. Ce système, sous prétexte d'offrir ce que les promoteurs appellent un patrimoine de vacances, enferme les personnes concernées dans un système dont ils ne peuvent ensuite que très difficilement sortir. Les litiges liés à la multipropriété sont innombrables et connus de tous. Des charges supplémentaires imposées à l'acquéreur à l'impossibilité de revendre son bien, les trop nombreuses victimes du temps partagé témoignent de la perniciosité du système. La loi n° 2009-888 n'a pas suffi à métamorphoser un procédé qui porte en soi le principe d'un gagnant et d'un perdant. La proposition de loi n° 717 visant à modifier certaines dispositions de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, et la proposition de loi n° 554 visant à protéger les intérêts des multipropriétaires de résidences à temps partagé, déposées respectivement en 2012 et 2013 sur le bureau de l'Assemblée nationale ne font que repousser le problème. Les SCI et SA du temps partagé en France doivent être dissoutes. Aussi lui demande-t-il ce qu'elle entend faire pour interdire cette pratique.

Texte de la réponse

Le fonctionnement des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, à laquelle la loi n° 2009-888 de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 a apporté des modifications significatives destinées à améliorer la situation des associés. Ainsi, le contrôle exercé par les associés sur le gérant a été renforcé par la limitation à trois ans renouvelables de la durée de son mandat (art. 5 de la loi du 6 janvier 1986). Par ailleurs, le droit désormais reconnu à chaque associé de demander à tout moment à la société la communication de la liste des noms et adresses des autres associés, ainsi que la répartition des parts sociales et des droits en jouissance qui y sont attachés, doit permettre aux associés de mieux s'organiser pour la défense de leurs intérêts communs (art. 13). En outre, il a été instauré un droit de retrait d'ordre public ouvert à tout associé, soit après autorisation donnée par l'unanimité des associés, soit par 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 du bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné (art. 19-1). Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 juillet 2009, les juridictions sont saisies par des associés désirant se retirer de la société. Elles se prononcent souverainement dans chaque cas d'espèce au vu des motifs avancés et de leur justification par les demandeurs. Il n'est pas envisagé d'interdire la pratique du « temps partagé » qui permet à de nombreuses personnes de bénéficier de séjours dans des stations de montagne ou de bord de mer. 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. Christophe Sirugue](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (5^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26974

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [21 mai 2013](#), page 5231

Réponse publiée au JO le : [3 septembre 2013](#), page 9297