ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 77237

Texte de la question

Mme Luce Pane interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des affaires étrangères et du développement international, chargé du commerce extérieur, de la promotion du tourisme et des Français de l'étranger sur la difficulté, pour des personnes possédant des parts d'occupation d'appartements en multipropriété dans des sociétés civiles immobilières (SCI), d'en sortir. La propriété partagée de biens immobiliers, dans le cadre de SCI, se développe, particulièrement concernant les résidences de vacances. Elle a été instaurée par la loi du 6 janvier 1986 et la loi n° 2009-888 du 247 juillet 2009, réformant la précédente. C'est une solution économique mais aussi écologique puisque ces biens sont occupés plus souvent. Mais les règles de droit, posées par le code civil et les statuts de trop de SCI rendent presque impossible la sortie de ces sociétés. De ce fait, les personnes souhaitant vendre leurs parts et sortir des SCI ne peuvent le faire et doivent supporter des charges de fonctionnement qu'ils ne veulent ou ne peuvent plus assumer. Cette situation est difficile pour les personnes concernées. C'est la raison pour laquelle elle lui demande de bien vouloir lui indiquer les pistes envisagées pour répondre à ce problème.

Texte de la réponse

L'acquisition d'un droit de jouissance sur un bien immobilier à temps partagé implique une prise de participation dans une société d'attribution régie par la loi no 86-18 du 6 janvier 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Une telle société peut notamment, si les associés en décident ainsi, être constituée sous la forme d'une société civile immobilière (SCI). Dans cette hypothèse, en application de l'article 1861 du code civil, la cession des parts doit en principe recueillir l'agrément de tous les associés. Le même article précise néanmoins que les statuts peuvent prévoir que l'agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent. Ils peuvent également prévoir une dispense d'agrément pour les cessions consenties aux associés ou au conjoint de l'un d'eux. Enfin, les cessions consenties à des ascendants ou descendants des associés ne sont pas soumises à agrément, sauf dispositions statutaires contraires. Quelle que soit la forme sociale choisie, la cession des parts de sociétés d'attribution est parfois difficile compte-tenu de la faiblesse de la demande. La loi no 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, a donc consacré un droit d'ordre public pour tout associé de se retirer de la société, soit après autorisation unanime des associés, soit pour juste motif sur autorisation judiciaire. La loi no 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a élargi l'énumération des justes motifs prévue à l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, susmentionnée. Désormais, l'associé peut demander au juge d'autoriser son retrait, notamment lorsqu'il est bénéficiaire des minima sociaux, perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué en raison de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. Cette énumération n'étant pas limitative, elle n'interdit pas au juge d'apprécier pour chaque cas d'espèce les autres motifs de retrait éventuellement invoqués. Enfin, le retrait est de droit lorsque les parts ou actions ont été reçues par voie successorale dans les deux ans qui précèdent la demande. Ces dispositions sont de nature à faciliter le retrait des associés qui le souhaitent et qui ne trouvent pas de cessionnaire intéressé. L'encadrement de la faculté de retrait reste toutefois une

nécessité afin de préserver l'équilibre financier des sociétés concernées et de protéger les associés restants, dont les charges se trouvent accrues par l'effet du retrait.

Données clés

Auteur : Mme Luce Pane
Circonscription : Seine-Maritime (3e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 77237
Rubrique : Sociétés
Ministère interrogé : Commerce extérieur, tourisme et Français de l'étranger
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 31 mars 2015, page 2416
Réponse publiée au JO le : 14 juin 2016, page 5597