



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 8098

Texte de la question

Mme Thérèse Guilbert appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les problèmes rencontrés par les multipropriétaires en jouissance à temps partagé, porteurs de parts d'une SC dont ils sont associés. L'état du marché de ces multipropriétés qui ont fleuri dans les années 70-80 est désormais tel que nombre de propriétaires ont du mal à vendre leur part. Face à cette situation, des groupes immobiliers opèrent auprès de ces multipropriétaires décontenancés des rachats de parts à bas prix, non pour en user, mais pour être en situation de dissoudre la SC et d'effectuer, le bâtiment une fois racheté, des opérations immobilières fructueuses. Ce type d'opération lèse les multipropriétaires qui souhaitent garder leur jouissance et qui ne peuvent juridiquement s'opposer au démantèlement de la SC. Aussi, elle souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement envisage d'apporter pour lutter contre cette spéculation qui porte préjudice à nombre de multipropriétaires.

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 juillet 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. Par ailleurs, 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. 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. Enfin, en cas de liquidation frauduleuse, la mise en cause de la responsabilité pénale et civile du liquidateur peut également être envisagée. Il apparaît, par conséquent, que les associés qui ne désirent pas céder leurs parts disposent des moyens juridiques leur permettant de préserver leurs intérêts.

Données clés

Auteur : [Mme Thérèse Guilbert](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (5^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8098

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5868

Réponse publiée au JO le : [5 mars 2013](#), page 2619