



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 9212

Texte de la question

M. Jean-Pierre Gorges appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par certains multiropriétaires face à des groupes immobiliers. Ces groupes se portent acquéreurs des parts des sociétés civiles, propriétaires des résidences. Lorsqu'ils détiennent les deux tiers des parts, ils demandent la dissolution de la société et rachètent à bas prix les parts restantes. Puis les immeubles sont vendus à la découpe, ce qui leur permet de réaliser une belle plus-value. Les copropriétaires sont alors doublement pénalisés par ce rachat à bas prix qui les prive de la jouissance de leur temps de séjour. Il lui demande quelles mesures vont être prises pour assurer la protection de ces multiropriétaires.

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. Jean-Pierre Gorges](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9212

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [6 novembre 2012](#), page 6237

Réponse publiée au JO le : [5 novembre 2013](#), page 11645