



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 98758

Texte de la question

Mme Laure de La Raudière interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'amendement n° 786 au projet de loi ALUR qui vient modifier l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Mme la Députée souhaite en effet interroger la ministre sur le sens de la disposition suivante : « Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société ». Elle désirerait savoir s'il a été envisagé que ce retrait de droit puisse bénéficier aux personnes morales, et plus exactement à un comité d'entreprise. Il s'agit précisément de savoir si l'article 19-1 tel que modifié par la loi ALUR trouverait à s'appliquer dans le cadre d'un comité d'entreprise succédant à un comité central et à des comités d'établissement, du fait de leur dissolution. Cette question pourrait aussi se poser lors de la liquidation judiciaire d'une société.

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. 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. L'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, créé par la loi no 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, consacre un droit de retrait 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. La loi no 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement un urbanisme rénové, a précisé que ce délai devait s'apprécier "à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société". Ce motif de retrait devrait donc concerner les hypothèses où un héritier a reçu des parts ou actions d'une société d'attribution en application des règles de transmission successorale régies par les articles 720 et suivants du code civil. Sous réserve de l'interprétation des juridictions, l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 ne devrait pas s'appliquer aux transmissions de patrimoine entre personnes morales successives, qui ne sont pas des hypothèses de transmission par succession au sens de ce texte. Par ailleurs, il convient de préciser que la loi du 24 mars 2014 a élargi l'énumération des justes motifs prévue à l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, précitée. 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.

Données clés

Auteur : [Mme Laure de La Raudière](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98758

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Justice

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [6 septembre 2016](#), page 7880

Réponse publiée au JO le : [15 novembre 2016](#), page 9435