



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droits des consommateurs en matière de sociétés dites "time-share"

Question écrite n° 34873

Texte de la question

M. Dimitri Houbron appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des petites et moyennes entreprises, sur les droits des consommateurs en matière de sociétés dites d'attribution de jouissance à temps partagé. Il soulève le fait que la réglementation actuelle prévoit que tout associé à une société visant à administrer des biens en jouissance à temps partagé peut s'en retirer conformément au droit des sociétés. Il remarque, cependant, que les dispositifs actuels se concentrent sur un nombre limité de situations laissant de côté le simple désir de se retirer de telles sociétés, créant des conflits et des situations parfois complexes. Il rappelle que les sociétés dites d'attribution de jouissance à temps partagé se sont grandement développées en France depuis les années 1960. Il rappelle qu'elles ont permis à de nombreux foyers d'accéder à des vacances en disposant d'un bien sur une période de l'année définie en échange du paiement des charges. Il explique que les différents associés jouissant du bien sont donc liés par le droit des sociétés dans la mesure où ils fournissent un apport bien souvent dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI). Il rappelle que le droit des sociétés prévoit la possibilité de quitter une entreprise si l'on estime ne plus avoir d'intérêt à y demeurer, c'est notamment le cas lorsque cesse d'exister l'« *affectio societatis* » c'est-à-dire la volonté des associés de collaborer ensemble. Il indique que, dans le cas des SCI administrant des biens en jouissance partagée, le temps s'écoulant ainsi que l'absence de profits en dépit de charges à payer peuvent expliquer le désintérêt et la perte de l'« *affectio societatis* » de la part des associés. Il en déduit que l'associé ne jouit en effet que du bien pour lequel il a investi, et dès lors qu'il perd l'intérêt ou la possibilité d'en jouir, il est légitime de souhaiter quitter la société selon les modalités prévues par le droit des sociétés. Il remarque, cependant que, dans le cas de ces montages qualifiés de « *time-share* », il s'avère bien souvent difficile voire impossible de mettre en œuvre les mécanismes légaux permettant de sortir de l'entreprise commerciale. Il en déduit que le demande d'un des associés de sortir de la société est souvent la source d'un conflit pouvant s'étaler dans le temps et dégrader les relations entre les associés. Il rappelle que les sociétés dites de « *time-share* » sont principalement régies par la loi du 6 janvier 1986 n° 86-18 disposant qu'un associé peut obtenir son retrait tel que prévu par les statuts de la société, par un vote unanime des associés ou en saisissant à défaut le tribunal de grande instance pour juste motif. Il rappelle que ce texte a été modifié par la loi du 22 juillet 2009 et transposant une directive européenne dite « *time-share* » datant du 14 janvier 2009. Il ajoute que la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a tenté de donner une liste non limitative de ce juste motif ; il note ainsi que le retenant bénéficiaire de revenus sociaux, dont la rémunération est inférieure au SMIC ou celui qui justifie d'une impossibilité d'accéder au bien mis en jouissance peut obtenir son retrait. Il rappelle que le retrait est de droit pour les héritiers d'un associé dans un délai de deux ans après la succession de parts sociales. Il constate cependant que, en dépit des avancées récentes permises par le législateur, il semblerait, au vu de l'important contentieux lié à ce sujet, nécessaire d'adopter de nouvelles mesures visant à éviter qu'un associé ne se retrouve enfermé dans une société qu'il souhaite quitter. Il ajoute aussi qu'il serait pertinent de prévenir de telles situations en renforçant l'obligation d'information pour ce type de contrats. Il rappelle, sur ce point, que le Centre européen des consommateurs annonçait avoir reçu en 2015 plus de mille plaintes relatives à des sociétés d'attribution de jouissance à temps partagé. Il relève que de nombreuses associations se sont par ailleurs constituées pour alerter sur les risques et aider les consommateurs cherchant à sortir de telles sociétés. Il souligne qu'il est également important de préserver la liberté d'entreprendre - érigée par le Conseil

constitutionnel au rang de principe fondamental reconnu par les lois de la République - car la sortie d'un associé a pour conséquence de rétrécir le capital social et de faire peser ses charges sur le reste des associés. Il propose deux pistes de nature à répondre aux problématiques précitées. Il propose, d'une part, de permettre la sortie d'un associé de la société non plus par un vote unanime de ses pairs mais par un vote à la majorité qualifiée, et ce afin d'assouplir le processus tout en maintenant un moyen de contrôle par l'ensemble des intéressés. Il justifie cette piste par le fait qu'on peut estimer qu'un vote à l'unanimité est inadapté compte tenu de l'importance relative des parts sociales d'un associé dans l'ensemble. Il propose, d'autre part, un droit de retrait accordé d'office dans les cas où un tiers du délai du contrat conclu se serait écoulé et ce afin de tenir compte de la perte de l'intérêt social ainsi que de l'inévitable dégradation du bien, altérant l'usage qui peut en être fait. Il explique qu'en matière de jouissance à temps partagé, l'associé ne touche aucun bénéfice en dépit du temps passé dans la société, d'où l'importance de permettre le retrait en cas de perte de l'intérêt social. Il poursuit, dans la continuité de cette mesure, qu'il est aussi nécessaire de prévoir un droit de retrait accordé d'office dans le cas où un associé aurait tenté à de multiples reprises de vendre ses parts, sans succès. Il propose, dans l'hypothèse où ses démarches demeurent infructueuses au-delà d'un délai de cinq ans, qu'il reviendrait à la société de vendre lesdites parts, libérant de ses obligations l'associé les détenant. À cet effet, il lui demande de bien vouloir lui indiquer son retour sur ces propositions et les orientations et mesures qu'il compte prendre en la matière.

Données clés

Auteur : [M. Dimitri Houbron](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - Agir ensemble

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34873

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Petites et moyennes entreprises](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 décembre 2020](#), page 9133

Question retirée le : 21 juin 2022 (Fin de mandat)