ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

multipropriété

Question écrite n° 14794

Texte de la question

M. René Mangin attire l'attention de Mme le secrétaire d'Etat au tourisme sur les problèmes posés par la multipropriété. Ce système qui fut l'oeuvre de deux principaux promoteurs dans les années 70 permettait l'achat de semaines de vacances pour des sommes raisonnables. A cette époque, les stations étaient ouvertes toute l'année et les mois de juin et septembre faisaient le plein. Aujourd'hui les stations fermant en juin et septembre, les vacanciers attributaires de ces périodes ne trouvent que des stations vides, d'où des problèmes de logistique pour les personnes âgées. Par ailleurs, le vieillissement des acheteurs augmente l'intention de vendre, et la revente est devenue très difficile : comment vendre dans une station fermée ? Il ressort de tout cela qu'un nombre croissant de propriétaires ne veulent plus participer aux charges et c'est donc la communauté qui doit participer au financement, comme l'exige la loi de 1986. Pour quelle raison un associé perdrait-il 3 500 francs pour un mois (charges mensuelles) alors qu'un autre gagnerait 2 000 francs par semaine en louant une semaine ? La situation devient donc critique dans certaines résidences de montagne à cause de ces mois de juin et de septembre qui ne sont plus exploitables. La solution pourrait être de fermer durant les périodes critiques et pour cela de faire évoluer la loi de 1986 qui prévoit une majorité des deux tiers pour la modification des statuts. Par conséquent, il lui demande si une majorité simple ne pourrait pas être instaurée. Il s'agit là d'un problème social et économique. Des centaines de personnes âgées sont concernées et attendent une solution. Il lui demande donc ce qu'il est possible de faire pour résoudre ces problèmes sociaux délicats.

Texte de la réponse

La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 concerne les sociétés qui attribuent en jouissance et par période un immeuble ou partie d'immeuble à usage principal d'habitation à leurs associés. Ces associés acquièrent des parts ou actions. Ils n'ont sur cet immeuble, en contrepartie de leurs apports, que des droits de jouissance, c'est-à-dire des droits personnels, et en aucun cas un droit de propriété ou autre droit réel. Les parts ou actions sont réparties entre les associés en fonction des caractéristiques du lot attribué à chacun d'eux, de la durée et de l'époque d'utilisation du local correspondant. La valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés. Un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division, établi avant toute entrée en jouissance des associés. Vouloir fermer une résidence pendant une période critique porte atteinte aux droits des associés, qu'ils soient bénéficiaires de la période concernée ou pas, revient à modifier la répartition du capital social et donc à modifier les statuts. Les statuts déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et ses modalités de fonctionnement. Le principe fixé par l'article 1836 du code civil est que les statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire, que par l'accord unanime des associés. L'article 16 de la loi de 1986 précitée ne requiert pour cette modification que la majorité des deux tiers des voix des associés et exige en plus, lorsqu'il s'agit de la répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, l'accord de chacun des associés concernés. Cette majorité renforcée est indispensable et ne peut être réduite pour préserver la stabilité de la société.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE14794

Données clés

Auteur : M. René Mangin
Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14794
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : tourisme
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 25 mai 1998, page 2836
Réponse publiée le : 14 septembre 1998, page 5109