ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multipropriété

Question écrite n° 105849

Texte de la question

M. Philippe Cochet appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les problèmes rencontrés par les associés de sociétés d'immeubles en jouissance à temps partagé, lorsqu'ils souhaitent s'en retirer. En effet, les besoins et les moyens financiers de nombreux propriétaires ont subi une évolution avec le temps : certains ne sont plus en mesure de profiter de leur bien eu égard à leur âge, d'autres n'ont plus les moyens d'en supporter les charges de cette propriété qu'ils se doivent d'acquitter même s'ils n'utilisent pas le bien. Alerté sur l'impossibilité pratique pour les copropriétaires de sortir de ce dispositif, le législateur y a apporté quelques assouplissements dans la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009, notamment en prévoyant la possibilité d'un retrait après autorisation donnée par une décision de justice pour justes motifs. Force est toutefois de constater que les possibilités de retrait aménagées par ce dispositif demeurent trop restreintes et trop compliquées, puisqu'elles nécessitent la saisine du juge. Les associations regroupant les particuliers propriétaires d'immeubles de jouissance à temps partagé dénoncent unanimement le caractère abusif de ce type de contrat et dénoncent l'impossibilité pratique d'obtenir la communication par le gérant du registre des associés ou des actionnaires des SCI ou des SA du temps partagé. Il lui demande de lui indiquer quelles mesures il compte prendre pour apporter une issue à la situation, tout à fait intolérable, de centaines de personnes victimes de ce système.

Texte de la réponse

Le droit de jouissance d'un immeuble en temps partagé « timeshare » est régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Les associés d'une telle société sont titulaires de parts sociales, en fonction de leurs apports, qui leur confèrent un droit de jouissance, non un droit de propriété ou autre droit réel, sur une ou plusieurs fractions de l'immeuble à usage principal d'habitation, par périodes répétitives déterminées. La loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques a apporté, d'une part, une protection accrue des consommateurs, par transposition de la directive 2008/122/CE du 14 janvier 2009, en réformant dans le code de la consommation les contrats de commercialisation de jouissance d'immeubles à temps partagé, d'autre part, une amélioration du fonctionnement des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé en instaurant un droit de retrait de l'associé, autorisé notamment par une décision judiciaire pour justes motifs. Les exemples cités à l'article 19-1 nouveau de la loi du 6 janvier 1986 ne sont pas limitatifs et il appartient au juge d'apprécier la situation du demandeur au retrait de la société. De surcroît, l'article 13 de la loi du 6 janvier 1986, modifié par l'article 32 de la loi du 22 juillet 2009, prévoit une extension de l'information des associés par la possibilité pour chacun d'entre eux de demander à tout moment la communication de la liste des noms des autres associés ainsi que la répartition exacte des parts sociales et des droits de jouissance, ce afin d'obtenir plus aisément la majorité requise pour la prise des décisions les plus importantes, étant observé que l'article 5 de la loi du 6 janvier 1986 prévoit dorénavant que la durée du mandat du gérant est limitée à trois ans renouvelables. Les associés mécontents du gérant peuvent ainsi ne pas renouveler son mandat. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur le texte de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE105849

Données clés

Auteur : M. Philippe Cochet
Circonscription : Rhône (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 105849
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Justice et libertés
Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 19 avril 2011, page 3852
Réponse publiée le : 12 juillet 2011, page 7639