



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 25974

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes rencontrés par l'association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé. En effet, les difficultés sont toujours les mêmes : ils ont acquis pour un prix souvent important, 4000, 5000, 6000 euros voire plus, des parts de société d'attribution d'immeubles leur donnant droit à la jouissance d'un appartement, pendant une ou plusieurs semaines par an, dans un immeuble à temps partagé. L'attention des acheteurs n'est pratiquement jamais attirée sur le fait qu'ils devront s'acquitter de charges annuelles souvent très élevées. Après avoir exercé leurs droits de jouissance pendant plusieurs années, ces personnes souhaitent à un moment donné se défaire de leurs semaines pour ne plus avoir à payer les charges afférentes. elles veulent donc céder leurs parts. Or cela est impossible faute d'acquéreurs, même à titre gracieux ils ne trouvent pas preneurs. Ce marché de la revente de semaines à temps partagé est totalement sclérosé et ne correspond plus aux attentes des consommateurs. Ces associés imaginent alors pouvoir se retirer de la société. Ils se heurtent alors aux dispositions de l'article L. 212 - 9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation (issu de la loi du 2 juin 1983, elle-même issue de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971) qui interdit aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de se retirer de la société. La Cour de cassation a récemment, dans un arrêt en date du 9 mai 2002, rappelé qu'il résultait des dispositions de l'article L. 212-9, alinéa 9, du CCH que "Le retrait d'un associé pour justes motifs est impossible". Les personnes concernées sont donc confrontées aux pires difficultés et c'est pourquoi cette situation ne peut perdurer en l'état. Il la remercie donc de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle entend prendre afin de permettre aux associés de SCA de sortir à tout moment de la société, moyennant le simple amortissement de leurs parts sociales ou actions dans le capital social.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que la participation à une société d'attribution est le seul mode en France d'acquisition de la jouissance d'un bien à temps partagé. Les sociétés civiles d'attribution sont réglementées par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et par la loi du 6 janvier 1986 relative plus précisément aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. En l'état du droit, le retrait anticipé d'un associé n'est possible que par la voie d'une cession de ses parts. Toutefois, à la suite des réflexions conduites par le ministère de la justice, le secrétariat d'État chargé de la consommation et le secrétariat d'Etat chargé du tourisme, des réformes ont été engagées tant pour la gestion de certaines situations difficiles nées de l'application de la loi précitée, que pour l'avenir. C'est ainsi que le projet de loi de développement et de modernisation des services touristiques, déposé au Sénat le 4 février 2009, prévoit de modifier les dispositions législatives existantes afin d'autoriser le retrait anticipé des sociétés d'attribution pour justes motifs. Cette faculté devra néanmoins demeurer exceptionnelle, afin de ne pas léser les intérêts des associés restant qui seront amenés, à la faveur de la mise en oeuvre d'un tel mécanisme, à supporter les charges des associés sortant. Il est également prévu d'autoriser les associés à obtenir, à tout moment, communication de la liste des autres associés, assortie d'informations propres à assurer plus de transparence au sein de ces sociétés. Enfin, la directive 2008/122/CE du 14 janvier 2009 relative à la

protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation de biens à temps partagé, de produits de vacances à long terme et des systèmes d'échange et de revente, en cours de transposition dans notre droit, comporte des dispositions visant à assurer une protection accrue des consommateurs, notamment par l'allongement du délai de rétractation, l'interdiction de tout paiement d'avance, le renforcement de l'information précontractuelle et des sanctions prévues en cas de méconnaissance des règles édictées. Ces nouvelles dispositions sont de nature à protéger nos concitoyens face aux sollicitations dont ils peuvent être l'objet.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25974

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 juin 2008, page 5333

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370