



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multipropriété

Question écrite n° 31192

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés rencontrées par les titulaires de parts des sociétés françaises d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Ces personnes acquièrent, pour un prix souvent conséquent (entre 4 000 et 6 000 euros, voire plus), des parts de sociétés d'attribution leur donnant droit à la jouissance d'un appartement pendant une ou plusieurs semaines par an, dans un immeuble à temps partagé. Lors de l'achat de parts, leur attention 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 ces charges et se retrouvent dans l'obligation de céder leur part, à titre onéreux, voire à titre gratuit. Cependant, faute d'acquéreur, nombre d'entre eux souhaitent pouvoir se retirer de la société. Or, les dispositions de l'article L. 212, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation, appliquées de manière scrupuleuse par la Cour de cassation, comme en témoigne son arrêt du 9 mai 2002, ne permettent pas ce retrait. Les titulaires de parts se retrouvent de ce fait dans une situation inextricable. Il lui demande si le Gouvernement entend prendre en considération la situation de titulaires de parts de sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, soit en envisageant la suppression de l'alinéa 9 de l'article L. 212-9 du code de la construction, soit en permettant aux associés de ces sociétés de pouvoir en sortir à tout moment 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'État 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. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31192

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 septembre 2008, page 8123

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370