



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 31652

## Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par certains porteurs de parts de sociétés d'attribution d'immeubles en résidence à temps partagé. En effet, ce concept apparu dans les années 70 et régi par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, a permis à des particuliers d'acquérir la jouissance sur une période donnée de l'année d'un logement situé en général sur les lieux de villégiature, montagne ou littoral. Or aujourd'hui ce concept ne rencontre plus de succès sur le marché, de sorte que les porteurs de part qui souhaitent se défaire de ce bien ne trouvent plus d'acquéreurs. En outre, les porteurs de parts sont tenus d'acquitter les charges de copropriété, qu'ils utilisent ou non leur semaine de jouissance. Or, ce concept étant fondé sur un grand nombre de porteurs de parts pour être accessible à un prix abordable, les sociétés de gestion ont des difficultés pour assurer le recouvrement des charges auprès de certains propriétaires ou de leurs héritiers dont ils ne connaissent pas nécessairement les coordonnées, ce qui fait reposer la totalité des charges sur les associés disponibles. Par ailleurs, la grande dispersion des parts rend difficile pour chaque associé l'accès et les possibilités d'intervention quant aux choix de gestion faits par les sociétés d'exploitation. Or certains associés sont parfois propriétaires malgré eux, lorsqu'ils ont hérité de ces droits au décès de leurs parents, et ne souhaitent pas utiliser ces semaines d'occupation. Dans ce cas, ils restent obligés d'acquitter les charges inhérentes à une propriété immobilière, sans pouvoir en tirer aucun revenu. Nombre de ces porteurs de parts souhaitent alors renoncer purement et simplement à leurs droits, et laisser gratuitement leurs parts aux autres associés dès lors qu'ils ne trouvent aucun repreneur sur le marché. Cette possibilité est un droit pour tout associé d'une société immobilière, hormis celles dont les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, conformément à l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation. Pour ces dernières, le consentement des autres associés est nécessaire, et il va de soi qu'aucun associé ne souhaite récupérer des fractions inutilisables de semaines de jouissance et voir ainsi ses charges augmenter. Manifestement, cette forme de propriété n'est plus adaptée aux réalités économiques et sociales d'aujourd'hui, et de nombreuses personnes se retrouvent propriétaires d'une charge qui les rend perpétuellement débiteurs. Il lui demande en conséquence s'il entend revoir le cadre législatif des sociétés d'attribution d'immeubles en résidence à temps partagé.

## 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. Jacques Myard](#)

**Circonscription :** Yvelines (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 31652

**Rubrique :** Propriété

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 30 septembre 2008, page 8313

**Réponse publiée le :** 10 mars 2009, page 2370