



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 33331

Texte de la question

M. Christophe Bouillon attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par de plus en plus de porteurs de parts de sociétés d'attribution d'immeubles en résidence à temps partagé. En effet, ce type de produit qui a trouvé un public il y a une quarantaine d'années, ne correspond plus du tout aux attentes de nos concitoyens. Ceci entraîne une difficulté importante pour les porteurs de part de ces sociétés désireux de vendre leur bien. Ces derniers sont également confrontés à la difficulté pour un nombre croissant d'entre eux de payer des charges de copropriété de plus en plus lourdes, et ce que leurs semaines de jouissance soient utilisées ou non. Se greffe à cette problématique, le fait que bien souvent ces parts sont cédées par leurs propriétaires à leurs héritiers sans que ceux-ci ne puissent payer ces charges. Au final, la société de gestion se repose alors uniquement sur les sociétaires disponibles et *a priori* solvables. Il y a donc une véritable fragilisation financière de ces personnes, dont le manque d'informations claires à l'origine de la transaction, est souvent avéré, qui les mets aujourd'hui dans une situation d'étranglement financier. Aussi, il conviendrait d'assouplir la réglementation du code de la construction qui pose dans son article L. 212-9, que la cession de parts est un droit pour tout associé d'une société immobilière, hormis celles dont les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance. Il est alors obligatoire dans ce cas d'obtenir l'assentiment de l'ensemble des associés pour envisager de se séparer de son bien, et bien entendu cela est impossible car comme explicité plus haut ce type de produit n'intéresse plus personne, et de surcroît les autres sociétaires ne veulent pas le plus souvent voir leurs charges s'alourdir avec l'acquisition de semaine à disposition supplémentaires. C'est pourquoi, il souhaite savoir si elle peut se saisir de cette problématique et ouvrir une révision de la réglementation en la matière, afin de ne pas laisser ces personnes dans une situation sans fin, et ce d'autant que, le plus souvent, il s'agit de personnes âgées dont les ressources ne peuvent plus leur permettre d'honorer leurs charges et les entraînent dans une spirale infernale de créances non réglées.

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. Christophe Bouillon](#)

Circonscription : Seine-Maritime (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33331

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 octobre 2008, page 8964

Réponse publiée le : 10 mars 2009, page 2370