



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 38106

## Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés rencontrées par les détenteurs de parts dans des sociétés françaises d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé pour céder leurs parts. En effet, nombreux sont nos concitoyens qui ont acquis pour un prix souvent important des parts de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé en France, notamment dans des zones touristiques de montagne et littorales, leur donnant droit à la jouissance d'un appartement pendant une ou plusieurs semaines par an dans un immeuble à temps partagé. Cependant, quand, après plusieurs années, ces personnes désirent se défaire de leurs parts pour ne plus avoir à payer, notamment, les charges annuelles afférentes, elles se heurtent à de grandes difficultés pour céder leurs parts, même à titre gratuit, faute d'acquéreurs aujourd'hui intéressés par ce type d'investissement. Face à ces difficultés, les détenteurs pensent pouvoir se retirer de ladite société, mais cela est interdit par les dispositions de l'article L 212-9 alinéa 9 du code de la construction et de l'habitat. Cette disposition pouvait certes se comprendre, au regard de l'injustice que constituerait l'augmentation des charges annuelles dont devraient s'acquitter les personnes continuant à détenir des parts, du fait de la sortie de la société des autres associés. Cependant, on peut également comprendre la situation délicate dans laquelle se retrouvent parfois des détenteurs qui les ont acquis involontairement - suite à un héritage par exemple -, ou bien encore ceux qui connaissent de longues périodes de chômage, de maladie. Il souhaiterait donc connaître la position du Gouvernement sur ce délicat problème, et savoir quelles solutions pourraient être envisagées en vue de permettre à la fois à des détenteurs de parts de s'en séparer, et de garantir l'équilibre financier de ces sociétés.

## 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. Bernard Brochand](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (8<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38106

**Rubrique :** Propriété

**Ministère interrogé :** Justice

**Ministère attributaire :** Justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 décembre 2008, page 10854

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