



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

multiropriété

Question écrite n° 68077

## Texte de la question

Mme Josette Pons attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les difficultés que rencontrent les personnes qui se sont portées acquéreurs de parts dans des sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, et qui se retrouvent, en l'absence de législation adaptée, dans l'impossibilité de sortir de ce système. En effet, l'article L. 219-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation les empêche de se retirer de ces sociétés. La Cour de cassation a d'ailleurs confirmé, par arrêt en date du 9 mai 2002, qu'à la lumière des dispositions de cet article, le retrait d'un associé était contraire à l'objet de ces contrats. Cette question se pose également, et de façon encore plus critique, dans le cas d'héritiers qui se voient obligés de rester enfermés dans un engagement contractuel qui demeure perpétuel et auquel ils n'ont pas consenti directement. Aussi, elle souhaite connaître les modalités qui pourraient permettre à un propriétaire de renoncer à ses droits pour se défaire des charges qui y sont associées et, par conséquent, de protéger les intérêts des consommateurs ayant opté pour ce type d'acquisition.

## Texte de la réponse

La Cour de cassation a en effet, dans son arrêt du 29 mai 2002, jugé qu'il résulte des dispositions de l'article L. 212-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation, auquel ne déroge pas la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, que le retrait d'une telle société était impossible. Afin de résoudre les difficultés engendrées par cette impossibilité, l'article 32 de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques publiée au Journal officiel n° 0169 du 24 juillet 2009 a modifié la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé. L'article 19-1 nouveau de cette dernière loi dispose : « Nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. » Ainsi, le détenteur de parts dans une société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé peut se retirer de la société sous réserve de l'accord unanime des associés. Si tel n'était pas le cas, il a la possibilité d'obtenir une décision de justice autorisant son retrait, pour justes motifs, notamment dans le cas d'une succession. Les deux exemples prévus à l'article 19-1 ne sont cependant pas limitatifs et il appartient au juge d'apprécier chaque situation. En effet, une telle possibilité de retrait doit demeurer encadrée afin de ne pas léser les intérêts des associés restant qui seront conduits, à l'occasion de la mise en oeuvre de cet article, à supporter les charges des associés sortant.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Josette Pons](#)

**Circonscription :** Var (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 68077

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : Justice et libertés (garde des sceaux)

**Ministère attributaire** : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 29 décembre 2009, page 12446

**Réponse publiée le** : 6 avril 2010, page 4057