



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 10020

Texte de la question

M. Francis Vercamer attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les perspectives de modifications de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance partagée. De nombreux foyers se sont en effet portés acquéreurs de parts de ces sociétés le plus souvent propriétaires de résidences situées en stations balnéaires ou en montagne. Ce procédé permet ce faisant à de nombreuses familles de jouir, en proportion, d'un droit à résider dans des appartements à des périodes données, et de disposer ainsi d'un « pied à terre » sur leur lieu de vacances pour un coût largement inférieur à un investissement immobilier qui leur serait impossible. Toutefois, de nombreuses personnes ayant opté pour cette formule déplorent les pratiques de groupes immobiliers, qui achètent à des prix en dessous de leur valeur réelle, les parts d'associés qui souhaitent se dessaisir de ces dernières, l'objectif de ces groupes étant d'acheter un nombre suffisant de parts pour décider et obtenir la dissolution de la société. Ils peuvent ainsi ensuite obtenir la propriété de l'immeuble visé, et revendre les appartements en pleine propriété, en réalisant une plus-value significative. Cette pratique, si elle est avérée, est évidemment en totale contradiction avec l'esprit de la loi en question, et remet surtout en cause le droit des sociétaires de bonne foi à jouir de leur droit à résidence. Certaines propositions de modification de la loi du 6 janvier 1986 permettraient d'éviter ces situations, telles que la modification des conditions de majorité requises pour prononcer la liquidation, ou la détermination d'un nombre maximal de parts qu'un sociétaire peut détenir. Il lui demande donc de bien vouloir l'informer des intentions du Gouvernement quant à une prochaine modification des dispositions de la loi visée.

Texte de la réponse

L'attribution par une société d'un immeuble à usage d'habitation en jouissance par périodes à ses associés s'exerce dans le cadre de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. La prise de contrôle d'une telle société au moyen du rachat des parts sociales ou actions des associés par un investisseur ne constitue pas, en soi, une opération illicite. Il est loisible à chaque associé de céder ses parts sociales ou actions ou de refuser de donner suite à une offre d'achat, notamment parce qu'il l'estimerait insuffisante. L'article 13 de la loi du 6 janvier 1986, tel que modifié par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009, prévoit que tout associé peut demander à tout moment à la gérance de la société la communication de la liste des noms et adresses des autres associés ainsi que la répartition des parts sociales et des droits de jouissance qui y sont attachés. L'exercice de cette faculté doit permettre aux associés de se connaître, malgré leur nombre et leur éparpillement, et d'agir en commun pour la préservation de leurs intérêts, notamment à l'occasion de semblables opérations. La majorité des deux tiers des voix des associés requise par l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986 pour voter la dissolution anticipée de la société et fixer les modalités de sa liquidation constitue une majorité significative. Il n'est donc pas envisagé de la renforcer, ni de fixer un nombre maximum de périodes ou de parts pouvant être possédées par un même associé. Les associés minoritaires, s'ils estiment que la décision de dissolution anticipée est contraire à l'intérêt social et qu'elle n'a été prise que dans l'unique dessein de favoriser les membres de la majorité au détriment des membres de la minorité, peuvent saisir les juridictions compétentes d'une demande d'annulation de la décision sur le fondement de

l'abus de majorité. Par ailleurs, en cas de liquidation frauduleuse, la mise en cause de la responsabilité pénale et civile du liquidateur peut également être envisagée. Le droit actuel offre donc d'ores et déjà une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Données clés

Auteur : [M. Francis Vercamer](#)

Circonscription : Nord (7^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10020

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 11 juin 2013

Question publiée au JO le : [13 novembre 2012](#), page 6415

Réponse publiée au JO le : [20 août 2013](#), page 8896