



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 100681

Texte de la question

M. Yves Foulon attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice sur la pratique du *time share*. La loi du 6 janvier 1986 a créé le statut de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (SCAIJTP) pour une période déterminée dans un logement précis. Ce droit d'usage est obtenu en contrepartie de prises de participations au sein d'une société d'attribution. Régulièrement ce système de jouissance à temps partagé est utilisé pour monter des escroqueries. Les contentieux sont de plus en plus nombreux et lourds à supporter pour les familles. Souvent, avec le vieillissement du bien, les associés sont confrontés à des charges exorbitantes qu'ils sont dans l'impossibilité d'honorer et donc placés dans l'obligation de vendre à des coûts ridicules, voire d'abandonner leurs droits sans compensation. Les propriétaires fonciers rachètent ou récupèrent ces parts et se retrouvent majoritaires ayant tout pouvoir sur l'avenir de la SCAIJTP. Ils profitent alors de l'article 1844-7 du code du commerce et placent en liquidation la SCAIJTP. Ils deviennent propriétaires immobiliers à très bas prix, des biens financés par des acquéreurs de droit de jouissance et peuvent vendre en pleine propriété l'immeuble qui leur a été financé. Le principal objet de ces contentieux réside dans l'absence de codification législative du droit à jouissance. Ce vide juridique est cause majeure des spoliations subies par les sociétaires. Il aimerait connaître les mesures que le Gouvernement compte prendre pour requalifier l'objet de ces sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé afin de mettre fin aux arnaques qui persistent et ainsi garantir une protection légitime des consommateurs.

Texte de la réponse

La loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a apporté de nombreuses modifications à la loi du 6 janvier 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Ces modifications ont pour finalité d'équilibrer le fonctionnement des sociétés d'attribution et de prévenir la plupart des abus anciennement constatés. Ainsi, en vue d'équilibrer la gestion de ces sociétés, l'article 18 de la loi du 6 janvier 1986 a été modifié afin de renforcer les pouvoirs du conseil de surveillance et d'accroître le contrôle exercé par les associés. Le conseil de surveillance peut désormais prendre connaissance et copie de toute pièce se rapportant à la gestion de la société. Ses membres sont maintenant élus pour une durée maximale de trois ans renouvelables, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et le conseil doit rendre compte annuellement de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale. Par ailleurs, l'article 13 de la loi du 6 janvier 1986 a été modifié afin que soit reproduite, dans les convocations à l'assemblée générale, la mention selon laquelle tout associé peut obtenir la communication des comptes sociaux et de certaines informations nominatives sur les autres associés. Afin de renforcer les droits des associés lorsque l'immeuble objet du droit de jouissance est inclus dans une copropriété, l'article 17 de la même loi dispose à présent que les sociétés de temps partagé sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée par l'assemblée générale nonobstant toute disposition contraire des statuts. La personne désignée doit par ailleurs rendre compte des décisions prises par le syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale postérieure. Enfin, les conditions de retrait des associés ont été assouplies par l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, qui prévoit le retrait de droit lorsque les parts sociales ont été transmises par succession depuis

moins de deux ans à compter de la demande. En outre, la liste des justes motifs de retrait a été élargie. Le juge peut désormais autoriser le retrait notamment lorsque l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance. Il est difficile d'évaluer la fréquence de situation de manœuvres frauduleuses engagées par le propriétaire de l'immeuble afin d'augmenter indûment le montant des charges n'avait pas été évoquée par les associations de consommateurs auditionnées. Il apparaît à ce stade nécessaire d'évaluer les effets attendus des modifications du droit positif issues de la loi ALUR avant d'envisager de réformer à nouveau le statut des sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Il convient par ailleurs de signaler que la souscription des parts sociales dans les sociétés d'attribution est régie par les dispositions protectrices des articles L. 224-69 à L. 224-88 du code de la consommation et que d'éventuels agissements frauduleux sont par ailleurs susceptibles d'être réprimés sur le fondement de l'article L. 313-1 du code pénal si les éléments constitutifs du délit d'escroquerie sont établis.

Données clés

Auteur : [M. Yves Foulon](#)

Circonscription : Gironde (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100681

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 novembre 2016](#), page 9347

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2755