



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 101001

Texte de la question

Mme Marie Récalde interroge M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'occupation de biens immobiliers par le biais du système de « jouissance à temps partagé ». Cette pratique permettant à de nombreuses familles de partir en vacances dans nos régions touristiques est issue de la loi du 6 janvier 1986 qui a créé le statut de société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. De nombreux détenteurs de part d'un bien immobilier en jouissance se retrouvent confrontés à des charges en augmentation constante et en situation particulièrement difficiles face à des sociétés d'attribution contre lesquelles ils se trouvent démunis en cas d'abus ou de litiges. Malgré les avancées et nouvelles dispositions prévues par la loi du 22 juin 2009, de nombreux acquéreurs se retrouvent encore victimes de pratiques malhonnêtes et dépourvus de solutions lorsqu'ils ne parviennent pas à revendre leur part. Elle souhaite donc savoir si une réflexion est engagée sur de nouvelles dispositions pour protéger ces détenteurs face aux pratiques abusives de certaines sociétés d'attribution.

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 : [Mme Marie Récalde](#)

Circonscription : Gironde (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101001

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [29 novembre 2016](#), page 9737

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