



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 11452

## Texte de la question

M. Marc Dolez appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la difficulté pour les multiropriétaires de garder leurs parts face aux groupes immobiliers. Suite à l'acquisition de deux tiers des parts d'une société civile de multiropriétaires, un groupe immobilier peut demander sa dissolution, liquider et racheter l'immeuble, au détriment des multiropriétaires qui ne souhaitent pas vendre. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer si elle envisage de modifier la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

## 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. Marc Dolez](#)

**Circonscription :** Nord (17<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11452

**Rubrique :** Propriété

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [20 novembre 2012](#), page 6632

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