



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 11455

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur le système de propriété partagée permettant l'accès à un appartement durant une à plusieurs semaines. Or les multipropriétaires dénoncent les agissements de certains groupes immobiliers qui se portent acquéreurs à bas prix des parts dont des associés de sociétés civiles (SC) souhaitent se défaire. Dès qu'ils possèdent un nombre de parts égal aux deux tiers du total, ils font convoquer une assemblée générale extraordinaire de la SC et demandent sa dissolution. Comme la dissolution n'est pas causée par une faillite, ils font nommer le liquidateur de leur choix. Ce dernier met délibérément en vente le bâtiment à bas prix sans publicité excessive. Le groupe l'achète alors et sans travaux coûteux, met en vente à la découpe en pleine propriété, réalisant une plus-value substantielle. Cette opération conduit à une spoliation des multipropriétaires qui ne désiraient pas vendre. Face à cette situation, nombre de multipropriétaires demandent l'interdiction pour un même associé de posséder plus d'un certain nombre d'appartements-périodes dans la même SC. Il lui demande de préciser sa position sur le sujet.

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 une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Toutefois, l'attention du Gouvernement ayant été appelée par des associations de consommateurs et par des parlementaires, la direction des affaires civiles et du sceaux a constitué un groupe de travail interministériel afin de proposer des modifications législatives qui porteront notamment sur la difficulté à sortir des sociétés de temps partagé (marché de la revente des parts

sociales réduit ; droit de retrait jugé trop restrictif) ; le manque de transparence de la gestion de certaines sociétés, particulièrement celles dont l'immeuble est inclus dans une copropriété ; l'augmentation des charges ; le rachat spéculatif de parts sociales de sociétés de temps partagé, par des investisseurs, dans le but d'imposer leur dissolution anticipée puis la vente de l'immeuble social au détriment des associés minoritaires souhaitant la poursuite de l'activité.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11455

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6656

Réponse publiée au JO le : [1er octobre 2013](#), page 10362