



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 17537

Texte de la question

M. Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés liées à la multipropriété. Après le franc succès des vacances en multipropriété dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, ces séjours ne sont plus en vogue aujourd'hui, notamment en raison de l'importance des charges. Désireux de céder leurs parts, parfois même à titre gratuit, les propriétaires de vacances partagées se retrouvent confrontés à un marché complètement sclérosé et se heurtent aux articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et plus précisément par la loi du 6 janvier 1986, interdisant aux associés des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de se retirer de la société. De plus, le problème est parfois prenant lorsque ce sont les héritiers d'une personne décédée qui sont appelés à payer les charges d'un appartement qu'ils n'occupent jamais et dont ils ne peuvent se démettre. D'un actif, la situation est devenue un passif à vie. C'est pourquoi il lui demande les mesures envisagées pour remédier à des situations préjudiciables pour de nombreux propriétaires de multipropriétés.

Texte de la réponse

Le fonctionnement des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, à laquelle la loi n° 2009-888 de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 a apporté des modifications significatives destinées à améliorer la situation des associés. Il a ainsi été instauré un droit de retrait d'ordre public ouvert à tout associé, soit après autorisation donnée par l'unanimité des associés, soit par décision de justice pour justes motifs, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné (art. 19-1). Il appartient aux juridictions, lorsqu'elles sont saisies par des associés désirant se retirer de la société, de se prononcer souverainement dans chaque cas d'espèce au vu des motifs avancés et de leur justification par les demandeurs. Il importe que l'exercice du droit de retrait, sans être impossible, demeure strictement encadré afin de ne pas mettre en péril l'équilibre de la société et de ne pas nuire aux associés restants dont les charges se trouvent accrues par l'effet du retrait. Compte tenu toutefois des doléances exprimées par certains associés, il a été décidé de procéder à une évaluation des difficultés qui peuvent subsister à la suite de la modification législative précédemment évoquée. Des réunions de concertation sont actuellement menées par les services du ministère de la justice et du ministère de l'économie et de finances afin d'évaluer la nécessité d'une éventuelle évolution de la réglementation existante.

Données clés

Auteur : [M. Michel Ménard](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17537

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [5 février 2013](#), page 1225

Réponse publiée au JO le : [2 juillet 2013](#), page 6984