



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 25760

Texte de la question

M. Guillaume Chevrollier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées au sein des multiropriétés. La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé devait permettre à des personnes qui ne pouvaient acquérir un logement dans un lieu touristique du fait des coûts élevés, d'accéder partiellement à la propriété et de profiter de semaines de vacances dans ce lieu. Une révision de cette loi a dû être engagée par la loi n° 2009-888 de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 afin de tenter déjà d'améliorer la situation des associés. Il s'avère que cette révision n'est pas venue à bout des difficultés rencontrées par beaucoup de multiropriétaires. Des groupes immobiliers peu scrupuleux se sont engouffrés dans ce créneau en rachetant des parts à bas prix pour en posséder les deux tiers et ainsi procéder à la liquidation de la multiropriété en faisant de très substantiels bénéfices, tout en privant ceux qui n'ont pas voulu céder leurs parts d'un droit de jouissance. Beaucoup de multiropriétaires se heurtent à des charges excessives et ne peuvent vendre leur bien, même pour un prix infime compte tenu des rigidités de ce système. Il lui demande ce que le Gouvernement entend faire pour mettre fin aux failles de la multiropriété et pour améliorer la situation des associés.

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. Ainsi, le contrôle exercé par les associés sur le gérant a été renforcé par la limitation à trois ans renouvelables de la durée de son mandat (art. 5 de la loi du 6 janvier 1986). Par ailleurs, le droit désormais reconnu à chaque associé de demander à tout moment à la société la communication de la liste des noms et adresses des autres associés, ainsi que la répartition des parts sociales et des droits en jouissance qui y sont attachés, doit permettre aux associés de mieux s'organiser pour la défense de leurs intérêts communs, notamment lorsqu'un investisseur entreprend d'acheter les parts sociales ou actions des associés afin de prendre le contrôle de la société (art. 13). En outre, il a 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 du bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné (art. 19-1). Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 juillet 2009, les juridictions sont saisies par des associés désirant se retirer de la société. Elles se prononcent 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, le Gouvernement a décidé de procéder à une évaluation des difficultés qui peuvent subsister à la suite de la

modification législative précédemment évoquée et a engagé une concertation avec les parties prenantes afin d'envisager d'éventuelles améliorations du dispositif actuellement en vigueur.

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Chevrollier](#)

Circonscription : Mayenne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25760

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4668

Réponse publiée au JO le : [1er octobre 2013](#), page 10375