



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 3717

Texte de la question

Sa question écrite du 12 juin 2012 étant devenue caduque à la fin de la précédente législature, Mme Marie-Jo Zimmermann rappelle à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement les dérives récentes de la multiropriété en France, notamment dans les régions touristiques. Les sociétés civiles d'attribution sont réglementées par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et par la loi du 6 janvier 1986 relative plus précisément aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. En l'état du droit, le retrait anticipé d'un associé n'est possible que par une cession de ses parts. La directive n° 2008-122-CE du 14 janvier 2009 relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation de biens à temps partagé, de produits de vacances à long terme, a été transposée dans notre droit. Elle comporte des dispositions visant à assurer une protection accrue des consommateurs, notamment par l'allongement du délai de rétractation, l'interdiction de tout paiement d'avance, le renforcement de l'information précontractuelle et des sanctions prévues en cas de méconnaissance des règles édictées. La loi du 22 juillet 2009 a aussi permis d'assurer une plus grande transparence. Cependant, des groupes immobiliers se portent acquéreur des parts de certains associés et finissent par prendre le contrôle des sociétés civiles, propriétaires de résidences en temps partagé. Lorsque ces groupes détiennent plus des deux tiers des parts, ils font alors voter par une assemblée générale extraordinaire la dissolution de la société civile. Grâce à des liquidateurs complaisants, ces groupes rachètent de la sorte à bon prix les sociétés civiles et organisent la vente à la découpe, en pleine propriété, source d'une confortable plus-value. Elle lui demande quelles sont les mesures envisagées pour remédier à de tels abus.

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 juillet 1986, tel que modifié par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, 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 spéculatives. Dans le cas où le nouvel associé obtient la majorité des deux tiers des voix et que l'assemblée générale vote la dissolution anticipée de la société et sa liquidation conformément à l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986, les associés minoritaires, s'ils estiment que cette décision 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 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.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3717

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 6 novembre 2012

Question publiée au JO le : [4 septembre 2012](#), page 4884

Réponse publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6795