



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multiropriété

Question écrite n° 48913

Texte de la question

M. Martial Saddier interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la pratique de l'immobilier en temps partagé. Certains consommateurs s'indignent devant les pratiques abusives de grands groupes immobiliers à l'égard de petits actionnaires ayant recours à la multiropriété. Si la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009, prévoit les modalités de retrait des associés de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, elle ne permet pas, en revanche, de s'opposer aux démarches spéculatives des promoteurs immobiliers. Le 1er octobre 2013, dans plusieurs réponses aux questions écrites portant sur le même sujet, le ministère de la justice a indiqué que la direction des affaires civiles et du sceaux avait 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. Dans ce contexte, il souhaiterait obtenir des précisions concernant le calendrier de travail du Gouvernement et les mesures envisagées pour protéger davantage les actionnaires ayant recours à la multiropriété face aux pratiques peu scrupuleuses des grands groupes immobiliers.

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 des associés par un investisseur ne constitue pas, en soi, une opération illicite. Il est loisible à chaque associé de céder ou non ses parts sociales. 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 permet aux associés de se connaître, malgré leur nombre et leur éparpillement géographique et de pouvoir agir en commun pour la préservation de leurs intérêts et la pérennité de la société, notamment à l'occasion d'opérations de rachats spéculatifs des parts sociales. 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. Comme annoncé, des échanges ont eu lieu avec les opérateurs de ce secteur d'activité et les différentes associations de défense des associés, titulaires de parts dans des sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, afin de rechercher les pistes d'évolution permettant de garantir les droits des associés, sans porter atteinte à un modèle économique qui donne satisfaction à de nombreux utilisateurs. C'est à l'issue de ces réflexions que des améliorations ont été apportées au dispositif par l'article 50 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Ce texte a renforcé

les pouvoirs d'information et de contrôle du conseil de surveillance, notamment en ce qui concerne la fixation de l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il est ainsi prévu que les membres du conseil de surveillance peuvent prendre connaissance et copie de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société. Ce dispositif favorise le contrôle du fonctionnement de la société, permettant de détecter d'éventuelles manoeuvres frauduleuses. En outre, si les associés minoritaires estiment que la décision de dissolution anticipée est contraire à l'intérêt social et qu'elle n'a été prise que dans le but de favoriser la majorité des associés au préjudice de la minorité, ils peuvent saisir les juridictions compétentes d'une demande d'annulation de la décision sur le fondement de l'abus de majorité. Enfin, en cas de liquidation frauduleuse, la mise en cause de la responsabilité civile et pénale du liquidateur peut également être envisagée. Cependant, la loi du 24 mars 2014 n'a pas renforcé les conditions de majorité prévue pour la liquidation de la société car un tel renforcement irait à l'encontre des intérêts des associés qui souhaitent se retirer de la société et demandent, au contraire, de faciliter les conditions de cession et de retrait. Les différentes modifications, apportées à la loi du 6 janvier 1986 par les lois du 22 juillet 2009 et du 24 mars 2014, permettent d'atteindre un équilibre satisfaisant entre les intérêts des associés et la nécessaire préservation de la pérennité des sociétés, que le Gouvernement n'entend pas remettre en cause.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48913

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 février 2014](#), page 1007

Réponse publiée au JO le : [25 novembre 2014](#), page 9912