



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## multipropriété

Question écrite n° 9211

### Texte de la question

M. Rémi Delatte attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la multipropriété à la française. Ce système apparu dans les années 70-80 permet aux multipropriétaires, associés dans une société civile, de résider dans des appartements à des périodes données et ce, en fonction des parts qu'ils détiennent. Or l'état du marché de ces multipropriétés est désormais tel que nombre de propriétaires ont du mal à vendre leur part. Face à cette situation, des groupes immobiliers opèrent auprès de ces multipropriétaires décontenancés des rachats de parts à bas prix, non pour en user, mais pour être en situation de dissoudre la SC et d'effectuer, le bâtiment une fois racheté, des opérations immobilières fructueuses. Ce type d'opération lèse les multipropriétaires qui souhaitent garder leur jouissance et qui ne peuvent juridiquement s'opposer au démantèlement de la SC. Aussi, il souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement envisage d'apporter pour lutter contre cette spéculation qui porte préjudice à nombre de multipropriétaires.

### 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 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 une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Toutefois, compte tenu 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. Rémi Delatte](#)

**Circonscription** : Côte-d'Or (2<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 9211

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire** : Justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [6 novembre 2012](#), page 6237

**Réponse publiée au JO le** : [5 novembre 2013](#), page 11645