

14ème législature

Question N° : 11453	De M. Kléber Mesquida (Socialiste, républicain et citoyen - Hérault)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >multipropriété	Analyse > réglementation. réforme. perspectives.
Question publiée au JO le : 20/11/2012 Réponse publiée au JO le : 01/10/2013 page : 10361 Date de changement d'attribution : 27/11/2012		

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la multipropriété. En effet, régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, la multipropriété permet à des personnes qui ne disposent pas d'importantes ressources d'accéder partiellement à la propriété afin de profiter notamment de certains lieux touristiques prisés dans lesquels l'accession à la pleine propriété est très difficile. Procédé répandu en particulier dans les stations de sport d'hiver ou dans les stations balnéaires, il participe, en renforçant le taux d'occupation desdits logements, au dynamisme de ces zones où l'économie repose sur le tourisme. Or il arrive que certains groupes immobiliers rachètent des parts à bas prix pour en posséder les deux tiers et ainsi procéder à la liquidation de la multipropriété en faisant de très substantiels bénéfices, tout en privant ceux qui n'ont pas voulu céder leurs parts d'un droit de jouissance. De nombreux multipropriétaires souhaiteraient ainsi voir modifier la loi du 6 janvier 1986, et notamment son article 16 sur le seuil des deux tiers afin de procéder à un acte de disposition, de dissolution ou de liquidation qu'ils proposent d'élever à trois quarts des voix, afin que soient renforcés leurs droits face à des groupes aux importantes capacités financières. Une plus grande souplesse dans la gestion de la multipropriété par l'instauration d'une majorité relative pour les décisions en rapport avec la répartition des droits entre les associés, est également avancée. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle est la position du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse

L'attribution par une société d'un immeuble à usage d'habitation en jouissance par périodes à ses associés de parts 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. L'article 13 de la loi du 6 juillet 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. Cette faculté permet 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 et fixer les modalités de sa

liquidation constitue d'ores et déjà une majorité significative qu'il n'est pas envisagé de renforcer. 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. La modification de la répartition des droits des associés dans le capital constituant une décision particulièrement importante, les conditions de majorité du dernier alinéa de l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986 apparaissent justifiées. Toutefois, l'attention du Gouvernement ayant été appelée par des associations de consommateurs et par des parlementaires, la direction des affaires civiles et du sceaux a 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 ; 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.