

14ème législature

Question N° : 22990	De M. Marc Francina (Union pour un Mouvement Populaire - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >multipropriété	Analyse > réglementation. réforme. perspectives.
Question publiée au JO le : 02/04/2013 Réponse publiée au JO le : 01/10/2013 page : 10372 Date de changement d'attribution : 30/04/2013		

Texte de la question

M. Marc Francina interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur les dispositions législatives, réglementaires et fiscales de la multipropriété à la française. En effet, ce système a vu le jour dans les années 1970, et a permis à de nombreuses familles issues, bien souvent, des classes moyennes, de profiter d'un séjour dans des stations de montagne ou de bord de mer à des conditions tout à fait raisonnables. Les sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé sont régies notamment par la loi du 6 janvier 1986. Des groupes immobiliers se sont récemment portés acquéreurs à bas prix des parts de ces sociétés civiles, et finissent par en prendre le contrôle. Puis lorsqu'ils détiennent plus des deux tiers des parts, ils font voter par une assemblée générale extraordinaire la dissolution de la société. Les sociétés civiles sont alors rachetées, toujours à bas prix, puis vendues à la découpe par les mêmes groupes qui réalisent ainsi une plus-value substantielle. Ce mécanisme pénalise les multipropriétaires qui ne souhaitent pas vendre. Compte tenu des conséquences de telles pratiques sur les stations de tourisme, il lui demande les dispositions fiscales et réglementaires qu'il pourrait prendre notamment par une modification de l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986 afin de limiter ce genre de pratiques.

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 et fixer les modalités de sa liquidation constitue 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. Enfin, 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 donc une protection aux associés de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. 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.