

N° 432

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 19 mars 2013

## PROPOSITION DE LOI

*visant à garantir les droits des multipropriétaires d'habitations à temps partagé,*

PRÉSENTÉE

Par M. Robert TROPEANO et les membres du groupe du Rassemblement  
démocratique et social européen,

Sénateurs

*(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La multipropriété ou « vente d'immeubles en jouissance à temps partagé » a permis à de nombreux foyers français n'ayant pas de hauts revenus de pouvoir s'offrir chaque année une ou plusieurs semaines de vacances dans l'une de nos belles contrées. La multipropriété consiste à accorder à plusieurs consommateurs un droit de jouissance d'un même bien immobilier à usage principal d'habitation, pendant une courte période de l'année (une à plusieurs semaines). Les consommateurs concernés ne disposent pas d'un droit de propriété sur le bien et chaque « multipropriétaire » occupe l'appartement ou la maison concerné(e) à une période différente de l'année.

Les multipropriétés reposent sur des sociétés civiles (sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) dans lesquelles les associés (multipropriétaires) disposent de parts. Ces sociétés sont régies par les dispositions applicables aux sociétés, sous réserve des dispositions prévues par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, modifiée par la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009. Elles ont pour objet la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration d'immeubles destinés à la multipropriété, ainsi que l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conforme à la destination des immeubles. Leurs activités peuvent également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.

L'article 16 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, prévoit que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés (chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social de la société civile). Cependant pour certaines décisions, dont

celles relatives à « *la modification des statuts [...], la dissolution anticipée de la société, la fixation des modalités de sa liquidation* », une majorité des deux tiers des voix des associés est requise.

Or ces dernières années, certaines sociétés immobilières ont eu recours à des méthodes peu loyales pour accroître leurs profits au détriment de nombre de multipropriétaires. Elles ont en effet racheté des parts de sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, jusqu'à détenir les deux tiers des voix nécessaires pour faire voter la dissolution anticipée de la société civile. La société immobilière à l'origine de la dissolution rachète ensuite la société civile à un prix très faible puis la revend « à la découpe » et en pleine propriété, en réalisant une plus-value. Les multipropriétaires sont alors contraints de vendre leur droit de jouissance car ils ne peuvent généralement pas se permettre de devenir propriétaire du bien.

La présente proposition de loi vise à résoudre cette situation et à garantir les droits des multipropriétaires en prévoyant qu'un associé ne peut détenir plus d'un quart des parts de la société civile (**article 1<sup>er</sup>**) et en durcissant la majorité nécessaire pour dissoudre cette société, qui passerait ainsi de deux tiers des voix des associés à trois quarts des voix des associés à jour de leurs charges (**article 2**). En outre, elle précise que lorsque la dissolution est votée, la valeur de rachat des parts de la minorité des associés ne peut pas être inférieure à la valeur vénale du bien immobilier (**article 3**).

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Compte tenu de l'objet de la constitution de ces sociétés, aucun associé ne peut posséder plus d'un quart des parts. »

### Article 2

Au deuxième alinéa de l'article 16 de la même loi, les mots : « deux tiers des voix des associés » sont remplacés par les mots : « trois quarts des voix des associés à jour de leurs charges ».

### Article 3

- ① Le même article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Pour les décisions prévues au deuxième alinéa, lorsque la majorité des trois quarts des associés vote pour la dissolution anticipée de la société, la valeur de rachat des parts de la minorité des associés ne peut pas être inférieure à la valeur vénale du bien immobilier.
- ③ « Le prix est déterminé proportionnellement à la quote-part de l'associé-cédant. »