

N° 823

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Enregistré à la Présidence du Sénat le 20 août 2013

PROPOSITION DE LOI

visant à protéger les intérêts des multipropriétaires de résidences à temps partagé,

PRÉSENTÉE

Par M. Bruno GILLES, Mme Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, Mlle Sophie JOISSAINS, MM. Alain MILON, Alain HOUPERT, Mme Marie-Annick DUCHÊNE, MM. Marc LAMÉNIÉ, Jean-Noël CARDOUX, Jackie PIERRE, Bruno SIDO, Raymond COUDERC, Benoît HURÉ, Charles REVET, Philippe LEROY, Jacques LEGENDRE, Alain GOURNAC, Philippe DOMINATI, Jean-François MAYET, Yann GAILLARD et Francis GRIGNON

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.)

N° 823

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Enregistré à la Présidence du Sénat le 20 août 2013

PROPOSITION DE LOI

visant à protéger les intérêts des multipropriétaires de résidences à temps partagé,

PRÉSENTÉE

Par M. Bruno GILLES, Mme Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, Mlle Sophie JOISSAINS, MM. Alain MILON, Alain HOUPERT, Mme Marie-Annick DUCHÊNE, MM. Marc LAMÉNIÉ, Jean-Noël CARDOUX, Jackie PIERRE, Bruno SIDO, Raymond COUDERC, Benoît HURÉ, Charles REVET, Philippe LEROY, Jacques LEGENDRE, Alain GOURNAC, Philippe DOMINATI, Jean-François MAYET et Yann GAILLARD,

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 à la française a vu le jour dans les années 70, 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 (SCI) en jouissance à temps partagé sont régies notamment par la loi n° 86-18 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 2/3 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. Ceux-ci profitaient, sur une période donnée et pour un coût raisonnable, de stations réputées, mais ne peuvent devenir propriétaires à l'année d'appartements dans ces mêmes endroits. Ils sont donc pénalisés sur tous les tableaux.

La présente proposition de loi a pour but de protéger ces multipropriétaires. En premier lieu, elle modifie la majorité requise à l'alinéa 2 de l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986 pour modifier les statuts ou procéder à la liquidation de la société, en la portant aux trois quarts des voix des associés.

Elle prévoit également que la valeur des parts, dans le cas de la mise en œuvre de l'article 16 de la loi du 6 janvier 1986, est évaluée par référence directe à la valeur vénale de l'immeuble.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Au deuxième alinéa de 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, les mots : « deux tiers » sont remplacés par les mots : « trois quarts ».

Article 2

- 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. »