



Compte rendu intégral officiel

SEANCE DU MERCREDI 17 JUIN 2009

Deuxième séance
Présidence de M. Alain NERI

Développement et modernisation des services touristiques

Discussion des articles Article 15 du Projet de loi

M. le président. La parole est à M. Michel Ménard.

Michel Ménard. S'agissant de la problématique de ces contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé – pour ne pas reprendre le terme « *time-share* » –, j'ai une petite histoire à vous raconter.

M. Hervé Novelli, secrétaire d'État. J'espère qu'elle sera courte.

M. Michel Ménard. Il y a vingt ans, mon épouse m'a annoncé que nous avions gagné un séjour d'une semaine aux Baléares. Il fallait juste se rendre à une petite réunion. Nous y sommes donc allés et nous avons d'ailleurs été très bien accueillis, avec force petits gâteaux et une boisson.

Très rapidement cependant, cela s'est transformé en entretien individualisé où l'on nous a posé des questions du genre : « Préférez-vous passer des vacances dans un hôtel quatre étoiles ou dans un camping ? ». Le but était d'arriver, évidemment, à nous convaincre que la solution idéale, c'était cet appartement en temps partagé situé aux Baléares.

Nous étions également mis en condition : pendant que l'on nous expliquait que c'était le dispositif idéal pour partir en vacances, de temps en temps, un heureux gagnant faisait son apparition, une cloche sonnait et les organisateurs applaudissaient en s'exclamant : « Bienvenue ! Un nouveau sociétaire nous rejoint ! C'est vraiment une bonne chose pour lui ! ».

Cela ressemble vraiment à de la vente forcée. Je vous rassure : je n'ai pas cédé à la tentation, mais qui se fait avoir ? Ce sont les personnes les plus malléables, les plus fragiles, qui cèdent sous la pression. On fait rêver souvent des personnes très modestes qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires d'une résidence secondaire mais qui, pour quelques dizaines de milliers de francs – les 5 000 à 6 000 euros qu'évoquait M. Chassaing –, peuvent se payer une semaine de vacances. Évidemment, on ne les informe pas de tout ce que les orateurs précédents viennent d'expliquer, en particulier le fait que les associés qui ont acheté leurs parts pour une ou deux

semaines par an, paient ensuite des charges de co-propriété importantes, et se retrouvent parfois avec des semaines difficilement utilisables.

Il y a sans doute des co-propriétaires qui sont toujours intéressés parce qu'ils disposent des bonnes semaines et que ce dispositif correspond à leur mode de vacances, mais nombre d'autres se retrouvent avec une co-propriété sur les bras sans qu'ils en aient l'utilité et en étant obligés de payer des charges. Je regrette que l'amendement voté au Sénat, qui était plus protecteur en facilitant les règles de retrait d'un associé, n'ait pas été conservé par la commission. Nous l'avons en quelque sorte repris, et Mme Le Loch le défendra. En tout cas, il faut vraiment avancer sur cette question.

M. le président. Nous en venons à l'examen des amendements à l'article 15.

La parole est à Mme Annick Le Loch pour défendre l'amendement n°78.

Mme Annick Le Loch. Nous proposons, à la première phrase de l'alinéa 6, de substituer au mot : « unanime », les mots : « à la majorité ».

Mes collègues ont en effet rappelé la quasi-impossibilité de sortir d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Ainsi, aujourd'hui, certaines personnes se trouvent dans une vraie impasse, et des drames se jouent. L'amendement vise donc à assouplir les règles de retrait. C'est primordial.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Louis Léonard, rapporteur. Avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Hervé Novelli, secrétaire d'État. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement que vous avez défendu, madame Le Loch, même s'il comprend ce qui vous préoccupe. Il s'agit du reste d'un sujet de préoccupation partagé, ce qui a d'ailleurs motivé certaines des dispositions figurant dans l'article 15 du projet de loi. À ce propos, je remercie le rapporteur d'avoir pu transposer intégralement la directive *time-share* dans le texte de la commission. Cela renforce incontestablement et de manière très forte le droit du consommateur dans les immeubles à temps partagé.

Le texte prévoit deux hypothèses pour permettre à un associé de sortir totalement ou partiellement d'une telle société : y être autorisé par une décision unanime des associés ; bénéficier d'une décision de justice pour juste motif. Est ainsi ouverte la possibilité d'en sortir par décision de justice. Cet article améliore donc très nettement la protection du consommateur. Aller au-delà de cet assouplissement ferait couvrir le risque majeur d'un retrait anticipé de la société par simple décision de la majorité des associés ce qui créerait un déséquilibre en défaveur de ceux qui resteraient.

(L'amendement n°78 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Annick Le Loch pour soutenir l'amendement n°79.

Mme Annick Le Loch. M. Ménard a évoqué l'amendement adopté au Sénat, mais non retenu par la commission de l'Assemblée. Nous souhaitons y revenir parce qu'il est plus protecteur pour le consommateur. Il indiquait en effet : « Ce retrait [...] est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession. » Le texte de la commission limite ce droit aux associés dont la succession date de moins de deux ans, et nous entendons supprimer ainsi cette limitation de durée.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Louis Léonard, rapporteur. Avis défavorable car cet amendement revient sur le texte de la commission que nous avons voulu équilibré.

De plus il va plus loin que la suppression de la limite des deux ans. En effet la notion de retrait de plein droit est excessive, exorbitante du droit des sociétés.

Comme l'a souligné M. le secrétaire d'État, nous avons souhaité revenir à la directive européenne parce qu'elle nous paraissait suffisamment protectrice. Je rappelle que les cas de figure qu'elle prévoit sont l'accord unanime des autres sociétaires ou la décision de justice. Nous sommes même allés plus loin en précisant quels étaient les justes motifs invocables, la succession étant l'un d'eux.

On ne peut en effet pas à bon droit exiger d'un héritier qu'il supporte des charges qu'il n'aurait pas choisi d'endosser, mais à la condition que cette possibilité de retrait ne puisse pas durer indéfiniment. Si, au bout de dix ans, un héritier décidait sans raison valable de se retirer du bien dont il a joui si longtemps, cela n'aurait pas de sens. On lui permet de se retirer pendant deux ans, le temps de régler la succession, que les choses se mettent en place et qu'il devienne réellement propriétaire. Il pourra ensuite saisir le tribunal en invoquant un autre juste motif.

C'est pourquoi nous avons souhaité introduire dans le texte plusieurs justes motifs afin de guider le juge dans sa jurisprudence.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Hervé Novelli, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. La parole est à Mme Pascale Got.

Mme Pascale Got. Le rejet de ces deux amendements ne va guère faire évoluer la situation. Vous savez qu'il y a d'ores et déjà énormément de contentieux. Il aurait été plus sage de faciliter la sortie des sociétaires par un mode de vote plus adapté. Certes, vous armez très légèrement le bras du juge, mais vous faites fi de nombre de situations que nous avons évoquées – problèmes financiers, problèmes de santé – qui ne seront pas forcément prises en compte par le juge et il faudra de toute façon aller jusqu'au juge pour pouvoir obtenir gain de cause. Cela contraindra des personnes déjà pénalisées financièrement à engager des actions en justice. Vous n'aidez pas à l'amélioration d'un dispositif trop contraignant pour un très grand nombre de personnes.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. J'aimerais que M. le secrétaire d'État m'éclaire sur un point : que se passe-t-il si l'héritier de parts dans le capital social de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé refuse la succession ? Que devient le logement concerné et qui va supporter les charges ? Quelles en sont les conséquences pour ceux qui restent ? Voilà un cas très concret. Est-ce l'État qui prend alors le relais ?

C'est un point important parce que de plus en plus de gens se posent la question de savoir s'ils accepteraient une succession de cette nature, ce cadeau empoisonné.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Hervé Novelli, secrétaire d'État. Monsieur Brottes, vous intervenez souvent de manière très concrète pour évoquer des cas limites, mais qui peuvent survenir. Il nous appartient donc d'y répondre : quand une personne refuse une succession, elle refuse par là même toute la succession, y compris les parts de *time-share*.

M. François Brottes. Que deviennent ces parts ?

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État*. Ces parts sont refusées, elles restent.

Mme Catherine Quéré. Et qui paie les charges alors ?

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État*. Lorsque vous refusez une succession, que reste-t-il ? Monsieur le député, où va-t-elle ?

M. Marc Francina. À l'État !

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État*. Il est possible de refuser toute une succession. Cela arrive souvent. Cette succession n'étant pas assumée, les biens ne sont pas attribués.

Mme Catherine Quéré. Dans ce cas, qui règle les charges ?

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État*. Les charges sont alors assumées par les associés restants.

M. François Brottes. Et voilà ! D'où l'intérêt de se concerter avant avec le vendeur !

M. le président. Eh bien oui, monsieur Brottes, mais parfois on ne choisit pas le moment !

(L'amendement n°79 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 81 rectifié et 174, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Michel Ménard, pour défendre l'amendement n°81 rectifié.

M. Michel Ménard. Les votes sur les deux derniers amendements ne me rendent pas très optimiste, mais je vais défendre celui-ci quand même.

Le fait que vous refusiez un vote à la majorité et que vous exigiez l'unanimité montre qu'il n'y a aucune possibilité réelle de se retirer...

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État*. Il faut saisir la justice.

M. Michel Ménard. ... en dehors de la voie judiciaire. Il est regrettable que cela ne soit pas pris en compte dans le cadre d'une succession.

L'amendement n°81 rectifié prévoit donc : « Le retrait est de droit lorsque l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance. »

Les personnes à faibles revenus ne peuvent pas assumer les charges d'une telle copropriété et elles se retrouvent en situation extrêmement difficile. Vous renvoyez, effectivement, à une possible décision de justice. Même si le bénéficiaire de minima sociaux finit par obtenir gain de cause, la justice est lente. En évitant le recours au juge, la personne qui a déjà de faibles revenus gagne du temps et économise des frais. Voilà la raison de cet amendement.

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour défendre l'amendement n°174.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Louis Léonard, *rapporteur*. Nous avons eu un long débat sur ce sujet et je suis le premier à reconnaître que la situation n'est pas simple. La décision de justice n'est pas une

solution simple non plus, mais c'est la seule qui ne déséquilibre pas et ne risque pas de créer des contentieux encore plus lourds.

Imaginez une copropriété où les relations se dégradent et où les charges commencent à devenir très élevées. D'un seul coup, on assiste à une espèce de bronca ; des associations se créent ; on arrive à faire sortir 40 %, 50 % ou 60 % des associés qui laissent leur bien. On va alors créer des friches ! Faute de sociétaires, le gestionnaire n'a d'autre choix que de laisser la société en déshérence. C'est encore plus risqué.

Le juge a la possibilité d'apprécier la situation de la personne. Nous lui tenons la main quand il s'agit d'une succession puisque, comme nous l'avons défini, la sortie est quasiment automatique dans les deux ans. Pour le reste et même si cela prend un peu de temps, le juge est habitué à statuer sur les cas les plus difficiles.

De plus, certaines situations sont ponctuelles : un sociétaire peut se trouver, à un moment donné, à vivre d'un minima social, et on ne peut pas réagir aussitôt. Ce n'est pas aussi simple que cela. Revenir à cette décision de justice pour juste motif est la moins mauvaise des solutions.

(Les amendements n^{os} 81 rectifié et 174, repoussés par le Gouvernement et successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)