



# Immobilier en jouissance à temps partagé

L'immobilier en jouissance à temps partagé, développé dans les années 1980, a permis à de nombreuses familles d'accéder à des résidences de vacances situées dans des zones touristiques prisées, dans lesquelles l'accession à la pleine propriété est difficile (stations de sports d'hiver ou stations balnéaires). Quelle réglementation encadre ce système immobilier ?

De nombreuses résidences de tourisme sont la propriété de sociétés civiles immobilières d'attributions (plus rarement de sociétés par actions simplifiées) qui donnent à leurs associés (ou actionnaires), en contrepartie de leurs prises de participations, un droit en jouissance sur une période et une durée déterminée, généralement d'une semaine, d'un logement précis au sein de la dite résidence. Le logement est alors occupé successivement par les différents associés ou actionnaires.

La jouissance en temps partagé d'un bien immobilier a cependant trop longtemps été présentée comme de la multipropriété, alors qu'elle ne confère aucun droit de propriété aux associés de ces sociétés.

## Le statut du bien immobilier en jouissance à temps partagé et ses conséquences

### ► Les modalités d'acquisition et de retrait

En France, le seul mode d'acquisition d'un droit de jouissance d'un bien immobilier à temps partagé, passe par une prise de participation dans une société d'attribution. Aussi, le consommateur ne devient-il pas propriétaire de l'appartement ou de la maison qu'il occupe mais associé d'une société d'attribution dont il détient des parts qui lui confèrent des droits et des obligations.

L'acquisition de parts permet au consommateur, associé de ces sociétés, de participer aux assemblées générales de la société, d'être représenté par elle au sein des éventuelles assemblées de copropriété et de disposer de la

jouissance d'un bien immobilier appartenant à cette société, durant une courte durée (le plus souvent une semaine), généralement sur plusieurs dizaines d'années, sur un site touristique.

Pour un même logement, il y aura donc plusieurs occupants dont aucun n'est propriétaire d'un bien immobilier qu'il pourra revendre librement s'il estimait n'avoir plus d'intérêt à le conserver. Ces participations ont longtemps été commercialisées, de manière trompeuse, sous la dénomination de « multipropriété ».

Or, pour se retirer de la société, l'associé devra soit :

- faire valider sa demande de session de parts par une décision unanime des associés lors d'une assemblée générale de la société ;
- dans certaines situations, faire entériner auprès d'un notaire ou faire valoir auprès des tribunaux un droit de retrait pour justes motifs, permis désormais par les récentes évolutions législatives ;
- attendre la dissolution de la société.

#### **Attention**

**Les consommateurs ne peuvent acheter des biens en jouissance en temps partagé, mais seulement un droit de jouissance de ce bien sous forme de parts sociales ou d'actions d'une société civile immobilière d'attribution ou d'une société par actions simplifiée, dont il deviendra associé ou actionnaire.**

#### ► **Obligations et protection des futurs associés**

Pour le consommateur, l'acquisition de parts lui permettant de bénéficier d'un droit de jouissance d'un logement l'oblige également à respecter les statuts de la société d'attribution dont il est sociétaire et le règlement de la résidence dans laquelle se situe le bien. En acquérant ce droit de jouissance, le sociétaire s'engage notamment à payer les charges nécessaires à l'entretien et la gestion des logements en jouissance à temps partagé. Il est également tenu de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble.

L'associé qui ne satisfait pas à ses obligations ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance.

Les sociétés d'attribution sont réglementées par les articles L212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et par la loi du 6 janvier 1986 relative plus précisément aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

La commercialisation de ce produit en Europe a souvent été accompagnée de méthodes de vente douteuses et d'un déficit d'informations pour le consommateur (montant des charges, conditions de fonctionnement des bourses d'échange, etc.). Aussi, les directives européennes visant à assurer une meilleure protection des consommateurs lors de l'achat, de la revente ou des échanges ont été transposées en droit français dans le Code de la consommation.

Cette réglementation s'applique à tout contrat ou groupe de contrats, conclu à titre onéreux, par lequel un professionnel confère à un consommateur, directement ou indirectement, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers à usage d'habitation, par périodes déterminées ou déterminables, pour au moins trois années ou pour une durée indéterminée.

#### **Le contrat**

Tout contrat visant à accorder à titre onéreux la jouissance de logement en temps partagé ou tout contrat de souscription ou de cession de parts ou actions de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est soumis aux dispositions du Code de la consommation (articles L.121-60 à L.121-79-5). Ses dispositions sont d'ordre public et leur non-respect peut conduire à l'annulation du contrat.

Les dispositions présentées ci-après s'appliquent, pour la plupart, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

#### ► **La commercialisation, le démarchage et la publicité**

Toute invitation à une manifestation ayant pour objet la vente ou la promotion d'un contrat ou groupe de contrats d'utilisation de biens à temps partagé, de revente ou d'échange doit indiquer clairement le but commercial et la nature de cette manifestation. Pendant la durée de celle-ci, le professionnel doit mettre à la disposition du consommateur les informations mentionnées aux articles L.121-63 et L.121-64 du Code de la consommation.

Toute publicité relative à ces contrats doit également indiquer la possibilité d'obtenir ces informations. Un contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé devra indiquer la possibilité d'obtenir le texte des offres proposées ainsi que l'adresse du lieu où il peut être retiré.

En France, pour toute publicité sur ce type d'opérations, il est interdit de parler de "propriétaire" pour qualifier la qualité des associés ou de "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble, ou de présenter comme un investissement le fait d'acquérir des participations dans des sociétés d'attribution.

### ► Le contenu de l'offre de contrat

La conclusion définitive du contrat est obligatoirement précédée de la remise d'une offre de contrat au consommateur.

L'offre doit être écrite en langue française, ou au choix de l'acheteur dans l'une des langues de l'État de l'Union européenne où il réside. Elle doit comporter la date et le lieu de son émission. Elle contient un certain nombre d'informations obligatoires prévues par les articles L.121-63 et L.121-64 du Code de la consommation. Ces informations sont fournies gratuitement dans un formulaire dont le formalisme est défini par l'arrêté du 15 juin 2010.

#### Elles concernent :

- l'identité et le domicile du professionnel ou la forme juridique, la dénomination et le siège social de la personne morale ;
- la désignation et la description des biens immobiliers concernés et de leur situation ;
- l'objet du contrat, la nature juridique des droits de jouissance conférés au consommateur et les éventuelles restrictions à ces droits ;
- la durée et la date d'effet du contrat ;
- la période précise concernée par le droit à jouissance du bien ;
- la description des installations, équipements et services mis à la disposition du consommateur et leur coût ;
- le prix principal et l'indication des autres frais (description exacte et appropriée et modalités d'imputation) ;
- les modalités d'entretien et de réparations du bien immobilier ainsi que de son administration et de sa gestion ;
- la possibilité ou non pour le consommateur d'influencer sur celles-ci ;
- l'affiliation ou non à un système d'échanges, son nom et son coût ;
- la possibilité ou non de participer à un système de revente du droit objet du contrat, informations concernant ce système et indication des frais liés à la revente par l'intermédiaire de ce système ;
- l'indication que le consommateur n'est tenu qu'aux seuls frais, charges et obligations énumérés dans le contrat ;
- la durée du droit de rétractation, ses modalités d'exercice et ses effets ;
- les modalités de résiliation éventuelle du contrat et/ou de ses contrats accessoires, et de leurs effets ;
- le cas échéant, les modalités de résolution extrajudiciaire des litiges ;
- l'interdiction de tout paiement d'avance ;
- la possibilité que le contrat soit régi par une loi autre que celle de l'Etat membre de l'Union européenne dans lequel le consommateur a sa résidence ou son domicile habituel ;

- l'indication de la ou des langues utilisées entre le consommateur et le professionnel ;
- l'existence, le cas échéant, d'un code de bonne conduite ;
- pour les contrats de revente, est également précisé le prix à payer par le consommateur pour bénéficier des services du professionnel et l'indication des frais complémentaires obligatoires ;
- si l'immeuble est en construction, l'offre indique en outre les informations essentielles relatives au permis de construire, à l'état et aux délais d'achèvement du logement et de ses services, au raccordement aux divers réseaux, et aux garanties d'achèvement ou de remboursement en cas de non achèvement.

Si l'offre est acceptée, ces informations sont reprises dans le contrat définitif, sans modification sauf en cas de force majeure ou d'accord formel entre les parties, par écrit. (article L121-67).

### ► La conclusion du contrat

Le contrat est rédigé en français ou, au choix du consommateur européen, dans l'une des langues officielles de l'Union européenne. Pour tout bien situé sur le territoire d'un Etat membre de l'UE, une traduction dans la langue de cet Etat, certifiée conforme, est remise au consommateur.

#### Le contrat comprend (article L121-68) :

- les informations communiquées dans l'offre et leurs éventuelles modifications ;
- l'identité et le lieu de résidence des parties ;
- la date et le lieu de sa conclusion.

L'acceptation de l'offre résulte de la signature par le consommateur, précédée de la mention manuscrite de la date et du lieu, qui l'envoie au professionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### ► Rétractation

Le contrat comporte également un formulaire de rétractation, distinct du contrat et établi selon le modèle de l'arrêté du 15 juin 2010.

Le consommateur dispose d'un délai de 14 jours francs, à compter du jour de la conclusion du contrat ou de sa réception, pour changer d'avis et avertir la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision. Ce délai est porté à 1 an et 14 jours lorsque le professionnel n'a pas fourni le formulaire de rétractation complété.

Avant l'expiration du délai de rétractation, il est interdit d'exiger ou de recevoir du consommateur un versement ou un engagement à quelque titre que ce soit.

L'exercice du droit de rétractation ne peut générer aucun frais pour le consommateur.

Il entraîne de plein droit l'annulation du contrat de crédit affecté au financement du contrat d'immeuble en jouissance à temps partagé et de l'ensemble des contrats liés (y c. les contrats d'échange, etc.), sans frais, ni indemnité (articles L.121-69 à L.121-78).

## Sanctions

Les sanctions ont été renforcées par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation (article 130-IV) et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR (article 50) :

- amende de 150 000 euros, pour le professionnel qui soumet à un consommateur une offre non conforme aux articles L121-61 à L121-65 du code de la consommation (offre non écrite, une offre qui ne contient pas les mentions obligatoires, une offre qui ne reprend pas certains articles du Code de la consommation, etc.) ;
- amende de 150 000 euros pour tout annonceur qui fait diffuser une publicité non conforme, et notamment, une publicité qui présente les prises de participation dans des sociétés d'attribution comme un investissement ;
- amende de 15 000 euros pour tout annonceur qui fait diffuser une publicité utilisant toute expression incluant le terme "propriétaire" pour qualifier la qualité des associés ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble ;
- amende de 300 000 euros pour tout professionnel qui exige ou reçoit du consommateur tout versement ou engagement de versement avant l'expiration du délai de rétractation ou fait supporter des coûts au consommateur qui exerce son droit de rétractation ;
- ces peines peuvent être complétées d'une interdiction d'exercer pendant 5 ans, une fonction publique, professionnelle ou sociale, de diriger, administrer, gérer ou contrôler directement ou indirectement, une entreprise commerciale ou industrielle.

## Obligations particulières des agences de voyage

- **Dispositions particulières pour les agences de voyages (article L.211-4 du Code de Tourisme).**

Les titulaires d'une licence d'agent de voyages peuvent conclure tout contrat de jouissance d'immeubles à temps partagé régi par les articles L121-60 et suivants du Code de la consommation ou prêter leur concours à la conclusion de tels contrats, en vertu d'un mandat écrit.

Dans cette hypothèse, ils doivent disposer d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière.

## Textes de référence

[Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986](#) relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (articles 50, 58 et 59).

Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, chapitre II - article 32 relatif aux contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé.

Décret n° 2009-302 du 18 mars 2009 portant application de l'article L 132-1 du Code de la consommation.

Arrêté du 15 juin 2010 fixant le contenu des formulaires standards d'information relatifs aux contrats d'utilisation de biens à temps partagé, aux contrats de produits de vacances à long terme, aux contrats de revente, aux contrats d'échange et le contenu du formulaire standard de rétractation visant à faciliter le droit de rétractation (JO du 22 juin 2010).

Directive n° 2008-122-CE du 14 janvier 2009 relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats d'utilisation de biens à temps partagé, des contrats de produits de vacances à long terme et des contrats de revente et d'échange.

Code de la consommation - Articles L121-60 à L121-79-5 - section 9 - concernant les contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé.

Code de la construction et de l'habitation -Article [L 212-1 à 212-9](#) relatifs aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé

Code du tourisme - [Article L211-24](#) relatif aux contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé passés par les agences de tourisme.

## Immeuble situé dans l'Union européenne

Si la loi de l'Etat qui régit le contrat ne prévoit pas une protection du consommateur conforme à la directive européenne, il sera fait application des dispositions adoptées pour transposer la directive par l'État sur le territoire duquel est situé cet immeuble. A défaut de telles dispositions, c'est le Code de la consommation français qui s'appliquera au consommateur français.

## Immeuble situé hors de l'Union européenne

Est réputée non écrite toute clause par laquelle le consommateur renonce aux droits qui lui sont conférés par la présente section, lorsque la loi applicable au contrat est celle d'un Etat membre de l'Union européenne ou pour un pays tiers dès lors que :

- le bien concerné est situé sur le territoire d'un Etat de l'Union européenne ;
- ou que le professionnel exerce son activité commerciale ou professionnelle dans un Etat membre ou dirige cette activité vers un l'Etat membre.

## Liens utiles

- [Association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé \(APAF-VTP\)](#)
- [Association de Défense des Consommateurs de Semaines en Temps Partagé \(ADCSTP\)](#)

*Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.*

*Pour tout renseignement complémentaire, reportez-vous aux textes applicables et/ou rapprochez-vous d'une [direction départementale de la protection des populations \(DDPP\)](#) ou [direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations \(DDCSPP\)](#).*

**Crédits photo : ©Fotolia**