
MULTIPROPRIETE : LA SECURITE DES ACHETEURS RENFORCEE



A compter du 1er janvier 2010, les acquéreurs de logements en multipropriété bénéficieront de garanties supplémentaires. Leur délai de rétractation sera rallongé et ils pourront plus facilement sortir de ce système.

Principe de la **multipropriété** : vous achetez huit jours de vacances à la mer ou une quinzaine à la montagne. En réalité, vous ne devenez pas propriétaire d'un logement mais vous êtes associé d'une forme particulière de société civile. En tant que porteur de parts, vous avez le droit d'utiliser le logement correspondant pendant une période de l'année. On parle également de **time-sharing**, ou **propriété à temps partagée**, le terme officiel étant « **société civile d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé** ».

Ces sociétés sont réglementées par la loi n°86-18 du 6 janvier 1986 et par les articles L121-60 et suivants du Code de la consommation. Cette réglementation vient d'être complétée par la loi de développement et de modernisation des services touristiques de juillet 2009 qui entrera en vigueur le 1er janvier 2010 et ce en application d'une directive européenne du 14 janvier 2009.

Un délai de rétractation de 14 jours

Ce texte renforce la protection de l'acquéreur. Il bénéficiera d'un délai de rétractation de 14 jours et non plus 10 comme aujourd'hui. Cette règle s'applique à tout contrat consenti à titre onéreux, par lequel un professionnel confère à un consommateur la jouissance d'un bien à usage d'habitation pour une période donnée d'au moins un an. La loi entend ici s'appliquer aussi bien à la souscription qu'à la cession de parts de sociétés d'attribution.

Se retirer de la société

La nouvelle loi prévoit la possibilité de se retirer de la société. Jusqu'à présent, cela n'était pas possible. L'associé qui ne parvenait pas à vendre ses parts restait engagé et tenu de payer les charges afférentes à sa période. La loi nouvelle remédie à cette situation.

Toutefois, le retrait reste strictement encadré pour rester exceptionnel. Ainsi, un associé peut se retirer s'il y est autorisé :

- par une décision unanime des associés ;
- par une décision de justice et pour justes motifs, notamment lorsque les parts qu'il détient dans le capital lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsqu'il ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'immeuble concerné. Cette faculté de retrait doit entrer en vigueur au 1er janvier 2010.