



**AVIS DE M. BURGAUD,
AVOCAT GÉNÉRAL RÉFÉRENDAIRE**

Arrêt n° 437 du 9 octobre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-21.403

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon du 19 septembre 2023

La société Clubhôtel [Localité 2]

C/

La société Immobilière des résidences touristiques

Sens de l'avis: CASSATION

I- Faits et procédure

Pour un exposé exhaustif des faits et de la procédure, il convient de se reporter aux écritures des parties.

Nous ne rappellerons ici que les points essentiels à la compréhension de l'avis.

La société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] a été constituée le 25 septembre 1973, pour une durée de 50 ans, en vue de l'acquisition en l'état futur d'achèvement de plusieurs immeubles destinés, après division, à être attribués par lots à ses associés, en jouissance à temps partagé.

Les statuts de la société prévoyaient de développer un projet d'ensemble immobilier à diviser en 100 lots correspondant à 100 studios, et d'émettre 32 400 parts sociales,

d'une valeur de 10 francs chacune, donnant droit à des périodes de jouissance dans un lot, et à une voix de vote par part aux assemblées générales de la société.

La construction de cet ensemble immobilier devait se faire en deux tranches mais la seconde n'a jamais été achevée. Au total, le projet n'a permis de ne construire que 56 lots exploitables correspondant à 16 240 parts sociales alors que 30 496 parts ont été effectivement libérées.

Dans ce cadre, la société immobilière des résidences touristiques est devenue propriétaire de parts de la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] correspondant à des studios existants et exploités pour 583 parts sociales, à des studios inachevés ou non construits pour 14 256 parts sociales.

En vue d'une assemblée générale prévue le 4 juillet 2016, la société immobilière des résidences touristiques a été convoquée afin de voter à hauteur de 583 parts sociales correspondant à ses lots construits et exploitables.

La société immobilière des résidences touristiques a contesté qu'il ne soit tenu compte que de 583 parts donnant lieu à jouissance alors qu'elle en détenait 14 839 au total. Elle a toutefois de nouveau été convoquée à une assemblée générale fixée le 28 juin 2017 à hauteur de ses parts sociales ouvrant droit à jouissance.

Soutenant que la totalité de ses parts n'avait pas été prise en compte lors de ces assemblées générales, la société immobilière des résidences touristiques a fait assigner la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] en annulation de plusieurs résolutions.

Par jugement du 11 janvier 2019, le tribunal de grande instance d'Alberville a, entre autres dispositions, annulé les résolutions 8 à 10 et 19 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016 et les résolutions 10 à 12 et 15 de l'assemblée générale du 28 juin 2017.

Par arrêt partiellement infirmatif du 17 novembre 2020, la cour d'appel de Chambéry a notamment annulé les résolutions 1, 3, 4, 5, 8 à 10, 11 à 18 et 19 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016 et les résolutions 1, 5, 6, 7, 10 à 15 de l'assemblée générale du 28 juin 2017.

Par un arrêt du 20 avril 2022¹, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt rendu le 17 novembre 2020 par la cour d'appel de Chambéry *«mais seulement en ce qu'il dit que les résolutions prises lors des assemblées du 4 juillet 2016 et du 28 juin 2017 ont été votées en violation des droits de vote de la Société immobilière des résidences touristiques et [a annulé] les résolutions 1, 3, 4, 5, 8 à 10, 11 à 18 et 19 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016 et les résolutions 1, 5, 6, 7, 10 à 15 de l'assemblée générale du 28 juin 2017»* et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Lyon.

¹ 3e Civ., 20 avril 2022, pourvoi n° 21-10.283.

De son côté, la cour d'appel de Lyon a, par arrêt du 19 septembre 2023, annulé les résolutions 11 à 18 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016 et les résolutions 13 et 14 de l'assemblée générale du 28 juin 2017.

C'est la décision attaquée par un pourvoi formé le 25 septembre 2023 par la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2].

II- Identification des questions juridiques

Le mémoire ampliatif, qui présente un moyen unique en deux branches, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé un certain nombre de résolutions prises par les assemblées générales des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017.

Dans une première branche, la société demanderesse au pourvoi soutient que la cour d'appel a violé l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

Elle fait valoir qu'il doit exister une stricte proportion entre les droits de vote attachés aux parts des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé et l'importance des locaux attribués, la durée de l'attribution et son époque, de sorte que les assemblées générales des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017 qui avaient précisément respecté ce principe étaient parfaitement régulières.

Dans une seconde branche, elle expose que la cour d'appel a violé les articles 8 et 11 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 en retenant que l'article 11 de la loi du 6 janvier 1986 imposait que *l'«état descriptif de division soit adopté avant tout commencement des travaux de construction ou, en cas d'acquisition de l'immeuble existant avant toute entrée en jouissance des associés, ce dont il résulte que la répartition des parts ou actions entre les associés doit être effectuée avant cette entrée en jouissance et non, comme le soutient la société Clubhôtel [Localité 2], postérieurement ou concomitamment à celle-ci»*.

Elle affirme que *«la circonstance que la répartition des parts et actions entre les associés doit être décidée dans le tableau d'affectation des parts annexé à l'état descriptif de division adopté avant l'entrée en jouissance des associés n'interdit aucunement à la société, en cours de vie sociale, d'exiger le respect de la règle de proportionnalité des droits de vote aux caractéristiques de lots attribués»* et soutient qu'en l'espèce la cour d'appel a statué par un motif totalement impropre à exclure le droit de la société civile Clubhôtel [Localité 2] à faire respecter la règle de la proportionnalité, méconnue par le tableau d'affectation des parts, en cours de vie sociale.

Comme l'a parfaitement bien identifié votre rapporteur, le pourvoi soulève la question de savoir s'il y a lieu de tenir compte des parts détenues par un associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé pour déterminer le nombre de voix de cet associé à l'assemblée générale de la société, au sens de l'article 15 de la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, lorsque ces parts sont attachées à des lots qui n'ont pas été attribués en jouissance.

A notre connaissance, la question est inédite, ce qui justifie le renvoi de son examen en formation de section.

III- Discussion

La société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé peut être définie comme *«une société qui acquiert et conserve la propriété d'un immeuble et [qui] vend à ses associés des parts ou actions donnant droit à la jouissance d'un lot déterminé pendant la même période chaque année»*.²

Chaque associé dispose d'un droit de jouissance limité tant dans l'espace³ que dans le temps⁴.

Il est titulaire d'un droit à caractère personnel mobilier et n'est pas propriétaire du logement qu'il occupe par intermittence. Il n'est que le créancier d'une société qui reste propriétaire des murs du logement.

Dans ce cadre, l'associé en question bénéficie chaque année, et à la même période, de la disponibilité d'un même appartement qui est généralement situé dans une zone montagneuse.

Aux autres périodes, d'autres occupants exercent le même droit sur l'appartement.

Cette forme de société était censée proposer des possibilités de vacances moins onéreuses pour leurs titulaires par une mutualisation des coûts de logement.

Elle est apparue pour la première fois en 1967 lors de la commercialisation d'une partie d'un grand ensemble immobilier construit à [Localité 3], une station de ski située dans le département des Hautes-Alpes.

Jusqu'à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, ces sociétés ne bénéficiaient pas de règles spécifiques.

La loi du 6 janvier 1986 est venue fixer un cadre à ces sociétés.

A cette occasion, le législateur a indiqué qu'elles étaient *«régies par les dispositions applicables aux sociétés [civiles ou commerciales] sous réserve des dispositions de la (...) loi»* spéciale de 1986.⁵

Il a également précisé, à l'article 34 de la loi, que *«les sociétés déjà constituées à la date de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article 1^{er} devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les deux ans de cette publication»*.

² Fiche d'orientation «Société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé», Dalloz, décembre 2021.

³ Un appartement par exemple.

⁴ En général, une à deux semaines par an.

⁵ Voir le premier alinéa de l'article 1 de la loi du 6 janvier 1986.

L'objectif de la loi était de protéger les souscripteurs, d'améliorer le fonctionnement de ces sociétés et d'en développer leur nombre.⁶

*

Comme cela a été relevé par votre rapporteur, dans l'affaire qui nous intéresse, la structure étudiée revêt, au regard de la loi du 6 janvier 1986, deux spécificités.

D'une part, les statuts de la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] sont antérieurs à la loi du 6 janvier 1986, ce qui fait que, si des dispositions statutaires demeurent contraires à la loi deux ans après sa publication, elles sont alors réputées non écrites conformément au premier alinéa de l'article 500 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

D'autre part et surtout, le projet initial prévoyait la construction d'un ensemble immobilier divisé en 100 studios à construire en deux tranches. Or, si la première tranche correspondant à 46 studios a bien été achevée le 15 décembre 1975, la seconde tranche du projet n'a été que très partiellement réalisée.

En parallèle, 13 340 parts représentant les 46 premiers lots ont été émises en octobre 1973 ainsi que 17 156 parts au début de l'année 1976 correspondant aux lots à construire.

Dans ce contexte, la société immobilière des résidences touristiques est devenue propriétaire de 14 839 parts sociales de la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] correspondant pour une large partie, à hauteur de 14 256 parts, à des appartements non construits ou inexploitable.

C'est au regard de ces éléments que doivent être étudiées les critiques formulées contre la décision attaquée.

Dans la première branche du moyen, la société Clubhôtel [Localité 2] soutient que la cour d'appel a violé l'article 8 de la loi du 6 janvier 1986.

Elle s'appuie plus précisément sur le deuxième alinéa de cet article qui dispose que *«les parts ou actions sont réparties entre les associés en fonction des caractéristiques du lot attribué à chacun d'eux, de la durée et de l'époque d'utilisation du local correspondant»*.

Elle en déduit qu'il doit y avoir nécessairement une proportionnalité entre le nombre de parts ou actions et la superficie des locaux attribués, la durée et la période d'attribution. C'est ainsi qu'en application de ce texte, le nombre de parts ou actions

⁶ Voir le rapport sénatorial n° 27 fait au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé par Monsieur Pierre Ceccaldi-Pavard, pp. 9 et suiv.

attribuées à chacun des associés doit correspondre à la valeur en jouissance donnée à chaque associé.

Dans cette conception, lorsque des lots n'ont pas été construits, ils ne devraient pas donner lieu à attribution de parts sociales puisqu'aucune jouissance ne leur est attachée.

En défense, la société immobilière des résidences touristiques lui oppose le premier alinéa de l'article 15 de la loi qui prévoit que *«chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social»*, disposition à laquelle elle ajoute que ce droit de vote est indépendant du droit de jouissance effectif des associés sur les lots qui leur sont attribués.

Or, le texte du premier alinéa de l'article 15 ne mentionne pas que le nombre de voix est indifférent au droit de jouissance effectif des associés sur leurs lots. Il ne le précise pas pour ne pas être en contradiction avec l'article 8 de la même loi.

La société immobilière des résidences touristiques fait également valoir que l'article 11 de la loi impose que *«l'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts [soient] adoptés avant tout commencement des travaux de construction»*.

Cette disposition vise à la protection des associés. Elle a pour objectif de figer les droits des associés, de façon à ce que les associés minoritaires ne soient pas désavantagés par une répartition ultérieure des parts alors qu'ils auraient déjà acquis des droits dans une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

C'est ce qui fait dire aux professeurs François Collart-Dutilleul et Marine Friant-Perrot que les dispositions législatives *«imposent le respect d'une règle de proportionnalité entre la valeur des droits sociaux et la consistance du droit d'occupation (caractères du lot, durée et époque de l'occupation) pour chaque associé»*, de sorte que *«les fondateurs ne peuvent pas chercher à s'attribuer un lot et une période avantageuse tout en n'y affectant qu'un nombre limité de droits sociaux»* et qu'*«ainsi est assurée l'égalité entre les associés»*.

Ces juristes ajoutent qu'*«en appréciant la valeur des droits sociaux au moment de leur affectation aux lots, on interdit ipso facto aux fondateurs de modifier la consistance de l'immeuble à construire et du même coup celle des lots»*, ce qui explique de cette affectation soit faite *«avant tout commencement des travaux de construction»*.

Pour éviter toute difficulté ultérieure, le législateur a souhaité que le tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période soit adopté avant le commencement des travaux s'agissant de la commercialisation de lots d'immeubles à construire. De cette façon, les acquéreurs de parts savaient sur quoi ils s'engageaient.

La fragilité du dispositif reposait toutefois sur l'absence de certitude quant à la réalisation des constructions futures.

Toutefois, il semble bien que le législateur a perçu cette difficulté. Ainsi, dans son rapport sénatorial de 1985, Pierre Cécaldi-Pavard mentionne, dans le cadre de la protection des associés, que la loi prévoit, si la société se livre à des opérations de

construction, l'obligation de conclure un contrat de promotion immobilière assortie d'une garantie d'achèvement.⁷

Le fait de prévoir obligatoirement une garantie d'achèvement devait permettre de ne pas se retrouver dans la situation que nous avons à connaître, à savoir l'acquisition par un associé de parts sociales de lots qui ne seront jamais construits.

Dans la loi, cette obligation s'est traduite, au dernier alinéa de l'article 12, par le fait que le contrat doit comporter une garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement.

L'obligation de l'article 11, protectrice des associés, doit ainsi se lire en complément de l'article 12.

Le législateur a ainsi souhaité protéger les associés de répartitions ultérieures inévitables tout en assurant l'achèvement de la construction par une garantie d'achèvement de l'immeuble sur lequel porte les parts sociales.

Il s'agit là d'un subtil équilibre devant permettre d'éviter la situation dans laquelle se trouve la société immobilière des résidences touristiques.

En l'absence d'achèvement de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble ayant préalablement fait l'objet d'une vente de parts sociales en vue d'une jouissance de lots à temps partagé, la société, qui a acquis des lots inachevés ou inexploitable, est fondée à engager la responsabilité contractuelle de son vendeur.

En revanche, elle ne devrait pas être titulaire de parts sociales correspondant à ces lots non construits ou inexploitable.

Dans l'hypothèse d'un défaut de construction de lots pourtant déjà attribués dans le tableau d'application, l'application de l'article 8 la loi du 16 janvier 1986 devrait conduire à ce qu'il ne soit pas tenu compte de ces parts ou actions qui devraient être sorties du capital social, compte tenu de la nécessaire corrélation entre les parts ou actions et la valeur des attributions qui doit pour le moins correspondre à l'existence de lots. Cette solution est également respectueuse de l'article 15 de la loi puisque chaque associé dispose d'un droit de vote correspondant à ses parts ou actions.

Vous pourriez envisager la solution inverse considérant finalement que la société immobilière des résidences touristiques a acquis et donc payé de nombreux lots qui n'ont pas été construits. En ce sens, il pourrait paraître juste de comptabiliser des parts sociales ou actions qu'elle a initialement payées et qui devraient conduire sa détentrice à bénéficier d'autant de droits de vote, en application de l'article 15 de la loi du 6 janvier 1986. Pourtant, à y regarder de plus près, cette solution n'est pas satisfaisante car elle est contraire à l'*affectio societatis* qui vise à développer, dans ce type de société civile, l'attribution et la gestion de lots en jouissance au profit de l'ensemble des associés.

Dans l'espèce qui nous préoccupe, elle créerait une profonde distorsion entre les associés titulaires de parts correspondant à des lots exploitables et la société immobilière des résidences touristiques qui *ipso facto* deviendrait l'associé majoritaire tout en ne disposant qu'un nombre très limité de lots exploitables.

⁷ *Idem*, p. 25.

Cette solution conduirait à confier les décisions d'avenir de la société civile d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé à un associé ne disposant que d'un nombre très limité de lots en jouissance.

Cet associé pourrait, alors qu'il est minoritaire s'agissant des lots en jouissance, imposer son intérêt personnel, au détriment de l'intérêt collectif.

Il serait alors à craindre que la société immobilière des résidences touristiques souhaite mettre un terme à la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé pour tirer profit de la dissolution de la société, tirant un gain, adossé sur le nombre de ses parts sociales, calculé pour une large partie sur des constructions inexistantes.⁸

Il nous apparaît assez clairement que vous ne pouvez vous diriger dans cette direction.

Bien au contraire, il y a lieu d'affirmer que le deuxième alinéa de l'article 8 de la loi du 6 janvier 1986 fixe, comme principe, la nécessaire corrélation entre la répartition des parts sociales ou actions et la jouissance des lots de la société, ou en d'autres termes entre l'attribution conférant une réelle jouissance à temps partagé d'une part et le nombre de parts détenues d'autre part.

D'ailleurs, comme cela a été relevé à plusieurs reprises, la société immobilière des résidences touristiques l'avait manifestement bien compris puisque pendant de nombreuses années, jusqu'en 2015, elle votait aux assemblées générales à hauteur de ses droits en jouissance, soit 583 voix.

C'est la solution que je vous invite à retenir aujourd'hui.

En l'espèce, la cour d'appel de Lyon a jugé que la société immobilière des résidences touristiques était propriétaire de 14 942 parts sociales donnant droit à autant de voix, sauf en ce qui concerne les décisions relatives aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, pour lesquelles sa participation est limitée aux seuls lots qui lui sont attribués en jouissance et qui correspondent à 583 parts, les autres parts sociales étant affectées à des lots non construits.

En statuant ainsi, la cour d'appel a, nous semble t'il, violé l'article 8 de la loi du 6 janvier 1986 sur les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Nous vous invitons par conséquent à casser l'arrêt attaqué sur la première branche du moyen.

*

En ce qui concerne la seconde branche du moyen, la société demanderesse au pourvoi soutient que le fait que la répartition des parts et actions entre les associés doit être décidée avant l'entrée en jouissance des associés n'interdit pas à la société, en cours de vie sociale, d'exiger le respect de la règle de proportionnalité des droits de vote aux caractéristiques de lots attribués en jouissance.

⁸ Voir la consultation juridique du professeur Yves Reinhard communiquée dans les pièces produites par la société demanderesse au pourvoi.

Nous avons déjà évoqué les raisons pour lesquelles la répartition des parts devait être décidée avant l'entrée en jouissance des associés. Il s'agit d'une règle de protection des associés par rapports aux fondateurs de la société qui pourraient être tentés par la suite de retenir une répartition qui leur soit favorable.

A notre sens, la répartition des parts doit, nonobstant le respect de ce principe, correspondre à la réalité des lots construits permettant une jouissance effective de leurs propriétaires.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le législateur de 1986 a prévu une garantie d'achèvement, de sorte que le projet de construction initial, et subséquemment la répartition des parts en fonction des lots réellement exploités, corresponde à la construction finale de l'immeuble prévu.

Il paraît difficilement concevable de retenir, dans la répartition de la valeur des droits des associés, des parts sociales ne correspondant à aucun lot construit. Cette situation serait parfaitement contraire à l'*affectio societatis* de ce type de société et ne correspondrait à aucune réalité si ce n'est à conférer à l'associé en question un pouvoir de vote hors de proportion avec son activité réelle dans la société.

Dans ces conditions, il nous semble également que vous pourriez retenir la critique développée dans le second moyen.

S'agissant enfin de la proposition de cassation sans renvoi avancée par votre conseiller rapporteur, conformément aux articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile, elle nous paraît participer d'une bonne administration de la justice.

En effet, au cas d'espèce, il nous semble que la Cour de cassation pourrait statuer au fond, comme la loi le lui permet pour une bonne administration de la justice, un nouveau renvoi étant de nature à retarder l'issue du litige⁹, en jugeant, comme cela est proposé par votre rapporteur, que, *«dès lors que les résolutions contestées ne portaient pas sur les charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, c'est à bon droit que la [société immobilière des résidences touristiques] y a participé à hauteur de 583 voix, correspondant au nombre de celles de ses parts sociales attachées à des lots effectivement attribués en jouissance»*.

Avis de cassation sans renvoi.

⁹ La présente procédure a déjà fait l'objet en 2022 d'une précédente cassation.