



RAPPORT DE M. CASSOU DE SAINT-MATHURIN, CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE

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

1 - Rappel des faits et de la procédure

La société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] (la SCI) a été constituée le 25 septembre 1973, pour une durée de cinquante ans, en vue de l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'immeubles destinés à être attribués par lots aux associés en jouissance à temps partagé, en deux tranches successives.

Selon acte de cession de parts des 25 et 26 mars 1976, la société Clubhôtel diffusion, devenue la société Immobilière des résidences touristiques (la SIRT), a acquis des parts de la SCI correspondant pour l'essentiel à des lots non construits.

La seconde tranche du projet n'a finalement pas été entièrement achevée.

Les associés de la SCI se sont réunis en assemblée générale le 4 juillet 2016 et le 28 juin 2017.

Soutenant que la totalité de ses parts n'avait pas été prise en compte lors de ces assemblées générales, la SIRT a fait assigner la SCI en annulation de plusieurs résolutions.

Par jugement du 11 janvier 2019, le tribunal de grande instance d'Albertville a, notamment :

Dit que la cession de parts sociales entre la société Clubhôtel promotion et la société Clubhôtel diffusion, reçue les 25 et 26 mars 1976, est opposable à la SCI ;

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 ;

Rejeté les autres demandes de la SIRT.

Par arrêt du 17 novembre 2020, la cour d'appel de Chambéry a, entre autres dispositions :

Réformé partiellement le jugement ;

Statuant de nouveau sur le tout pour une meilleure compréhension :

Dit que la SIRT dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses millièmes de charge pour les décisions relatives aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, et de 14 942 voix pour les autres décisions ;

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 arrêt du 20 avril 2022, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a :

Cassé et annulé, 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 SIRT et annule 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, l'arrêt rendu le 17 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remis, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les a renvoyé devant la cour d'appel de Lyon.

Par **arrêt du 19 septembre 2023**, la cour d'appel de Lyon, **statuant sur renvoi**, a, entre autres dispositions :

Confirmé le jugement, sauf en ce qu'il rejette la demande d'annulation des résolutions 11 à 18 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016 et des résolutions 13 et 14 de l'assemblée générale du 28 juin 2017 ;

Statuant à nouveau du chef infirmé :

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 de la société civile immobilière Clubhôtel [Localité 2] du 25 septembre 2023.**

Procédure devant la Cour de cassation

- Mémoire ampliatif déposé le 23 janvier 2024 (article 700 CPC : 5 000 euros) ;
- Mémoire en défense déposé le 11 septembre 2024.

La procédure semble régulière et en état.

2 - Énoncé du moyen

La SCI fait grief à l'arrêt d'annuler un certain nombre de résolutions prises par les assemblées générales des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017, alors :

*1°/ 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 ; que la valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés ; qu'il doit donc 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 ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la SIRT est propriétaire de 14 942 voix dont seules 583 parts correspondent à des lots attribués en jouissance, « les autres parts sociales étant affectées à des lots non construits » ; qu'il en résultait donc que les droits de vote attachés aux parts dont la SIRT est propriétaire ne devaient correspondre qu'aux seules 583 parts attribuées en jouissance, de sorte que les assemblées des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017 qui avaient précisément respecté cette clé de répartition des droits de vote étaient parfaitement régulières ; qu'en retenant l'inverse, la cour d'appel a **violé l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 ;***

2°/ 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 ; que la valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés ; qu'il doit donc 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 ; 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 description 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 ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la SIRT est propriétaire de 14 942 voix dont seules 583 parts correspondent à des lots attribués en jouissance, « les autres parts sociales étant affectées à des lots non construits » ; qu'il en résultait donc que les droits de vote attachés aux parts dont la SIRT est

propriétaires ne devaient correspondre qu'aux seules 583 parts attribuées en jouissance, de sorte que les assemblées des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017 qui avaient précisément respecté cette clé de répartition des droits de vote étaient parfaitement régulières ; que pour dire l'inverse, la cour d'appel a toutefois retenu que l'article 11 de la loi du 6 janvier 1986 « impose que cet 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 » ; qu'en statuant ainsi par un motif totalement impropre à exclure le droit de la société Clubhôtel [Localité 2] à faire respecter la règle de proportionnalité, méconnue par le tableau d'affectation des parts, en cours de vie sociale, la cour d'appel a violé les articles 8 et 11 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

3 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Pour annuler un certain nombre de résolutions prises par les assemblées générales des 4 juillet 2016 et 28 juin 2017, la cour d'appel a retenu que les 14 942 parts dont était propriétaire la SIRT lui donnait droit à 14 942 voix à l'assemblée générale, sauf pour les décisions relatives aux charges, pour lesquelles elle n'avait que 583 voix au titre de ses 583 parts correspondant à des lots effectivement attribués en jouissance ; ayant constaté que cette clé de répartition des voix n'avait pas été respectée pour les décisions étrangères aux charges, la cour d'appel a annulé les résolutions correspondantes au visa de l'article 1844-10¹ du code civil.

En réponse au principe de proportionnalité invoqué par la SCI, la cour d'appel a précisé (p. 5 et 6) :

« L'article 23, I, des statuts de la société Clubhôtel [Localité 2] énonce : « Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient dans le capital social. Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges ».

C'est à tort que la société Clubhôtel [Localité 2] soutient que cet article est contraire aux dispositions de la loi du 6 janvier 1986 et doit donc, en application de l'article 34 de cette même loi, être réputé non écrit, aux motifs que les droits de vote de chaque associé doivent être proportionnels à la valeur de l'attribution en jouissance qui leur est donnée et que les parts sociales ne correspondant pas à des lots effectivement attribués en jouissance ne peuvent ouvrir lieu à des droits de vote. En effet, s'il ressort de l'article 8, alinéas 2 à 4, de la loi, d'une part, 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, d'autre part, que la valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés, enfin, qu'un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division, l'article 11 impose que cet état descriptif de division soit adopté avant tout commencement des travaux de

¹C'est par une erreur matérielle qu'est mentionné l'article 1444-10 du code civil

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. »

Dans son mémoire ampliatif, la SCI fait valoir que :

- l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, applicable aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, même constituées antérieurement à son entrée en vigueur, prévoit que les parts sociales doivent être réparties en fonction du lot attribué à chacun, leur valeur étant appréciée au jour de l'affectation en jouissance de ce lot et proportionnellement à l'importance des locaux attribués, à la durée de l'attribution et à son époque ;
- l'article 15 de la loi du 6 janvier 1986 précisant par ailleurs que chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts détenues dans le capital social, il doit donc exister une proportion entre la valeur de l'attribution en jouissance et le nombre de voix ;
- cette clé impérative de répartition des voix est légitime, afin d'éviter de donner à un associé des droits de vote sans rapport avec l'intérêt qu'il tire de l'immeuble à jouissance partagée ;
- ayant constaté que la SIRT était propriétaire d'un certain nombre de parts dont seules 583 correspondaient à des lots attribués en jouissance, la cour d'appel aurait dû en déduire que les résolutions litigieuses, adoptées en conférant 583 voix à la SIRT, même sur des questions étrangères aux charges, étaient régulières (première branche) ;
- l'obligation d'établir un tableau d'affectation des parts aux lots annexé à l'état descriptif de division avant commencement des travaux ou entrée en jouissance, telle que prévue par les articles 8 et 11 de la loi du 6 janvier 1986, ne saurait empêcher la société d'attribution d'immeubles en jouissance d'invoquer une méconnaissance du principe de proportionnalité en cours de vie sociale (seconde branche), d'autant qu'au cas d'espèce, la SIRT n'avait jamais revendiqué, avant 2015, un droit de vote au titre de celles de ses parts correspondant à des lots non attribués en jouissance.

Dans son mémoire en défense, la SIRT fait valoir que :

- la première branche manque en droit, dès lors qu'il résulte de l'article 15 de la loi du 6 janvier 1986, reprise par l'article 23 des statuts de la SCI, que chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social, indépendamment du droit de jouissance associé aux lots attribués à chaque associé, sauf pour les décisions relatives aux charges, pour lesquelles le nombre de voix est proportionnel à la participation aux charges ;
- la seconde branche manque en droit, dès lors que l'obligation d'adopter, dans l'état descriptif de division, un tableau d'affectation des parts et voix, implique nécessairement que cette répartition, réalisée avant tous travaux, est indépendante du droit de jouissance futur sur les lots à construire ;
- l'article 8 de la loi du 6 janvier 1986 ne distingue pas selon que le droit de jouissance conféré par les parts porte sur un immeuble bâti ou à construire ; le principe de répartition des parts en fonction des caractéristiques propres à chaque lot ne fait pas obstacle à l'attribution de parts à un associé dépourvu de droit de jouissance effectif sur ses lots, comme le confirme l'obligation, édictée par l'article 11 de la loi, d'établir un tableau d'affectation avant le commencement des travaux ou l'entrée en jouissance des associés.

Les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (*timesharing*) ont été **conçues pour offrir des solutions plus abordables de logements de vacances ou de loisirs**, par une mutualisation des coûts en contrepartie d'un partage de la jouissance du logement ; on peut lire, dans le ([répertoire Dalloz](#) de droit des sociétés dédié aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (François Collart-Dutilleul, Marine Friant-Perrot) :

« **Généralités**

1. *Les formules de jouissance à temps partagé (timeshare) de biens immobiliers ont permis d'ouvrir plus largement les possibilités de séjours de vacances ou de loisirs, généralement dans des sites touristiques. L'acquisition de la propriété d'une résidence secondaire coûte cher pour un temps d'occupation assez limité. Elle génère des « soucis de propriétaire » (entretien, réparations...) qui alourdissent l'investissement et dont la gestion est d'autant moins facile que la résidence est éloignée. Par ailleurs, même si elle est économiquement plus abordable, la location de vacances génère les « soucis du locataire » : course à la réservation, risque de déception à l'arrivée quant à l'environnement ou à l'état du bien...*

2. *Les promoteurs ont ainsi développé des formules juridiques ouvrant droit à des séjours de vacances qui conjuguent de nombreux avantages. L'un des principaux est de permettre au plus grand nombre d'accéder à une résidence de vacances pour un coût relativement modique. Partager le temps d'occupation, c'est aussi partager la charge de l'investissement, du fonctionnement et de l'entretien. Un autre avantage important, d'intérêt général, réside dans l'économie des sites et des espaces disponibles. Là où il faut dix appartements pour dix familles dans la propriété ou la location classique, un seul suffit dans ces formules originales.*

3. *Ce qui s'est initialement – et improprement – dénommé « multipropriété » ou encore « propriété spatio-temporelle » est aujourd'hui devenu « jouissance à temps partagé ». Cette dernière formulation est sans aucun doute plus judicieuse en ce qu'elle laisse ouverte la question essentielle de la nature réelle ou personnelle du droit en cause. Mais elle est aussi trompeuse en ce qu'elle exprime par un partage du temps ce qui est en réalité une jouissance discontinue. Le titulaire d'un tel droit ne partage pas son temps de jouissance. Durant les périodes qui lui sont affectées, sa jouissance est exclusive. S'il partage quelque chose, c'est le bien immobilier qui lui est réservé dans la mesure où il n'en est pas le seul utilisateur. »*

Ces sociétés, nées de la pratique, appartiennent à la **catégorie plus large des sociétés d'attribution d'immeubles par fractions divisées** (l'attribution pouvant être en propriété ou en jouissance), lesquelles ont fait l'objet d'une première loi, le 28 juin 1938, puis de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et de son décret d'application n° 72-1236 du 72-649 (désormais codifiés aux articles [L. 212-1 et suivants](#) et [R. 212-1 et suivants](#) du code de la construction et de l'habitation).

Si les sociétés d'attribution en propriété ont en pratique été largement concurrencées par les ventes d'immeubles à construire, les sociétés d'attribution en jouissance ont conservé leur attrait, donnant lieu à **l'édiction d'une loi spéciale, n° 86-18 du 6 janvier 1986, qui en constitue le droit positif.**

Selon [l'article 1^{er}](#), alinéa 1^{er}, de cette loi², les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports, sont **régies par les dispositions applicables aux sociétés** (celles communes à toutes les sociétés ou celles spécifiques à telle forme sociale) **sous réserve des dispositions de la loi précitée**.

A ce titre, **la valorisation et la répartition des parts ou actions entre associés** d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé relèvent de [l'article 8 de la loi précitée](#), qui dispose :

« Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif.

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.

La valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés.

Un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division.

Un règlement précise la destination de l'immeuble et de ses diverses parties et organise les modalités de l'utilisation des équipements collectifs.

Si un document publicitaire, quelle que soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, le règlement mentionne l'existence de ce service. En ce cas, tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales doit en faire état.

Le règlement indique, en outre, les conditions particulières dont peut être assorti ce service. »

[L'article 11 de la loi précitée](#) précise :

« L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, en cas d'acquisition de l'immeuble existant avant toute entrée en jouissance des associés. »

Par ailleurs, **la détermination du nombre de voix de chaque associé en assemblée générale**, laquelle, selon [l'article 13, alinéa 3, de la loi précitée](#), doit se réunir au moins une fois par an, est fixée par [l'article 15 de la loi précitée](#), dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014³ :

²Les sociétés déjà constituées au jour de l'entrée en vigueur de cette loi devant mettre leurs statuts en conformité avec la nouvelle loi dans un délai de deux ans à l'issue duquel toute clause statutaire contraire est réputée non écrite (article 34 de la loi, renvoyant à l'article 500 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966)

³N'a rien changé sur le fond et n'a modifié que l'alinéa 4, pour adapter le renvoi à l'article 13, lui-même modifié par la loi

« Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social.

Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de [l'article 9](#), chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux charges.

En outre, lorsque le règlement met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés ou leurs représentants prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Dans tous les cas, chaque représentant de période ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des associés présents ou représentés en application du cinquième alinéa de l'article 13. »

Le nombre de voix d'un associé dépend ainsi de la nature de la décision en cause.

S'il s'agit d'une **décision relative aux charges** entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, le nombre de voix est **proportionnel à la participation de l'associé à ces charges** ; ce point, qui avait justifié la première cassation, **n'est plus discuté**, la cour d'appel de renvoi ayant rejeté la demande d'annulation des résolutions correspondantes.

Pour toute autre décision, le nombre de voix est **proportionnel au nombre de parts ou actions détenues par l'associé dans le capital social** ; c'est l'objet du nouveau pourvoi, qui invite ainsi la Cour à se positionner sur la détermination du nombre de parts ou actions détenues par l'associé d'une société (civile) d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, compte notamment tenu des articles 8 et 11 précités de la loi du 6 janvier 1986.

Comme l'indique la demanderesse au pourvoi, il s'agit d'une question inédite, à hauteur de cassation comme à hauteur d'appel.

> Sur les principes régissant la valorisation et la répartition des parts ou actions dans le capital social

Il résulte des articles 8 et 11 de la loi précités que la valorisation et la répartition des parts ou actions dans le capital social obéissent à **deux principes**.

Le premier principe, qui procède de la combinaison des articles 8, alinéas 3 et 4, et 11 de la loi, est que la valorisation et la répartition des parts ou actions dans le capital social **interviennent au moment de l'établissement de l'état descriptif de division**, lequel doit lui-même intervenir **avant tout commencement des travaux** de construction ou, en cas d'acquisition d'un immeuble existant, **avant toute entrée en jouissance**, un **tableau d'affectation** des parts ou actions aux lots par période devant être annexé à l'état descriptif de division.

Le second principe, qui procède de l'article 8, alinéas 2 et 3, de la loi, est que la valorisation et la répartition des parts ou actions dans le capital social se font « en

fonction des caractéristiques du lot attribué à chacun d'eux, de la durée et de l'époque d'utilisation du local correspondant » et donnent lieu à « l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés » ; il s'agit donc de valoriser chaque part en fonction de la jouissance qu'elle procure au sein de l'immeuble.

La **doctrine** ne semble toutefois **pas unanime sur la déclinaison concrète** de ce second principe.

Selon le [répertoire Dalloz](#) précité, il s'agit de **procéder en deux étapes** :

- affecter, à chaque lot, d'un groupe de droits sociaux, dont le nombre est fonction des caractéristiques du lot sur lequel il porte relativement aux autres lots de l'immeuble ;
- au sein d'un groupe donné, répartir les droits sociaux entre les associés concernés par le lot correspondant en considération de la durée et de l'époque d'utilisation dudit lot par chaque associé.

« Art. 2 - Répartition et affectation des droits sociaux

61. La répartition et l'affectation des droits sociaux donne lieu à la confection d'un tableau qui doit être annexé à l'état descriptif de division (L. du 6 janv. 1986, art. 8, al. 4 ; N. DOYON, *La société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé* [Loi no 86-18 du 6 janvier 1986], JCP N 1986. I. 121, avec un exemple p. 134). Les modalités de confection de ce tableau sont **assez complexes**. Cela provient de ce que **les lots peuvent avoir une valeur inégale et qu'à l'égard d'un lot, la valeur de la jouissance dépend de la période d'occupation**. Or, il est important que les droits sociaux aient un même montant nominal. C'est même une obligation dans les sociétés civiles (C. civ., art. 1845-1).

62. La répartition des droits sociaux s'opère donc en deux temps. En premier lieu, **chaque lot se voit affecter un groupe de droits sociaux dont le nombre varie selon la valeur respective** – consistance, superficie, situation dans l'immeuble – de chaque lot. Ensuite, **chaque groupe de droits sociaux, affecté à un lot, est réparti entre les associés en fonction de l'époque et de la durée de l'occupation**. Il en résulte alors que **chaque associé dispose d'un nombre de parts ou d'actions déterminé en fonction de ces trois critères : caractéristiques du lot attribué, durée d'occupation, époque de l'occupation** (L. du 6 janv. 1986, art. 8, al. 2). En outre, la loi précise que la valeur des droits des associés doit être **appréciée « au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés »** (art. 8, al. 3). »

Selon le [JurisClasseur Notarial](#) - Fasc. Z-100 : SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE À TEMPS PARTAGÉ. – Régime juridique / Organisation (Daniel Sizaire), il s'agit plutôt d'affecter, **en une étape**, à chaque période de jouissance de chaque lot, un groupe de droits sociaux dont le nombre est fonction de la durée et de la période considérées et des caractéristiques du lot sur lequel il porte relativement aux autres lots de l'immeuble.

« 2° Tableau d'affectation des parts ou actions

§ 91Principe

L'élément essentiel de l'organisation des attributions par périodes est l'établissement d'un tableau d'affectation. L' article 8 de la loi du 6 janvier 1986 parle d'un "tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période". Plus exactement ce sont les lots qui sont affectés par périodes aux parts ou actions. Mais la rédaction de la loi témoigne bien de ce qui se passe en pratique. On a d'une part " x " appartements ou

maisons et " y " périodes et d'autre part un certain nombre de parts ou actions. Il est procédé à une répartition de celles-ci entre les lots et les périodes.

§ 92Exemple

C'est ainsi, par exemple, que dans un immeuble situé dans une station de sport d'hiver :
le groupe de parts n° 1 (parts n° 1 à 720) donnera droit à l'attribution en jouissance du lot n° 1 (un studio situé au 1er étage gauche) de l'état de division pendant une période de 14 jours englobant la période de Noël ;

le groupe de parts n° 14 (parts n° 9.969 à 10.166 soit 198 parts) donnera droit à l'attribution du même lot pendant la première semaine de janvier suivant la précédente ;

le groupe de parts n° 66 (parts n° 20.304 à 20.773, soit 470 parts) donnera droit à l'attribution du même lot pendant les vacances de février, dites d'hiver ;

le groupe de parts n° 235 (parts n° 72.524 à 72.965, soit 442 parts) donnera droit à l'attribution du même lot pendant les quinze premiers jours de juillet ;

le groupe de parts n° 300 (parts n° 98.176 à 98.354, soit 179 parts) donnera droit à l'attribution du même lot pendant les quinze derniers jours du mois de septembre ;

le tout selon les mentions d'un tableau contenant les numéros des parts, l'indication du numéro de lot de l'état de division et l'indication de la période.

Le tableau d'affectation peut être établi sous diverses formes. Généralement, il renvoie à des numéros de périodes, dont le détail, quant à leur durée et à leur point de départ, est donné en annexe. (...)

§ 96L'affectation des parts ou actions aux lots et par périodes

Cette affectation ne peut être faite de n'importe quelle façon. Aux termes du 2e alinéa de l'article 8 de la loi du 6 janvier 1986 :

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.

Là encore la rédaction est maladroite dans la mesure où, juridiquement, ce sont les attributions qui dépendent de l'affectation aux parts. Quoi qu'il en soit, le principe résultant du 2e alinéa de l'article 8 de la loi est qu'il doit y avoir proportionnalité entre, d'une part le nombre des parts ou actions et, d'autre part l'importance des locaux attribués (studio, appartement de deux pièces, appartement de trois pièces...), la durée de l'attribution (une semaine, deux semaines...) et son époque, c'est-à-dire la saison : l'intérêt de la saison hiver dans un immeuble à la montagne rejoint voire dépasse celui de la saison d'été, à la différence d'un immeuble à la mer ; les périodes correspondant aux vacances scolaires sont, à saison climatique sensiblement équivalente, plus recherchées que les autres.

En d'autres termes, le nombre de parts ou actions doit être proportionnel à la valeur des attributions. C'est ce que confirme le 3e alinéa de l'article 8 de la loi :

La valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés.

À l'attribution d'un deux pièces au lieu d'un studio, à l'attribution de deux semaines au lieu d'une semaine, à une attribution en haute saison au lieu d'une attribution en basse saison, correspondront un plus grand nombre de parts ou actions.

En pratique, le nombre des parts ou actions tiendra compte de leur prix de cession. »

> Sur l'application de ces principes à la situation particulière du cas d'espèce

Le cas d'espèce présente **deux particularités**.

La première particularité tient au fait que la SCI a été constituée et les parts émises, en 1973 (pour la première phase du projet) et en 1976 (pour la seconde phase du projet), avant l'entrée en vigueur de la loi du 6 janvier 1986.

A cet égard, [l'article 34](#), alinéa 1^{er}, de la loi du 6 janvier 1986 dispose :

*« **Les sociétés déjà constituées** à la date de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article 1er **devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les deux ans de cette publication**, dans les conditions prévues par les troisième et quatrième alinéas de l'article 499 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de ladite loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 (1). Toutefois, pour les sociétés de forme civile, la compétence attribuée au président du tribunal de commerce est dévolue au président du tribunal judiciaire. »*

Il n'est toutefois pas soutenu que les statuts de la SCI nécessitaient une mise en conformité avec la loi nouvelle s'agissant de la valorisation et la répartition des droits sociaux ; la lecture de ces statuts (production 5 en demande)⁴ laisse effectivement penser qu'ils étaient déjà conformes à la loi.

La seconde particularité tient au fait que, parmi les lots en considération desquels la valorisation et la répartition des droits sociaux a été établie, certains n'ont finalement pas été construits (toute la seconde phase de travaux) et d'autres ne sont pas exploitables.

Faut-il alors s'en tenir à la valorisation et la répartition des droits sociaux initiales, qui doivent être fixées avant tout commencement des travaux ou entrée en jouissance selon l'article 11 de la loi ? Ou faut-il adapter la valorisation et la répartition des droits sociaux à la réalité de l'immeuble ?

Au-delà de la répartition du capital social, qui pourrait demeurer inchangée, ne faut-il pas, néanmoins, adapter le nombre de voix attribué à chaque associé (qui est normalement proportionnel au nombre de parts ou actions détenues dans le capital social), pour le faire correspondre à la réalité de leurs attributions en jouissance ?

Alors même que l'obligation de valoriser et répartir les droits sociaux avant tout commencement des travaux ou entrée en jouissance induit, par essence, un risque de discordance avec la réalité si l'immeuble construit ou acquis ne correspond finalement pas à ce qui était projeté, ce risque n'a pas été envisagé par la loi du 6 janvier 1986.

Le [répertoire Dalloz](#) précité rappelle l'intérêt des principes gouvernant la valorisation et la répartition des droits sociaux :

*« 63. L'ensemble de ces dispositions apparaît **doublement protecteur des associés**. Tout d'abord, elles imposent le respect d'une règle de proportionnalité entre la valeur*

⁴Notamment ses articles 10 et 11 des dispositions générales, 37 des dispositions particulières, et son annexe I (tableau de constitution des groupes de parts, qui suit la méthode préconisée par le JurisClasseur précité, chaque groupe correspondant à tel lot sur telle période)

des droits sociaux et la consistance du droit d'occupation (caractères du lot, durée et époque de l'occupation) pour chaque associé. De la sorte, 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 (Ph. MALINVAUD, Ph. JESTAZ, P. JOURDAIN et O. TOURNAFOND, op. cit., no 587). Ainsi est assurée l'égalité entre les associés. Ensuite, 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. Car cette affectation est faite « avant tout commencement des travaux de construction ». »

Le [JurisClasseur Notarial](#) précité envisage la question du non-respect du principe de répartition, pour conclure à l'absence possible de révision, estimant que la difficulté ne peut se résoudre que sur le terrain d'une action en responsabilité civile de la part de l'associé lésé par la valorisation et la répartition des droits sociaux :

« § 97Nombre de parts : incidences

Pour pouvoir mettre en oeuvre le principe ci-dessus, il convient que le capital de la société soit divisé en un grand nombre de parts ou actions ; à cet effet leur nominal pourra être très faible, par exemple, un euro chacune (ce qui est possible même pour ce qui est des actions, C. com., art. L. 228-8).

Le nombre de parts ou actions n'est pas sans incidence : il détermine le droit de vote (L. n° 86-18, 6 janv. 1986, art. 15 . - V. JCl. Copropriété , fasc. 394 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 552 ou JCl. Notarial Formulaire, V° Sociétés , fasc. Z-102 ou JCl. Sociétés Traité, fasc. 190-86), la participation aux charges de fonctionnement de la société, d'entretien et de conservation de l'immeuble (L. n° 86-18, 6 janv. 1986, art. 9, al. 4), la contribution aux appels de fonds au titre de l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble (L. n° 86-18, 6 janv. 1986, art. 3, al. 1er . - V. JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 551 ou JCl. Sociétés Traité, fasc. 190-85 ou JCl. Notarial Formulaire, V° Sociétés , fasc. Z-101).

§ 98Non-respect du principe de répartition

*Si le principe posé par l'article 8 de la loi d'une proportionnalité entre le nombre des parts ou actions et la valeur des attributions **n'est pas respecté, quelle en est la sanction ? La solution est loin d'être évidente.***

*Même si l'on admet le caractère impératif de ce principe (V. n° 21), ce n'est **pas pour autant que l'on peut admettre une révision de la répartition.***

*En effet, **la loi du 6 janvier 1986 ne l'a pas prévu** et la seule action en révision qu'elle prévoit concerne la répartition des charges (L. n° 86-18, 6 janv. 1986, art. 10 . - V. JCl. Copropriété , fasc. 394 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 552 ou JCl. Notarial Formulaire, V° Sociétés , fasc. Z-102 ou JCl. Sociétés Traité, fasc. 190-86).*

*Il est vrai qu'il pourrait être tiré argument de ce que le 2e alinéa de l'article 8 de la loi - de façon par ailleurs maladroite (V. n° 96) - fait référence à la répartition des parts ou actions entre les associés en fonction de la valeur des attributions. **Pourquoi si ce critère n'est pas respecté ne pas permettre une rectification de cette répartition ?***

***La solution est difficile à admettre.** On ne redistribue pas des droits sociaux comme on peut, éventuellement, réviser une répartition des charges. Chaque associé est propriétaire d'un certain nombre de parts ou actions, pour les avoir souscrites ou acquises. On voit mal que des associés soient dépossédés de certaines parts leur appartenant (au mépris de l' article 545 du Code civil) tandis que d'autres se les verraient remettre, le tout sans leur consentement (et encore moins dans une société civile où, en principe, les cessions même entre associés sont soumises à agrément, C. civ., art. 1861).*

§ 99 Pourrait-on remettre en cause les affectations ?

*Sur un plan tout à fait théorique, considérant qu'il doit y avoir proportionnalité entre le nombre des parts ou actions et la valeur des attributions, **on pourrait envisager une remise en cause, non pas de la répartition des droits sociaux mais des affectations à ceux-ci des lots par périodes.** Cela impliquerait de renverser la proposition du 2e alinéa de l'article 8. Mais surtout cette remise en cause aurait pour effet de bouleverser l'économie de la société puisque c'est l'ensemble des attributions par lots et par périodes qui devrait alors être repris. Il est **difficilement concevable de toucher aux affectations sur la base desquelles les associés se sont déterminés lorsqu'ils ont approuvé le tableau d'affectation (V. n° 108) ou se sont rendus acquéreurs des parts ou actions.** À la limite, c'est l'affectio societatis, au sens particulier où le contenu de cette notion peut être entendu dans les sociétés du type d'attribution à temps partagé, qui risquerait d'être mis en question.*

*C'est pourquoi, il semble que la méconnaissance du principe de la proportionnalité entre le nombre des parts ou actions et la valeur des attributions **devrait être seulement de nature à engager la responsabilité des fondateurs de la société, et plus particulièrement de son promoteur, au titre des préjudices qui pourraient en résulter.***

Resterait la possibilité de prétendre à la révision des appels de fonds au titre de l'acquisition ou de la construction de l'immeuble par application de l'article L. 212-5 du Code de la construction et de l'habitation aux termes duquel la disproportion de plus d'un quart entre les obligations de l'associé d'une société civile d'attribution et la valeur des biens auxquels il a vocation, se calcule en considérant la totalité de ceux auxquels ses droits dans le capital social lui permettent de prétendre (Cass. 1re civ., 22 oct. 2002, n° 99-21.080 : JurisData n° 2002-015973 ; Bull. civ. I, n° 240). Ce serait, toutefois, parfaitement contraire à la loi du 6 janvier 1986 qui renvoie certes à l'article L. 212-4 du même code en ce qui concerne les appels de fonds, mais non à l'article L. 212-5 (V. n° 66).

En pratique, l'article 8, alinéa 2 de la loi ne devrait pas soulever de difficultés sérieuses dans la mesure où les affectations sont faites en fonction des prix de cession pratiqués durant la période de commercialisation de l'opération (V. n° 80), étant rappelé que la valeur prise en considération pour l'appréciation de la répartition des parts ou actions est, aux termes du 3e alinéa de l'article 8, appréciée au jour de l'affectation aux lots des droits sociaux, c'est-à-dire est appréciée à l'époque même de la commercialisation. »

Au cas d'espèce, toutefois, ce n'est pas l'associé (la SIRT) qui est lésé par la valorisation et la répartition des droits sociaux telles qu'initialement fixées, puisqu'il dispose d'un nombre de parts, donc d'un nombre de voix, supérieur à son poids réel, en ce que ces parts/voix correspondent pour l'essentiel à des lots non construits ou inexploitable (seules 583 parts sur 14 942 correspondent à des lots effectivement attribués en jouissance).

C'est donc plutôt la collectivité des autres associés, dont le poids dans le capital et les assemblées générales est très inférieur à la valeur relative des lots effectivement attribués en jouissance, qui est lésée par la situation.

C'est à l'aune de ces observations que la Cour devra se prononcer sur le moyen.

> Portée et conséquences d'une éventuelle cassation

Avis article 1015 du code de procédure civile

Si une cassation était prononcée, elle pourrait l'être sans renvoi, en application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

Statuant au fond pour une bonne administration de la justice, la Cour de cassation pourrait juger 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 SIRT 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.

La demande d'annulation de ces résolutions serait alors rejetée.

Le présent avis est susceptible de faire l'objet d'observations de la part des avocats constitués dans le dossier, dans le délai de quinze jours à compter de la mise en ligne du présent rapport.