



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

Arrêt n° 618 du 21 novembre 2024 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-16.857

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry du 3 janvier 2023

Mme [C] [K]

C/

La société Le Mont d'Arbois

Sens de l'avis : CASSATION

I. Faits et procédure

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

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

Le 14 novembre 2019, Monsieur et Madame [S], nés respectivement en 1941 et 1935, ont fait assigner la société civile «Le Mont d'Arbois» devant le tribunal de grande instance de Bonneville aux fins notamment de voir juger qu'ils ne sont pas propriétaires de parts sociales dans cette société, à défaut, d'autoriser, pour justes motifs, leur retrait de cette dernière en application de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986.

Par jugement du 16 octobre 2020, le tribunal judiciaire de Bonneville¹ a, entre autres dispositions, constaté que les époux [S] étaient propriétaires, depuis le 30 avril 1997, de vingt six parts sociales de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé dénommée «Le Mont d'Arbois» et rejeté leur demande de retrait.

Par arrêt du 3 janvier 2023, la cour d'appel de Chambéry a, pour l'essentiel, confirmé le jugement de première instance.

Il s'agit de la décision attaquée par les époux [S] par un pourvoi formé le 8 juin 2023.

II. Identification des questions juridiques

Le pourvoi invoque un moyen unique de cassation qui reproche à l'arrêt d'avoir rejeté les demandes de retrait de la société civile «Le Mont d'Arbois» sur le fondement de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986.

Les demandeurs au pourvoi critiquent la décision attaquée en ce que la cour d'appel, après avoir constaté que Madame [S] n'était plus en état de se déplacer de son domicile à [Localité 3] en raisons de graves problèmes de santé et que son mari ne pouvait pas occuper seul le bien, a jugé que ces éléments étaient insuffisants pour caractériser les justes motifs de retrait prévu par la loi car les époux devaient aussi rapporter la preuve qu'ils ne pouvaient pas utiliser autrement leurs droits en les cédant ou en louant le logement.

Ils considèrent qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

Parfaitement bien identifiée par votre rapporteur, la question juridique soulevée par le pourvoi est la suivante: l'impossibilité de jouir personnellement du bien peut-elle, à elle seule, constituer un juste motif de retrait d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ?

C'est à cette question, inédite devant la Cour de cassation, que nous nous attacherons dans la partie réservée à la discussion.

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 s'agit là d'un droit à caractère personnel mobilier.

¹ Le tribunal de grande instance de Bonneville est devenu tribunal judiciaire de Bonneville le 1^{er} janvier 2020.

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.

Il peut profiter personnellement du bien mais peut également le louer ou le prêter pendant la période qui lui a été attribuée.

Cette forme de société a été instaurée par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

La loi de 1986 a été modifiée une première fois par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Initialement, aucune disposition du texte ne prévoyait la possibilité pour un associé de se retirer de la société.

Cette possibilité de retrait n'a été introduite que par la loi du 22 juillet 2009 soit par une décision unanime des associés, soit par une décision judiciaire pour justes motifs.

Avant cette réforme législative, la troisième chambre civile jugeait qu'en l'absence de disposition légale, le retrait des associés n'était pas possible.

En 2014, le législateur a souhaité élargir ce droit de retrait prévu à l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 modifiée.

Cet article reprend la possibilité de retrait prévue à l'article 1869 du code civil.⁵

Désormais, le texte de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 est rédigé de la façon suivante:

«Nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice, notamment lorsque l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné.

Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. »

C'est le texte applicable à la cause qui nous intéresse.

En 2009, le législateur, en introduisant la possibilité d'un retrait de la société, souhaitait mettre un terme à l'impossibilité pour les associés de se départir de leurs parts sociales.

Comme l'a relevé votre conseillère, cette impossibilité de sortir de la société était en grande partie due à l'absence d'acquéreurs de parts sur le marché secondaire des résidences de jouissance à temps partagé.

⁵ Le premier alinéa de cet article prévoit que le retrait d'un associé peut «être autorisé pour justes motifs par une décision de justice».

La situation pouvait être particulièrement dramatique du fait de la lourdeur des charges annuelles lorsque les associés subissaient une baisse significative de revenus comme dans le cas d'un départ à la retraite.

La réforme visait alors à régler les cas dans lesquels les associés ne pouvaient pas jouir normalement de leur période en raison de *«leur âge, de leurs revenus ou des spécificités de fonctionnement des communes touristiques»*.

Dès lors, aux côtés de deux autres hypothèses, les associés étaient désormais autorisés par décision judiciaire et pour justes motifs à se retirer de la société.

Cette solution a été retenue à l'issue de vifs débats.

Ainsi, dans son rapport rédigé au nom de la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, le député Jean-Louis Léonard notait que ces nouvelles dispositions devaient *«permettre de remédier aux injustices les plus flagrantes empêchant la jouissance de la période ayant fait l'objet de l'acquisition initiale, tout en laissant le juge libre d'interpréter plus largement lesdits justes motifs, ceux mentionnés dans cet alinéa n'étant évidemment pas limitatifs»*.⁶

Fort de ces nouvelles dispositions, le secrétaire d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des PME, du tourisme, des services et de la consommation Hervé Novelli se réjouissait, au nom de l'exécutif, car cette réforme était, selon lui, équilibré en faisant *«droit à la possibilité de sortir sur décision de justice, sans prendre le risque de déstabiliser l'ensemble des sociétés par une sortie massive des associés»*.

Constatant que la liste des justes motifs n'était pas exhaustive, la députée Pascale Got relevait pour sa part qu'il n'était pas cité dans cette liste les demandes de retrait pour raison de santé alors qu'elle-même avait connaissance *«de cas de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer qui n'ont pas la possibilité de se retirer de ce type de société»*, ce à quoi le député Daniel Fasquelle répondait que *«dans l'amendement du rapporteur, l'adverbe «notamment» permet d'éviter de clore la liste des justes motifs»*.

De son côté, le rapport de la sénatrice Bariza Khiari rédigé au nom de la commission des affaires économiques faisait état de ce que la formule «pour justes motifs» empruntée au code civil devait permettre *«de répondre aux situations dont l'injustice est la plus criante»*.⁷

La réforme de 2009 a également été conçue à l'époque pour contrecarrer une jurisprudence bien établie de la troisième chambre civile qui estimait qu'aucune disposition de la loi du 6 janvier 1986 ne dérogeait à celle de l'article L. 212-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation, de sorte que le retrait d'un associé d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, dans les conditions de l'article 1869 du code civil, était impossible.⁸

⁶ Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire sur le projet de loi adopté par le Sénat de développement et de modernisation des services touristiques par Monsieur Jean-Louis Léonard, député, enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 5 juin 2009, p. 165.

⁷ Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de développement et de modernisation des services touristiques par Madame Bariza Khiari, sénatrice, annexé au procès-verbal de la séance du 25 mars 2009, p. 12.

⁸ Voir les décisions suivantes: 3e Civ., 22 mars 1995, pourvoi n° 92-22.018, *Bull.* 1995, III, n° 86 et 3e Civ., 29 mai 2002, pourvoi n° 00-20.619, *Bull.* 2002, III, n° 120.

C'est ainsi qu'avant 2009, les associés ne pouvaient sortir d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé qu'en cédant leurs parts. Or, comme il n'y avait aucune demande en la matière, les associés ne pouvaient, de fait, pas se retirer.

Le rapport sénatorial de mars 2009 faisait lui aussi état de problèmes particulièrement graves pour les associés confrontés à une baisse ou la faiblesse de leurs revenus ne leur permettant pas de supporter les charges réclamées qui progressaient souvent fortement au fil du temps.

La réforme de 2014 est venue préciser deux cas patents de «justes motifs» correspondant à des difficultés financières des associés lorsqu'ils bénéficient de «minima sociaux» ou d'une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance.

Malgré ces précisions, le législateur n'a toutefois pas supprimé la dénomination de «justes motifs» que doit prendre en compte le juge, ni l'adverbe «notamment» qui montre que la liste des cas exposés dans la loi n'est pas limitative.

En réponse à la question écrite du sénateur Henri Cabanel, qui interrogeait le gouvernement pour savoir comment faciliter la sortie de ces dispositifs d'associés qui se sentent prises au piège de ne pouvoir se retirer de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé alors qu'ils n'ont pas bénéficié au moment de l'acquisition de leurs parts d'une protection des consommateurs d'aujourd'hui, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a fait savoir qu'au regard du texte actuel, le juge peut *«apprécier au cas par cas chaque situation, en tenant compte le cas échéant d'éléments de nature personnelle en fonction de leur gravité (ex. : état de santé d'un associé le privant de la jouissance de ses droits), même si la possibilité de retrait doit demeurer très encadrée»*.

Fait écho à cette analyse la réponse en 2009 du Garde des Sceaux, à une question écrite du sénateur Jean-Pierre Sueur, qui considérait que la faculté de retrait devait *«demeurer exceptionnelle, afin de ne pas léser les intérêts des associés restant qui seront amenés à la faveur de la mise en oeuvre d'un tel mécanisme à supporter les charges des associés sortant»*.⁹

Face à l'incertitude de la notion de «justes motifs» laissés à l'appréciation de la jurisprudence, plusieurs juridictions du fond se sont prononcées.

En effet, si notre Cour n'a pas encore statué sur la question, les cours d'appel de Rennes¹⁰, Versailles¹¹, Douai¹², Orléans¹³ et Chambéry¹⁴ ont rendu des décisions qui, à l'exception de la première cour d'appel, sont dans le même sens que la décision aujourd'hui attaquée.

En particulier, les cours d'appel de Douai et Orléans ont souligné, dans leur décision respective, que *«l'âge et l'état de santé¹⁵ de Mme [A][J] ne suffisent pas à démontrer son*

⁹ Réponse publiée le 19 février 2009 de la Garde des Sceaux à la question écrite posée par le sénateur du Jean-Pierre Sueur (question publiée dans le JO Sénat le 31 juillet 2008 page 1539).

¹⁰ Cour d'appel de Rennes, 13 février 2018, RG n° 16/05507.

¹¹ Cour d'appel de Versailles, 14 décembre 2021, RG n° 20/04545.

¹² Cour d'appel de Douai, 14 septembre 2023, RG n° 20/01738.

¹³ Cour d'appel d'Orléans, 10 juillet 2023, RG n° 20/01195.

¹⁴ Cour d'appel de Chambéry, 30 mai 2023, RG n° 21/00478.

impossibilité de jouir du bien correspondant aux parts sociales, dès lors que le droit de jouissance ne se limite pas à l'occupation personnelle et effective du bien considéré et il n'est pas démontré que le bien ne peut être loué - ce qu'il est manifestement - ou que les autres indivisaires n'en bénéficient pas ou que les parts sociales ne peuvent être cédées» ou encore que «la persistance de la possibilité d'user personnellement du bien ne constitue pas un critère déterminant de la qualité d'associé, celui-ci disposant de la possibilité de mettre le bien en jouissance partagée en location pour la période qui lui est attribuée».

La cour d'appel de Rennes a, quant à elle, considéré qu'il avait été fait état d'un juste motif de retrait à partir du moment où une associée, compte tenu de son état de santé dégradé, n'était pas en mesure d'effectuer de longs trajets en position assise, ni des efforts prolongés, ce qui ne lui permettait pas de profiter du droit d'usage dont elle disposait, pour une durée de trois semaines, dans un logement situé à pratiquement mille kilomètres de son domicile. Pour la cour d'appel, il ne pouvait être opposé aux époux qu'ils auraient pu louer le logement ou vendre leurs parts, soulignant que ceux devaient bénéficier de la liberté de choisir ce qu'ils entendaient faire de ces parts, étant précisé que celles-ci n'intéressaient personne.

La doctrine ne s'est pas prononcée, à notre connaissance, sur la détermination de la notion de «justes motifs» au sens de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986.

Sur ce, vers quelle solution devez-vous vous orienter à présent ? Devez-vous suivre la majorité des cours d'appel ou devez-vous au contraire vous en démarquer et rejoindre la position retenue par la cour d'appel de Rennes en février 2018 ?

A bien y réfléchir, vous pourriez vous orienter dans trois directions différentes et retenir autant de solutions.

De prime abord, il pourrait être tentant de considérer que la détermination de la notion de «justes motifs» ressort du pouvoir souverain des juges du fond.

Cette solution aurait l'inconvénient, outre l'inutilité de l'orientation du pourvoi en formation de section pour en arriver à une telle conclusion, que des décisions de cours d'appel pourraient demeurer totalement contradictoires, et ce alors que la Cour de cassation, qui rappelons-le tire notamment son existence de sa mission d'harmonisation du droit sur l'ensemble du territoire national, aurait été amenée à se prononcer.

Comment alors justifier qu'à des considérations de fait semblables, deux cours d'appel rendent des décisions totalement opposées ? Avec des justificatifs de santé établissant qu'un associé ne peut jouir personnellement de son droit de jouissance, dans un cas il pourrait se retirer, dans l'autre cas il ne le pourrait pas sauf à justifier qu'il ne peut pas louer son bien, ni céder ses parts.

Cette solution, qui échapperait à votre contrôle, ne nous semble pas concevable. Les justiciables attendent bien plus de notre Cour.

Ensuite, pourrait être envisagée l'acceptation de justes motifs qu'en cas de justification de l'extinction du droit de jouissance.

Dans cette perspective, le droit de jouissance peut être définie comme les bénéfices et avantages divers attachés à la possession au sens large d'un bien. Il comprend l'usage à

¹⁵ Alors âgée de 89 ans comme étant née en 1934.

proprement parler, l'usage personnel ou le prêt à des proches, mais aussi la location du bien.¹⁶

Ce serait faire écho à l'affirmation des cours d'appel de Douai et Orléans selon laquelle *«le droit de jouissance ne se limite pas à l'occupation personnelle et effective du bien considéré»*.

Nous pourrions y adjoindre l'obligation pour l'associé de justifier qu'il ne peut pas céder ses parts, ce qui correspond ici à la transmission du droit personnel attaché aux parts sociales détenues par l'associé.

L'extinction du droit de jouissance correspond, nous semble-t-il, à une hypothèse qui est déjà prévue par la loi *«lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné»*.

Cette interprétation se heurterait alors nécessairement à l'adverbe «notamment» qui invite le juge à retenir d'autres possibilités.

Compte tenu de cette hypothèse qui permet au juge d'autoriser le retrait d'un associé, l'obligation faite à ce dernier de justifier qu'il a tenté de céder vainement ses parts sociales ne nous semble pas cohérente. Cette exigence particulière nous apparaît comme l'ajout d'une condition supplémentaire aux possibilités de retrait déjà autorisées par la loi.

Par ailleurs, une interprétation aussi stricte nous paraît contraire à la volonté du législateur qui, après avoir autorisé le principe même du retrait sans rachat de part par les autres associés, l'a élargi.

Dans son esprit, il était alors question, dès 2009, et sans remettre en cause l'équilibre financier des sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, de *«répondre aux situations dont l'injustice est la plus criante»*, de permettre à des *«personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer»* de se retirer de ces sociétés, d' *«apprécier au cas par cas chaque situation, en tenant compte le cas échéant d'éléments de nature personnelle en fonction de leur gravité»* tels que l'état de santé d'un associé le privant de la jouissance de ses droits.

Exiger qu'un associé justifie qu'il ne puisse plus utiliser personnellement et effectivement son droit d'usage mais aussi qu'il justifie ne pas pouvoir le louer ou le prêter à des proches ne nous semble pas conforme tant à la lettre qu'à l'esprit de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986.

A partir du moment où un associé justifie ne pas pouvoir jouir personnellement du bien aux dates qui lui ont été attribuées en raison de son grand âge et de son état de santé déficient, le juge doit pouvoir autoriser le retrait de la société de cet associé.

Certes, le retrait ne peut pas être autorisé pour convenance personnelle mais l'état de santé dégradé d'une personne âgée ne peut pas être rangé dans cette catégorie.

Le contrôle du juge sur la justification de l'impossibilité de jouissance du bien est une garantie quant à d'éventuelles dérives susceptibles d'entraîner un nombre important de retraits mettant en péril l'équilibre économique, voire l'existence même de société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé.

¹⁶ Voir Gérard Cornu, «Vocabulaire juridique», PUF, 15^{ème} édition mise à jour «Quadrige», janvier 2024, p. 586.

Cette solution ne rompt pas l'équilibre souhaité par le législateur entre possibilité de retrait et pérennité des sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé.

En outre, elle s'accorde avec le subjectivisme de l'appréciation de la notion de «justes motifs» au sens de l'article 1869 du code civil retenu par la Cour de cassation de manière constante: le juge doit apprécier *in concreto* la situation de l'associé, ou en d'autres termes apprécier sa demande au regard de sa situation personnelle particulière.

C'est cette troisième solution que nous vous invitons à retenir.

En l'espèce, la cour d'appel de Chambéry a retenu que *«l'ensemble de ces éléments [médicaux] atteste que Mme [C] [S], âgée de 87 ans, présente un équilibre précaire, avec des antécédents d'ostéosynthèse, et n'est donc manifestement plus en état de se déplacer de son domicile, situé à [Localité 4], à [Localité 3], pour user personnellement du droit de jouissance de l'appartement au cours de la première quinzaine d'avril»* et qu'*«il doit par ailleurs être considéré que son époux ne peut pas plus occuper seul le bien, ne serait-ce qu'en raison de l'exécution de son devoir de secours envers son épouse, et ce alors qu'il [est] lui-même âgé de 82 ans»*.

A partir de ces constatations, elle a considéré que *«si les époux [S] démontrent ne pouvoir utiliser personnellement l'appartement, il reste qu'ils doivent rapporter la preuve qu'ils ne peuvent utiliser autrement leurs droits en les cédant ou en louant l'appartement»*.¹⁷

En statuant ainsi, la cour d'appel a, selon nous, violé la loi.

Nous vous invitons en conséquence à casser la décision attaquée.

Avis de cassation.

¹⁷ Arrêt du 3 janvier 2023 de la cour d'appel de Chambéry, RG n° 20/01286, p. 6.