



RAPPORT DE Mme DJIKPA, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE

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

1 - Rappel des faits et de la procédure

La société civile Le Mont d'Arbois (la société) est une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, régie par les dispositions de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

Par acte en date du 14 novembre 2019, M. et Mme [S] ont fait assigner la société 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, d'ordonner à celle-ci de cesser toute réclamation en paiement de charges au titre de leur prétendue qualité d'associé et, subsidiairement, que leur retrait de la société soit autorisé pour justes motifs, en application de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986.

Après avoir relevé que M. et Mme [S] avaient acquis des parts de cette société le 30 avril 1997, **le tribunal judiciaire de Bonneville a, par jugement du 16 octobre 2020 :**

- constaté que M. et Mme [S] sont propriétaires de vingt-six parts sociales de la société,

En conséquence,

- déclaré recevables les demandes de M. et Mme [S],
- débouté M. et Mme [S] de leurs demandes de retrait de la société sur le fondement de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, et de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté le surplus des demandes,
- condamné M. et Mme [C] [S] à payer à la société la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Par arrêt du 3 janvier 2023, la cour d'appel de Chambéry a confirmé le jugement et condamné M. et Mme [S] *in solidum* à payer à la société la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

C'est l'arrêt attaqué par le pourvoi formé le 8 juin 2023 par les époux [S]. Ils ont déposé leur mémoire ampliatif le 9 octobre 2023 et demandé l'allocation d'une somme de 3 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société civile Le Mont d'Arbois a déposé un mémoire en défense le 8 décembre 2023, aux termes duquel ils demandent la condamnation de M. et Mme [S] à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

2 - Analyse succincte des moyens

Le pourvoi invoque un unique moyen de cassation, faisant grief à l'arrêt d'avoir débouté M. et Mme [S] de leurs 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, et de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et d'avoir rejeté le surplus des demandes,

alors que le retrait d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé peut 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 ; que l'impossibilité pour des associés, en raison, en particulier de motifs graves de santé, de pouvoir personnellement accéder à l'ensemble immobilier concerné ou occuper personnellement les biens en cause est de nature à constituer un juste motif de retrait sans que les associés soient également tenus de rapporter la preuve qu'ils ne peuvent céder leurs droits ou louer les biens en cause ; que la cour d'appel a constaté que Mme [C] [S] en raison de graves problèmes de santé n'était manifestement plus en état de se déplacer de son domicile à [Localité 3] pour user personnellement du droit de jouissance de l'appartement en cause et que M. [S] ne pouvait pas plus occuper seul le bien (arrêt page 6) ; qu'en retenant toutefois que ces constatations étaient insuffisantes pour caractériser de justes motifs de retrait

en raison du fait que les époux associés devaient également rapporter la preuve qu'ils ne pouvaient utiliser autrement leurs droits en les cédant ou en louant l'appartement, **la cour d'appel a violé l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.**

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

L'impossibilité de jouir personnellement du bien peut-elle constituer, à elle seule, un juste motif de retrait d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Lors de l'adoption de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, aucune disposition ne prévoyait la possibilité de retrait d'un associé¹.

Une telle disposition a été introduite par **la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009**, qui prévoyait, outre le retrait sur autorisation unanime des associés, le retrait autorisé judiciairement pour justes motifs *« notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné »*.

Depuis sa modification par la **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 dispose :

« 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.

¹ Avant l'introduction de cette disposition dans la loi du 6 janvier 1986, la troisième chambre civile jugeait qu'aucune disposition de la loi du 6 janvier 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, ne dérogeant à celle de l'article L. 212-9, alinéa 9, du code de la construction et de l'habitation, le retrait des associés était impossible (3e Civ., 22 mars 1995, pourvoi n° 92-22.018, Bulletin 1995 III N° 86 ; 3e Civ., 29 mai 2002, pourvoi n° 00-20.619, Bull. 2002, III, n° 120).

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 ».

L'introduction, en 2009, de ce nouvel article 19-1 dans la loi du 6 janvier 1986 était justifiée par la volonté de mettre fin à l'impossibilité de fait de sortir de la société en raison de l'absence d'acquéreurs de parts de « time share » sur le marché, ayant pour effet de créer des situations particulièrement problématiques lorsque les associés subissent une baisse de revenus (dûe par exemple à un départ à la retraite) ne leur permettant plus de supporter des charges (rapport au Sénat de Mme Khiari). Le nouveau texte devait notamment permettre de régler les litiges liés à **« l'impossibilité pour les associés de sortir de telles sociétés alors même que leur âge, leurs revenus ou les spécificités de fonctionnement des communes touristiques concernées les empêchent parfois de jouir normalement de leur période »** (rapport à l'Assemblée nationale de M. Léonard).

La rapporteure de la loi au Sénat, Mme Khiari, indiquait également : **« La liste des justes motifs n'est pas limitative et il appartiendra au juge d'apprécier au cas par cas. C'est ainsi que les motifs de santé ou encore les motifs tirés de l'état des revenus du titulaire du droit de jouissance de l'immeuble pourront également prospérer devant le juge, même si la loi ne l'indique pas expressément, au contraire des deux autres motifs »**

En réponse à la question écrite² n° 05074 (publiée au JO Sénat du 27/09/2018), le ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales indiquait (réponse publiée le 05/09/2019) :

« (...) Le retrait anticipé d'un associé, qui n'est pas propriétaire du bien, conduit à une rétrocession d'un droit de jouissance, avec rachat de parts par la société, contraire au principe interdisant à une société civile de détenir ses propres parts (BICC n° 561 du 1er août 2002, annotation sous le n° 833). Il doit donc demeurer

² « Henri Cabanel appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés persistantes rencontrées pour quitter les sociétés immobilières de jouissance en temps partagé. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a apporté plusieurs modifications à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé afin de prévenir la plupart des abus constatés. Mais si les conditions de retrait des associés ont été assouplies, notamment par un élargissement des motifs invocables, il s'avère que la longueur et la complexité de la procédure à mettre en œuvre ne donnent pas à la réforme l'effectivité qui était espérée et laissent de nombreuses personnes dans une situation de grand désarroi aussi bien matériel, face à des charges qui continuent d'augmenter, que moral, face à ce qui est vécu comme un mur d'opacité. Il lui demande quel constat il peut tirer de l'application des dispositifs de la loi ALUR, notamment la part de demandes de retrait qui ont été satisfaites, et quelles dispositions il entend promouvoir afin de faciliter la sortie de ces dispositifs par des personnes qui se sentent prises au piège pour n'avoir pu bénéficier clairement d'informations, de conseils ou de mises en garde qui sont désormais regardés par le droit positif comme légitimes pour tout consommateur ».

exceptionnel, notamment afin de ne pas léser les intérêts des associés restants qui seront également amenés, après mise en oeuvre de ce mécanisme, à supporter les charges des associés sortants. La loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a instauré un droit de retrait des associés à l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, soit après autorisation unanime des autres associés, soit par autorisation du juge pour justes motifs (sur le modèle de l'article 1869 du code civil). L'article 19-1 mentionne « notamment » les hypothèses où un associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance (ajouts de la loi Alur), ou 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. **Si le retrait judiciaire ne peut pas être justifié par l'existence de simples convenances personnelles, la liste de l'article 19-1 n'est toutefois pas limitative et le juge conserve un pouvoir d'appréciation lui permettant d'autoriser des retraits au-delà des illustrations figurant dans ce texte. Le juge peut donc 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 ses droits), même si la possibilité de retrait doit demeurer très encadrée.** En outre, depuis la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 (article 50 V), une troisième possibilité de retrait, accordé de droit, s'offre à l'héritier 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 qui se retirent et le représentant de la société (sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un juste motif en dehors de cette circonstance). Les futurs associés bénéficient également d'une meilleure information en amont sur le fonctionnement de la société (..) Enfin, la dissolution anticipée de la société est toujours possible, à la majorité des deux tiers des voix des associés, en application de l'article 16 alinéa 2 de la loi du 6 janvier 1986. **La réglementation actuelle réalise donc un équilibre satisfaisant entre la nécessité de permettre, dans certaines circonstances exceptionnelles, à un associé de se retirer de la société (ce qui permet d'éviter le risque de non paiement de charges par des associés dormants se désintéressant de leurs droits) et la préservation indispensable tant des intérêts des associés restants, dont les charges ne doivent pas être trop alourdies, que de la pérennité des sociétés concernées. La remise en cause de cet équilibre risquerait de mettre en péril certaines résidences de tourisme, d'avoir un impact néfaste pour les collectivités territoriales où elles sont implantées et de freiner le développement de l'offre touristique en France. Le Gouvernement n'envisage donc pas, en l'état, de modifier la réglementation en vigueur ».**

S'agissant des sociétés civiles de droit commun, l'article 1869, alinéa 1^{er}, du code civil dispose :

« Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice ».

Il résulte de la jurisprudence de la Cour de cassation, que la notion de « **justes motifs** » **au sens de l'article 1869 du code civil** s'apprécie de façon subjective, au regard de la situation personnelle de l'associé qui demande le retrait (1^{re} Civ., 27

février 1985, pourvoi n° 83-14.069, Bull n° 81 ; 3^e Civ., 1^{er} décembre 2009, pourvoi n° 08-14.937), contrairement aux justes motifs de dissolution de l'article 1844-7.

Si les motifs de pure convenance personnelle sont exclus (Com. 8 mars 2005, n° 02 17.448 ; 3^e Civ., 13 février 2008, n° 07-10.959), la Cour de cassation admet une certaine souplesse dans l'appréciation des justes motifs de retrait, le législateur n'ayant pas voulu en effet, qu'un associé puisse demeurer prisonnier de la société civile et cette mesure étant destinée à éviter la dissolution. En outre, elle exerce généralement un contrôle léger sur l'appréciation par les juges du fond de la notion de justes motifs (voir par ex Com. 8 mars 2005, n° 02 17.448 précité, 3^e Civ., 17 décembre 2008, pourvoi n° 07-14.601 ; 3^e Civ., 1^{er} décembre 2009 : pourvoi n° 08-14.937 ; 3^e Civ., 23 mars 2017, pourvoi n° 16-13.649).

En ce qui concerne les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé régies par la loi du 6 janvier 1986, la Cour de cassation n'a pas eu l'occasion de se prononcer sur l'application de l'article 19-1, notamment quant à l'interprétation à donner aux « justes motifs » qui y sont visés.

Le pourvoi pose la question de l'existence de justes motifs au sens de ce texte lorsque l'associé est dans l'impossibilité de jouir de son bien personnellement.

Plusieurs cours d'appel ont été amenées à se prononcer sur cette question, généralement dans le même sens que l'arrêt attaqué :

- Cour d'appel d'Orléans, 10 juillet 2023, RG n° 23/01195 : « *L'exigence légale de justes motifs au retrait d'un associé vise à faire en sorte qu'un tel retrait soit exceptionnel, afin de ne pas léser les intérêts des associés restants qui seraient conduits à supporter les charges des associés sortants. (...)*

Le fondement de la demande de M. [O] réside dans l'impossibilité d'user personnellement du bien en jouissance partagée. Cependant, 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.

L'existence de justes motifs n'étant pas établie, il convient de débouter M. [O] de sa demande de retrait de la société Clubhôtel Tenerife ».

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

« l'âge et l'état de santé de Mme [A] [J] ne suffisent pas à démontrer son 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, le seul courrier adressé par [Y] [J] à la société Club hôtel multivacances le 28 juin 2013 pour lui faire 'donation' de ses parts sociales n'étant pas suffisant à démontrer que des démarches auraient été entreprises aux fins de cession des parts sociales, notamment auprès d'agences immobilières' ».

- Cour d'appel de Versailles, 14 décembre 2021, RG n° 20/04545 : « *Si Mme X fournit des justificatifs médicaux supplémentaires en cause d'appel, il doit être rappelé que la réalité et la gravité de ses difficultés de santé ont été actées par le premier juge de même que ses vaines tentatives de mise en vente de ses parts.*

Pour autant, pas plus devant la cour qu'en première instance, Mme X ne justifie-t-elle de tentatives de mise en location desdites parts ni de ses revenus et de sa situation patrimoniale alors que ces éléments auraient, en tant que de besoin, permis d'apprécier les répercussions des charges attachées à la propriété de celles-ci et par conséquent la rentabilité d'une mise en location. En d'autres termes, à hauteur de cour, Mme X ne répond pas aux justes motifs qui ont conduit les premiers juges à rejeter sa demande de retrait de sorte que le jugement déféré ne peut qu'être confirmé en toutes ses dispositions ».

En sens inverse, on citera toutefois un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 13 février 2018 (RG n° 16/05507) : *« Considérant que les époux X demeurent dans le département des Alpes de Haute Provence, que le château de [Localité 6] se trouve à pratiquement mille kilomètres de leur domicile, Considérant que les époux X font état de l'état de santé de Madame X qui ne peut effectuer de longs trajets ni des efforts prolongés, qui ne peut être en position assise longtemps, que Madame X ne peut par conséquent se rendre dans les appartements sur lesquels elle a un droit d'usage pendant trois semaines ; que la SCIA ne peut soutenir que les époux X peuvent louer ou vendre les parts, alors que ceux-ci ont la liberté de choisir ce qu'ils entendent faire de ces parts, d'autant plus qu'ils justifient que ces parts n'intéressent personne, Considérant qu'il est fait état d'un juste motif de retrait de la SCIA qu'il convient d'autoriser, qu'il convient de confirmer le jugement sur ce point ».*

Dans la présente espèce, pour rejeter la demande de retrait de la société civile Le Mont d'Arbois de M. et Mme [S], la cour d'appel a retenu :

« Il appartient à l'associé souhaitant se retirer de rapporter la preuve du juste motif qu'il invoque, lequel peut résulter de sa situation personnelle, sans qu'il s'agisse de raisons de pure convenance.

En l'espèce, Mme [C] [S], née en 1935, produit en appel plusieurs certificats et pièces médicales attestant de difficultés de santé, et notamment de problèmes d'équilibre (...), la plaçant dans l'incapacité de se rendre à Mont d'Arbois.

(...) L'ensemble de ces éléments atteste que Mme [C] [S], âgée de 87 ans(...) 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.

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 lui-même âgé de 82 ans.

Néanmoins, 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.

A ce sujet, c'est par des motifs pertinents que le premier juge a relevé que les époux [S] produisent très peu d'éléments à ce sujet.

S'agissant de la vente de l'appartement, ils produisent trois annonces déposées en 2019, 2020 et 2021, sur un site réservé aux particuliers, ce qui ne saurait constituer la preuve qu'ils ont cherché, de manière active, et en faisant par exemple appel à des professionnels, à vendre leurs parts.

De même, s'agissant de la location, si l'on doit relever que la période de jouissance dont ils bénéficient (du 28 mars au 11 avril) rend incontestablement plus compliquée la mise en location du bien, s'agissant de périodes hors vacances scolaires, et de fin de saison de ski, il n'en reste pas moins que les époux [S] ne justifient pas qu'ils aient tenté de louer l'appartement, dans leur entourage proche, élargi, ou par voie d'annonces, ou de mandat délivré en ce sens à un professionnel.

C'est donc à bon droit que le premier juge a retenu que les époux [S] procédaient par voie d'affirmation, et qu'ils n'apportaient pas la preuve de l'impossibilité de vendre les parts sociales ou de louer les semaines concernées.

Dans ces conditions, et dans la mesure où ils n'invoquent pas d'autre motif à l'appui de leur demande de retrait, la décision du premier juge ne pourra qu'être confirmée sur ce point ».

Les premiers juges avaient retenu :

« Les justes motifs autorisant le retrait peuvent être personnels mais ne doivent pas être fondés sur des raisons de pure convenance, ils s'apprécient avec une certaine rigueur puisque le retrait a pour conséquences de faire peser sur les associés restants les appels de charge importantes de la société d'attribution.

Par ailleurs, si la situation personnelle peut constituer un motif légitime de retrait, il faut que cette situation soit d'une gravité telle que l'associé ne peut jouir personnellement de la période qui lui est attribuée, ni mettre en location ladite période pour couvrir les charges, et il doit justifier d'avoir tenté de céder aimablement ses parts ».

Selon le moyen, l'impossibilité pour des associés, en raison de motifs de santé, de pouvoir personnellement accéder à l'ensemble immobilier ou occuper personnellement les biens en cause est de nature à constituer un juste motif de retrait sans que les associés soient tenus de rapporter la preuve qu'ils ne peuvent céder leurs droits ou louer les biens en cause.

Le mémoire en défense fait valoir que la situation de retrait d'un associé, c'est-à-dire sa sortie du groupement sans qu'il ne soit remplacé par un autre, met en péril l'économie de l'opération, faisant supporter par les associés restant les charges qui pesaient sur le retrayant. C'est pourquoi, selon lui, le législateur a entendu limiter le retrait à des cas exceptionnels : la situation financière difficile de l'associé ou l'hypothèse où le bien est radicalement inutilisable pour quiconque du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité du lieu où se situait ledit bien.