

RÉSUMÉ :

Les justes motifs, prévus à l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, autorisant le retrait judiciaire de l'associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, s'apprécient par la mise en balance des considérations liées à la situation personnelle de celui-ci et de l'intérêt collectif des associés restants au maintien de cette forme sociale d'offre touristique

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300618

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 618

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 novembre 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 618 FS-B

Pourvoi n° Y 23-16.857

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21
NOVEMBRE 2024

1°/ Mme [C] [K], épouse [S],

2°/ M. [J] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° Y 23-16.857 contre l'arrêt rendu le 3 janvier 2023 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant à la société Le Mont d'Arbois, société civile, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Vernimmen, conseiller référendaire, les observations de Me Bardoul, avocat de M. et Mme [S], de Me Soltner, avocat de la société civile Le Mont d'Arbois, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 15 octobre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Vernimmen, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes

Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 3 janvier 2023), M. et Mme [S] ont acquis en 1997 des parts de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé Le Mont d'Arbois (la société).

2. Ils ont demandé en justice l'autorisation de se retirer de la société pour justes motifs, en application de l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de retrait de la société sur le fondement de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986, 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 ; 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. »

Réponse de la Cour

4. Les justes motifs, prévus à l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, autorisant le retrait judiciaire de l'associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé s'apprécient par la mise en balance des considérations liées à la situation personnelle de celui-ci et l'intérêt collectif des associés restants au maintien de cette forme sociale d'offre touristique.

5. Ayant retenu que, si M. et Mme [S] démontraient ne pas pouvoir utiliser personnellement l'appartement en cause, ils ne rapportaient pas la preuve de l'impossibilité de céder leurs droits ou de louer l'appartement les semaines où ils en avaient la jouissance, la cour d'appel a pu en déduire qu'ils ne justifiaient pas d'un juste motif de retrait de la société.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [S] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Chambéry 2023-01-03 (Rejet)

