

# Résidence de vacances à temps partagé : opération à risque ou bonne affaire ?

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 12/07/2023 - **Voyages, vacances Investissements immobiliers** LECTURE : 5 MINUTES

Vous avez peut-être déjà entendu parler de jouissance à temps partagé d'un bien immobilier ou encore de *timeshare*. Il s'agit d'offres contractuelles, censées vous permettre de profiter, une à plusieurs semaines par an, d'une résidence de vacances. Quels risques présentent ce type d'opération ? Quels éléments devez-vous absolument prendre en compte avant de signer ? On vous éclaire.

## La jouissance à temps partagé ou *timeshare* : qu'est-ce que c'est ?

L'immobilier en jouissance à temps partagé, parfois appelé *timeshare* (*time*, le temps ; *to share*, partager), consiste à bénéficier, en contrepartie de l'**acquisition de parts sociales** dans une **société civile immobilière** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/societe-civile-immobiliere-comment-faire> > d'**attribution**, d'un droit de jouissance, sur une période donnée, d'un des biens détenus par la société. Il s'agit le plus souvent de **résidences de tourisme**.

## Droit de jouissance à temps partagé : quels avantages ? Quelles contraintes ?

Le principal avantage mis en avant par les promoteurs proposant ce type de contrat de jouissance réside dans la **possibilité de profiter d'un bien dans une station balnéaire prisée**, sans avoir à passer par la location saisonnière ou l'achat d'une résidence secondaire.

Toutefois, il est important de noter que **ces offres ne constituent nullement un accès à la propriété**. En effet, vous n'êtes pas propriétaire d'un bien, mais disposez seulement de la jouissance de celui-ci durant une période prédéfinie.

En revanche, **vous devenez associé de la société détentrice des biens** et vous vous engagez alors à **participer financièrement aux charges** < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000317307> > de **gestion et d'entretien du bien** dont vous avez la jouissance, mais aussi de la résidence où il se situe, en respectant la quote-part détenue par chaque investisseur. **Il est donc important d'évaluer les charges avec le plus de précision avant de vous engager**. Les résidences concernées proposent souvent des prestations haut de gamme (gardien, jardin, piscine, etc.) et cela peut avoir **un impact important sur votre budget**.

Aussi, si le bénéfice du bien se restreint à quelques jours par an, votre engagement financier s'inscrit, lui, dans un temps long ayant pour seule limite la durée de vie maximale d'une société civile immobilière : **99 ans. Il est donc préférable de réfléchir mûrement votre projet avant de vous engager** dans l'aventure du *timeshare*.

## Contrat de jouissance à temps partagé : que doit-il indiquer ?

L'acquisition d'un droit de jouissance à temps partagé sur un bien doit **obligatoirement faire l'objet d'un contrat**.

Le contenu du contrat de jouissance à temps partagé est réglementé par l'[article L121-63 < https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI000006292121&dateTexte=&categorieLien=cid >](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI000006292121&dateTexte=&categorieLien=cid) du code de la consommation. Il faut être très vigilant concernant le contenu du contrat que l'on vous propose, qui doit être suffisamment précis afin de définir clairement les droits acquis et leur coût. Le contrat doit notamment indiquer :

- ▶ l'identité et le domicile du ou des professionnels, ou s'il s'agit d'une personne morale, sa **dénomination**, sa **forme juridique** et l'adresse de son siège,
- ▶ la **désignation et la description du ou des biens ou services** ainsi que de leur situation,
- ▶ l'**objet du contrat** ainsi que la **nature juridique du ou des droits conférés** au consommateur,
- ▶ la **période précise durant laquelle les droits s'exercent**,
- ▶ la **durée du contrat et sa date de prise d'effet**,
- ▶ le **prix principal à payer pour l'exercice du ou des droits conférés par le contrat** et l'indication des frais accessoires obligatoires éventuels,
- ▶ les **services et installations** mis à la disposition du consommateur et leur coût,
- ▶ la **durée du droit de rétractation, ses modalités d'exercice et ses effets**,
- ▶ les **informations relatives à la résiliation du contrat**, le cas échéant à la résiliation du contrat accessoire, et à leurs effets,
- ▶ l'**interdiction de tout paiement à l'avance**,
- ▶ le **fait que le contrat peut être régi par une loi autre que celle de l'État membre de l'Union européenne** dans lequel le consommateur a sa résidence ou son domicile habituel,
- ▶ l'**indication de la ou des langues utilisées** entre le consommateur et le professionnel concernant toute question relative au contrat,
- ▶ le cas échéant, les **modalités de résolution extrajudiciaire des litiges**,
- ▶ l'existence, le cas échéant, d'un **code de bonne conduite**.

### À savoir

Le consommateur dispose d'un délai de 14 jours francs, à compter du jour de la conclusion du contrat ou de sa réception, pour changer d'avis. Lorsque c'est le cas, il doit en avertir la société par lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai est porté à un an et 14 jours lorsque le professionnel n'a pas fourni le formulaire de rétractation dûment complété.

## Jouissance à temps partagé : comment en sortir ?

Résilier un contrat de jouissance à temps partagé avant son terme n'est pas chose aisée.

En effet, pour rompre le contrat, vous devez parvenir à **céder à un tiers les parts sociales** que vous détenez au sein de la société civile immobilière. Toutefois, sachez que les conditions de cession de parts sociales sont régies par les statuts de la société et nécessitent le plus souvent l'**accord unanime des associés**.

La loi < [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true) > fixe néanmoins certaines conditions permettant d'obtenir, par le biais d'une décision de justice, l'autorisation de se retirer de la société. Pour ce faire, vous devez vous trouver dans une des situations suivantes :

- ▶ être **bénéficiaire des minimas sociaux**, tels que le **revenu de solidarité active (RSA)** < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19775> > ,
- ▶ avoir des **revenus inférieurs au salaire minimum interprofessionnel de croissance (Smic)** < <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1375188> > ,
- ▶ être dans l'**incapacité d'accéder au bien en jouissance** au regard de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la résidence.

Depuis quelques années, la législation fait également référence à des « justes motifs » permettant à un associé de se retirer. Par exemple, un âge avancé ou un état de santé empêchant les grands déplacements. Il est souvent nécessaire de faire appel à un avocat pour faire valoir ses droits.

Enfin, si vous avez acquis les parts sociales dans le cadre d'une **succession** < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14198> > depuis moins de deux ans, vous pouvez, **de droit** < [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true) > , vous retirer de la société. Vous bénéficiez alors du **remboursement des parts sociales**.

**À savoir**

Pour accompagner les cédants dans une période de transition, des bourses permettent aux acheteurs en *timeshare* d'échanger le logement pour un bien équivalent ailleurs.

## Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Séjour à l'hôtel : comprendre vos droits en six questions < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/hotel-droits-litiges>>

Droits du consommateur : les démarches à suivre en cas de litige avec une entreprise < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/droits-consommateur-litiges-demarches>>

## En savoir plus sur la résidence de vacances à temps partagé

Immobilier en jouissance à temps partagé <

[https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/dgccrf/documentation/fiches\\_pratiques/fiches/im-en-jouissance-a-temps-partage.pdf?v=1666186880](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/documentation/fiches_pratiques/fiches/im-en-jouissance-a-temps-partage.pdf?v=1666186880)>

Association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé < <https://www.apaf-vtp.com/>> (APAF-VTP)

Association de défense des consommateurs de semaines en temps partagé < <http://www.tempspartage.org/>> (ADCSTP)

## Ce que dit la loi

Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé < [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028807459](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028807459)>

Article L121-63 < [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000020899654/2023-07-10](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020899654/2023-07-10)> - Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé

Article 19-1 < [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028807459?isSuggest=true)> - Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé

Thématiques : [Voyages, vacances](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

☐ Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

☐ Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)

---

Partager la page   