

Dernière mise à jour le 28 novembre 2022

Immobilier à temps partagé : le timeshare

Plusieurs termes désignent l'achat en multipropriété, ou la jouissance à temps partagé ou encore le timeshare. L'immobilier en jouissance à temps partagé, ou timeshare, consiste à bénéficier d'un droit de jouissance d'un bien immobilier, sur une période donnée.

Sommaire

- Différents termes
- Le principe
- Contrat
- Comment en sortir ?
- Bourses d'échanges
- Une précision
- Pour la revente des parts

Différents termes

Plusieurs termes désignent l'achat en multipropriété, ou la jouissance à temps partagé ou encore le timeshare.

L'immobilier en jouissance à temps partagé, ou timeshare, consiste à bénéficier d'un droit de jouissance d'un bien immobilier, sur une période donnée.

La formule permet de bénéficier d'un appartement ou maison (meublé) quelques semaines par an pour les vacances, en France ou à l'étranger.

Sur le papier la formule peut sembler intéressante, voire tentante. La prudence est de mise afin d'éviter les mésaventures tant les pratiques de commercialisation sont floues.

L'investissement de départ est plus abordable qu'un achat immobilier.

Le principe

Le bien est détenu par une société (société civile immobilière d'attribution), et le client procède à l'acquisition de parts sociales, ou d'actions d'une société qui est propriétaire de l'immeuble. Le logement est partagé, avec d'autres occupants qui se succèdent tout au cours de l'année.

Ensuite vous profitez du logement une à deux semaines par an, à une date fixée dans le contrat. C'est une façon de pouvoir partir tous les ans au « soleil » ou à la « neige » sans le souci d'avoir à retenir, ou à trouver un logis.

Nous sommes dans le cadre de résidences de tourisme.

Avantages et contraintes

En théorie : possibilité, de profiter d'un bien dans une station balnéaire reconnue, sans avoir besoin de chercher une location, de réserver, ou encore d'acheter une résidence secondaire.

A noter : vous n'êtes pas propriétaire du bien, vous disposez seulement de la jouissance de celui-ci durant une période prédéfinie.

En parallèle vous serez associé(e) la société détentrice des biens. Les charges annuelles d'entretien à la fois du bien dont vous avez la jouissance, mais aussi de la résidence ou du complexe, seront à votre charge pour une quote-part. Il s'agit là d'un coût récurrent à prendre en compte sur la durée, même si vous n'occupez le logement que quelques semaines par an. Les frais d'entretien continuent sur la durée du contrat (durée de vie maximale d'une société civile immobilière : 99 ans). Les charges sont d'autant plus importantes en fonction du standing et les équipements comme un jardin ou une piscine.

Contrat

L'acquisition d'un droit de jouissance à temps partagé sur un bien fait obligatoirement l'objet d'un contrat, son contenu est réglementé par l'[article L121-63](#) du code de la consommation.

« En temps utile et avant tout engagement de sa part, le consommateur doit recevoir du professionnel de manière claire et compréhensible, par écrit ou sur un support durable aisément accessible, les informations exactes et suffisantes relatives aux biens ou services pour lesquels il envisage de contracter ».

[La Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé](#), en précise les contours.

Comment en sortir ?

Avant terme, résilier un tel contrat n'est pas facile, puisqu'il est nécessaire de vendre ses parts sociales à quelqu'un d'autre

La loi détermine des conditions spécifiques qui permettent de quitter la « société », comme par exemple être bénéficiaire des minimas sociaux, ou avoir des revenus inférieurs au salaire minimum interprofessionnel de croissance ou être dans l'incapacité d'accéder au bien (fermeture de la résidence).

Bourses d'échanges

Elles assurent une meilleure flexibilité et fluidité, avec la possibilité d'échanger le logement pour un autre bien équivalent dans une autre ville ou à l'étranger. Les limites du procédé font que les périodes les plus demandées sont les mois d'été et les vacances scolaires durant l'année, rendant difficile l'échange pendant ces périodes. Tout ceci ne peut fonctionner que sous condition que des logements se libèrent sur le lieu désiré, et qu'en contrepartie que l'appartement cédé trouve preneur.

Les techniques de commercialisation

Démarchage par le biais de jeux gratuits ayant pour lot un séjour de vacances, avec en arrière-plan, l'objectif de faire acheter une semaine de vacances en temps partagé.

Les vacanciers sur site, sont eux aussi démarchés, dans un contexte festif, avec une pression commerciale forte exercée par des commerciaux aguerris. Cette façon de procéder n'a pas contribué à donner une bonne réputation au secteur.

Avant de signer un contrat

La législation européenne relayée par la législation française assure une protection du consommateur. Donc la première réflexion incite à signer le contrat en France ou dans un pays de l'UE, et le contrat est rédigé en français. Comme tout contrat, il est nécessaire de le lire attentivement chez soi avant toute signature. La loi française protège en accordant un délai de rétractation. Pendant ce délai, aucune somme, aucun acompte ne doit être versée au vendeur.

Une précision

Il est important de se renseigner sur le vendeur, et privilégier une société ayant démontré son sérieux.

Pour la revente des parts

Revendre des parts « d'occasion » n'est pas aisé, le marché est étroit. Le neuf est privilégié.

Même si des sociétés proposent des services de revente (moyennant des frais) la revente, si elle se fait, risque d'être sujette à moins-value.