



**CONSEIL DE  
L'UNION EUROPÉENNE**

**Bruxelles, le 12 juin 2007**

**10686/07**

---

---

**Dossier interinstitutionnel:  
2007/0113 (COD)**

---

---

**CONSOM 82  
JUSTCIV 168  
CODEC 657**

**PROPOSITION**

---

Origine: Commission européenne

En date du: 8 juin 2007

---

Objet: Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil  
Relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects  
de l'utilisation des biens à temps partagé, des produits de vacances à long terme  
et des systèmes d'échange et de revente  
(présentée par la Commission)

---

Les délégations trouveront ci-joint la proposition de la Commission transmise par lettre de Monsieur Jordi AYET PUIGARNAU à Monsieur Javier SOLANA, Secrétaire général/Haut Représentant.

p.j. : COM(2007) 303 final



COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Bruxelles, le 7.6.2007  
COM(2007) 303 final

2007/0113 (COD)

Proposition de

**DIRECTIVE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL**

**relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de  
l'utilisation des biens à temps partagé, des produits de vacances à long terme et des  
systèmes d'échange et de revente**

(présentée par la Commission)

{SEC(2007) 743}  
{SEC(2007) 744}

## EXPOSÉ DES MOTIFS

### 1) CONTEXTE DE LA PROPOSITION

- **Justification et objectifs de la proposition**

La présente proposition résulte d'un réexamen de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Depuis l'adoption de la directive 94/47/CE, le marché a connu des évolutions majeures, notamment l'offre de nouveaux produits commercialisés selon le même mode que l'utilisation de biens à temps partagé et à peu près semblables à celle-ci d'un point de vue économique, en ce sens qu'ils impliquent un paiement anticipé substantiel, suivi de paiements ultérieurs liés à l'utilisation effective du logement de vacances (seule ou combinée au transport). Ces produits se situent hors du champ d'application de la directive 94/47/CE. Le fait qu'ils échappent à la réglementation pose de graves problèmes aux consommateurs et aux entreprises sérieuses, comme l'attestent les nombreuses plaintes transmises aux centres européens des consommateurs, aux organisations de consommateurs et aux pouvoirs publics.

Les données disponibles à cet égard semblent indiquer une diminution des plaintes relatives à l'utilisation à temps partiel de biens. Tout porte donc à croire que de nombreux problèmes auxquels les consommateurs étaient confrontés avant l'adoption de la directive ont été résolus. Néanmoins, les plaintes des consommateurs continuent d'affluer, dont la plupart sont liées aux nouveaux produits, tels que les clubs de vacances à tarifs préférentiels et aux contrats de revente.

- **Contexte général**

Le 13 avril 2000, le Conseil a adopté des conclusions sur l'application de la directive 94/47/CE. Afin d'aider la Commission à soumettre une proposition de modification de ladite directive, il a énuméré, dans ses conclusions, plusieurs éléments qu'il estimait utile de prendre en considération à cet effet.

Dans sa résolution du 4 juillet 2002, le Parlement européen a recommandé à la Commission de prendre des mesures pour résoudre les problèmes que connaissent les consommateurs de produits liés à une utilisation de biens à temps partagé et leur garantir la meilleure protection possible.

La présente proposition prend en considération les conclusions du Conseil et la résolution du Parlement.

Dans sa communication sur une stratégie pour la politique des consommateurs 2002-2006, la Commission prévoyait la révision de la directive 94/47/CE. La proposition figure dans le programme permanent de la Commission pour l'actualisation et la simplification de l'acquis communautaire, ainsi que dans son programme législatif et son programme de travail (COM(2006) 629 final), sous la référence 2006/SANCO/038.

- **Dispositions en vigueur dans le domaine de la proposition**

Directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers..

La présente proposition est complémentaire de la législation existante de l'Union européenne et, notamment, de la directive 2005/29/CE relative aux pratiques commerciales déloyales, qui sera applicable le 12 décembre 2007. Ladite directive devrait permettre de limiter les problèmes occasionnés par les pratiques commerciales agressives ou trompeuses. Toutefois, la directive relative aux pratiques commerciales déloyales ne prévoit ni droit de rétractation ni interdiction du paiement d'avances, deux éléments clés de la protection garantie par la directive 94/47/CE. De tels droits contractuels ne peuvent être conférés aux consommateurs que par un élargissement du champ d'application de la directive 94/47/CE.

- **Cohérence avec les autres politiques et objectifs de l'Union**

La Commission a entamé une révision détaillée de l'acquis communautaire, qui se compose de huit directives, dont la directive 94/47/CE. Un livre vert a été adopté le 8 février 2007. Celui-ci présente plusieurs solutions pour réformer l'acquis en matière de protection des consommateurs, parmi lesquelles une approche mixte fondée, d'une part, sur un instrument horizontal qui actualiserait de manière systématique les aspects communs de l'acquis (par exemple, les définitions) et, d'autre part, sur une révision verticale, dans les directives, de certains éléments propres à des secteurs spécifiques. En ce qui concerne l'utilisation de biens à temps partagé, cette révision verticale implique essentiellement de modifier les définitions et le champ d'application de la directive 94/47/CE afin de couvrir les nouveaux produits de vacances et de clarifier et d'actualiser les dispositions relatives aux exigences de contenu et aux exigences linguistiques pour les contrats et l'information fournie aux consommateurs.

Compte tenu de l'urgence des problèmes auxquels sont confrontés les consommateurs, eu égard plus particulièrement à la revente et aux nouveaux produits, la révision de la directive 94/47/CE est devenue une priorité et fait l'objet de la présente proposition.

## 2) CONSULTATION DES PARTIES PRENANTES ET ANALYSE DES INCIDENCES

- **Consultation des parties prenantes**

*Méthodes de consultation utilisées, principaux secteurs visés et profil général des répondants*

Les principales parties prenantes ont été invitées à faire connaître leur avis lors de réunions organisées entre 2004 et 2006 et de trois consultations écrites qui ont eu lieu en 2006. En février 2006, un questionnaire détaillé portant sur la réglementation et sur les données a été soumis aux États membres et aux parties prenantes.

Les points soumis à consultation ont également été débattus en mars 2006, à la réunion du Groupe de travail permanent sur la révision de l'acquis, composé d'experts des États membres.

Le 1<sup>er</sup> juin 2006, la Commission a publié un document de consultation sur son site Internet et a invité les parties prenantes à réagir avant le 15 août 2006. La Commission a reçu plus de cent contributions de toutes les parties prenantes, dont quatorze États membres, un État membre de l'EEE et de l'EFTA, des représentants de l'industrie et des consommateurs, des autorités chargées de faire respecter la réglementation et des juristes. Les contributions sont disponibles à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_fr.htm).

Le 19 juillet 2006, la Commission a organisé un atelier qui a bénéficié d'une large participation des parties prenantes et des États membres.

En juillet 2006, un second questionnaire portant, celui-là, sur l'incidence d'une éventuelle révision verticale et sur la charge administrative a été publié sur le site Internet de la DG SANCO.

Durant toute la consultation, les normes minimales applicables aux consultations engagées par la Commission avec les parties prenantes ont été respectées.

#### Synthèse et prise en compte des réponses

La consultation a confirmé que les consommateurs avaient de sérieux problèmes avec les produits de vacances à long terme et les services de courtage pour la revente de leurs droits et, dans une moindre mesure, avec l'utilisation de biens à temps partagé et les systèmes d'échange.

Les avis divergent néanmoins en ce qui concerne l'ampleur de ces problèmes et la manière de les résoudre. La plupart des États membres, des consommateurs et des autres parties prenantes soutiennent l'idée d'une révision. En revanche, la majeure partie du secteur européen organisé de l'utilisation de biens à temps partagé s'oppose à la révision de la directive 94/47/CE, arguant que cette directive n'est pas le bon instrument pour réglementer les nouveaux produits ou qu'il serait plus efficace d'améliorer le contrôle du respect des dispositions, l'autoréglementation et l'information des consommateurs.

La Commission estime que, dans l'ensemble, la consultation a confirmé la nécessité de s'attaquer aux problèmes et qu'il convient d'élargir le champ d'application de la directive.

Une majorité de parties prenantes est favorable à une mise à jour des exigences en matière d'information dans les brochures et les contrats, ainsi qu'à l'introduction de dispositions assurant que l'attention du consommateur est attirée sur son droit de rétractation. La présente proposition prévoit de telles dispositions.

L'article 6 de la directive 94/47/CE interdit tout paiement d'avances pendant le délai de rétractation. Les États membres ont transposé cette disposition, mais les conséquences découlant de son non-respect varient d'un pays à l'autre, et certains États membres autorisent, dans une certaine mesure, le paiement d'avances à des tiers. En outre, des interprétations différentes de cette disposition sont à l'origine de divergences dans les législations nationales lorsque le délai de rétractation est prolongé. Dans certains États membres, l'interdiction ne s'applique qu'au délai de rétractation initial.

Les entreprises du secteur de la multipropriété en temps partagé préconisent la

suppression de cette interdiction au motif qu'elle entrave leurs activités, qu'elle dissuade des chaînes hôtelières internationales de renom d'investir dans des multipropriétés en temps partagé et qu'elle entraîne la création et la vente de produits qui se situent hors du champ d'application de la directive. Les entreprises du secteur de la multipropriété en temps partagé considèrent que le paiement d'avances renforcerait l'engagement du consommateur dans le contrat (en d'autres termes, le consommateur hésiterait davantage à se rétracter). Le nombre de rétractations diminuant, les sociétés de multipropriété en temps partagé pourraient alors mieux s'organiser. En lieu et place de cette interdiction, les entreprises suggèrent d'instaurer des mécanismes faisant appel à des tiers pour protéger les fonds des consommateurs : comptes bloqués, contrats de type "fiducie", garanties émises par des tiers, lettres de crédit, etc.

D'autres parties prenantes estiment qu'en pratique un assouplissement de l'interdiction des paiements d'avances nuirait au droit de rétractation. L'obtention du remboursement peut s'avérer difficile en raison de la procédure administrative inhérente, parce que le consommateur est peu familiarisé avec les divers mécanismes mettant en jeu des tiers et instaurés par les États membres, ou simplement, parce qu'au moment de la signature du contrat le consommateur se trouve dans un environnement qui lui est étranger. Obtenir le remboursement d'une avance se révèle quasiment impossible dans le cas de professionnels peu scrupuleux. En outre, les mêmes parties prenantes soulignent la difficulté de garantir l'indépendance effective du tiers par rapport à la société de droit d'utilisation de biens à temps partagé et de veiller à ce que des mesures analogues soient mises en place dans toute l'Union européenne pour les mécanismes mettant en jeu des tiers (par exemple, certains États membres peuvent aménager des mécanismes de paiements par l'intermédiaire de notaires, d'autres, par l'intermédiaire d'organismes financiers, etc.).

Les organisations de consommateurs défendent invariablement l'idée que l'interdiction de tout paiement d'avances constitue pour le consommateur un moyen efficace d'exercer son droit de rétractation. Elles estiment que le paiement d'avances rend la tâche plus difficile au consommateur qui souhaite se rétracter. Celui-ci pourrait alors décider de ne pas se rétracter, non parce qu'il est convaincu d'avoir réalisé une bonne affaire, mais en raison de la paperasserie et des procédures à suivre pour récupérer son argent. L'interdiction des paiements d'avances constitue une règle claire, facile à comprendre par les consommateurs. En revanche, si des solutions de remplacement étaient acceptées, telle l'autorisation de paiements d'avances à des tiers, le consommateur éprouverait des difficultés à juger de la fiabilité du tiers et de son indépendance vis-à-vis du vendeur.

Aussi, l'interdiction de tout paiement d'avances pendant le délai de rétractation est-elle maintenue. Cette décision se fonde sur de très nombreuses indications tendant à prouver que les consommateurs ont besoin d'un délai de réflexion pour décider s'ils souhaitent ou non concrétiser un contrat que, dans la très grande majorité des cas, ils n'ont pas cherché à conclure. La nature des produits concernés, généralement vendus au moyen de techniques de vente très agressives, justifie un niveau de protection des consommateurs adapté à ce contexte. La nouvelle proposition clarifie l'interdiction, de manière à empêcher le versement de toute forme de contrepartie au professionnel ou à tout autre tiers et à faire en sorte que l'interdiction vaille non seulement pour le délai initial de rétractation, mais également pour la prolongation de ce délai, dans le cas où le contrat ne contient pas toutes les informations requises.

Les représentants des consommateurs soutiennent la possibilité d'introduire des sanctions

pénales. En général, les États membres et l'industrie s'opposent à cette idée au motif que les États membres devraient pouvoir décider de la nature et de l'éventail des sanctions applicables. Le réseau de coopération pour l'application de la législation en matière de protection des consommateurs établi par le règlement (CE) n° 2006/2004 est opérationnel depuis le 31 décembre 2006. La Commission pense que ce règlement renforcera l'action transfrontalière contre les infractions à la législation en matière de protection des consommateurs. Il convient donc d'évaluer l'efficacité de ce nouvel instrument avant d'introduire, au niveau de l'Union européenne, une disposition obligeant les États membres à adopter des sanctions pénales.

Une consultation ouverte a été menée sur l'Internet du 1<sup>er</sup> juin 2006 au 15 août 2006. La Commission a reçu cent réponses. Les résultats de cette consultation sont disponibles à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_fr.htm).

- **Obtention et utilisation d'expertise**

Il n'a pas été nécessaire de faire appel à des experts extérieurs, dès lors que des données exhaustives ont été recueillies auprès des États membres, des parties prenantes et des centres européens des consommateurs au moyen de questionnaires et d'une consultation publique. Les informations ont ensuite été analysées et des données supplémentaires ont, le cas échéant, été extraites.

- **Analyse des incidences**

L'analyse des incidences met en relation les résultats du processus de consultation sur des questions spécifiques avec les trois voies d'intervention envisageables. Les résultats de l'analyse indiquent que la solution du statu quo (solution 1) aurait des répercussions négatives sur la plupart des parties prenantes et que peu d'entre elles tireraient un avantage du maintien de la directive 94/47/CE dans sa version actuelle.

La même analyse est applicable à la solution non législative (solution 3).

En revanche, l'analyse des incidences liées à la solution de la révision verticale de la directive 94/47/CE (solution 2) suggère que cette méthode garantirait un meilleur fonctionnement du marché pour la majorité des parties prenantes. Cette solution a pour avantage principal d'élargir la protection dont bénéficient les consommateurs de produits liés à l'utilisation de biens à temps partagé aux consommateurs de produits de vacances à long terme, ainsi qu'aux systèmes d'échange et aux services de courtage en vue de la revente ; elle crée également des conditions de concurrence plus homogènes pour les entreprises et permet de clarifier la législation grâce à des définitions actualisées et souples des produits et à un délai de rétractation de 14 jours totalement harmonisé dans l'ensemble de l'Union européenne. La solution 2 est donc proposée comme la solution la plus appropriée aux problèmes qui ont été identifiés.

### 3) **ÉLÉMENTS JURIDIQUES DE LA PROPOSITION**

- **Résumé des mesures proposées**

La révision de la directive 94/47/CE a pour principal objectif de fournir au consommateur une protection en ce qui concerne la revente et les nouveaux produits apparus sur le

marché, tels que les clubs de vacances à tarifs préférentiels. La proposition remplacera la directive 94/47/CE par un cadre moderne, simplifié et cohérent couvrant l'utilisation de biens à temps partagé, les produits de vacances à long terme ainsi que l'échange et la revente.

- **Base juridique**

Article 95 du traité.

- **Principe de subsidiarité**

Le principe de subsidiarité s'applique dans la mesure où la proposition ne relève pas de la compétence exclusive de la Communauté.

Les objectifs de la proposition ne peuvent pas être atteints de manière satisfaisante par les États membres pour les raisons exposées ci-après.

La proposition a pour objectif de renforcer la protection des consommateurs et d'aider les consommateurs et les professionnels à tirer le meilleur parti du marché intérieur, dans un secteur où les contrats sont souvent de nature transfrontalière. Cet objectif ne peut pas être réalisé de manière satisfaisante par les États membres, car les disparités entre les législations nationales créent des entraves au bon fonctionnement du marché intérieur, des distorsions de concurrence et une insécurité juridique.

Une action communautaire permettra de mieux atteindre les objectifs de la proposition pour les raisons suivantes.

Un acte communautaire est applicable dans tous les États membres, couvre des aspects qui ne sont pas abordés par les législations nationales et offre aux consommateurs un haut degré de protection dans le cadre de contrats transfrontaliers.

Or, l'écrasante majorité des plaintes adressées par les consommateurs sont de nature transfrontalière.

La proposition traite d'une question qui est déjà régie au niveau communautaire. Elle remplacera la directive 94/47/CE. Étant donné que les transactions concernées sont souvent de nature transfrontalière, des normes transfrontalières sont nécessaires, ce qui signifie que l'acte devrait avoir une portée communautaire.

Les législations nationales devraient être mises à profit pour régler les aspects intérieurs qui sont déjà couverts par la législation et les traditions profondément enracinées dans les États membres. Par exemple, la proposition n'impose pas de nature juridique commune pour les droits relatifs à l'utilisation de biens à temps partagé ; au contraire, le point de vue des États membres sur la nature juridique requise est pleinement respecté, comme c'est aussi le cas pour la gestion et l'entretien des biens. La proposition traite uniquement des aspects qui devraient être régis au niveau de la Communauté.

La proposition est donc conforme au principe de subsidiarité.

- **Principe de proportionnalité**

La proposition respecte le principe de proportionnalité pour les raisons suivantes.



Comme la directive 94/47/CE, la proposition ne couvre pas tous les aspects de l'utilisation de biens à temps partagé, mais seulement certains d'entre eux, qui sont identifiés comme étant les plus problématiques et qui requièrent donc une action communautaire. Les aspects restants seront régis par la législation nationale. Par exemple, les dispositions nationales d'ordre général en matière de droit des contrats ainsi que les dispositions nationales relatives aux régimes d'autorisation et aux permis seront applicables.

C'est pourquoi une directive constitue l'instrument approprié et la proposition est conforme au principe de proportionnalité.

- **Choix des instruments**

Instrument proposé : directive.

D'autres moyens ne seraient pas appropriés pour les raisons exposées ci-après.

La solution aux problèmes que la proposition vise à résoudre ne peut se concrétiser qu'au niveau communautaire. Par ailleurs, la Commission considère que les législations nationales devraient se charger des aspects internes qui sont couverts par la législation et les traditions profondément enracinées dans les États membres.

L'instrument adéquat est par conséquent une directive. Un règlement serait trop rigide et ne laisserait pas aux États membres la liberté nécessaire pour régler la question de manière adéquate et pour déterminer la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats visés par la présente directive. Une décision ne couvrirait pas tous les États membres, et une recommandation ne possède pas la nature contraignante nécessaire pour régler efficacement la question.

#### **4) INCIDENCE BUDGÉTAIRE**

La proposition n'a aucune incidence sur le budget de la Communauté.

#### **5) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

- **Simplification**

La proposition prévoit une simplification de la législation.

Elle contribue à cette simplification en employant une langue législative plus claire et plus transparente, en précisant les définitions et le champ d'application de la directive, offrant ainsi une sécurité juridique aux parties prenantes, en actualisant et en simplifiant les exigences en matière d'information, à des fins d'efficacité et de réduction maximale des coûts administratifs, et en incluant une clause de réexamen, qui permettra d'éviter un phénomène de désuétude et de garantir que la directive résistera à l'épreuve du temps.

La proposition figure dans le programme permanent de la Commission pour l'actualisation et la simplification de l'acquis communautaire ainsi que dans son programme législatif et de travail sous la référence 2006/SANCO/038.

- **Abrogation de dispositions législatives en vigueur**

L'adoption de la proposition entraînera l'abrogation de la législation existante.

- **Clause de réexamen/révision/suppression automatique**

La proposition contient une clause de réexamen.

- **Tableau de correspondance**

Les États membres sont tenus de communiquer à la Commission le texte des dispositions nationales transposant la directive ainsi qu'un tableau de correspondance entre celles-ci et la présente directive.

- **Espace économique européen**

Le texte proposé présente de l'intérêt pour l'Espace économique européen (EEE) ; il convient par conséquent qu'il soit étendu à ce dernier.

- **Explication détaillée de la proposition**

Article premier – « Champ d'application »

La proposition remplacera la directive 94/47/CE par un dispositif moderne, simplifié et cohérent couvrant l'utilisation de biens à temps partagé, les produits de vacances à long terme ainsi que les systèmes d'échange et les services de courtage pour la revente des droits. Les dispositions de la directive s'appliqueront à l'ensemble de ces produits, tels que définis à l'article 2, sauf disposition contraire. En particulier, la liste des éléments à inclure dans les brochures et les contrats est rédigée de manière à convenir aux différents produits.

Les questions horizontales seront abordées dans la révision globale de l'acquis. Par conséquent, l'article premier, paragraphe 2, contient pour ces questions une dérogation au principe de l'harmonisation totale. Par ailleurs, cet article précise que la directive est sans préjudice de la législation nationale conférant le droit de résilier le contrat. Cela signifie, par exemple, que les dispositions nationales sur la cessation anticipée d'un contrat ou sur le droit de résilier le contrat si le consommateur a été induit en erreur peuvent être maintenues.

Article 2 – « Définitions »

L'article 2, paragraphe 1, point a), définit la notion de « l'utilisation de biens à temps partagé ». Outre les produits couverts par la directive 94/47/CE, la proposition inclut des produits, qui équivalent à l'utilisation de biens à temps partagé mais pour lesquels un ou plusieurs critères de l'actuelle définition (contrat de plus de 3 ans relatif à un « bien immobilier ») ne sont pas remplis. Étant donné que la définition ne se rapporte plus exclusivement à un bien immobilier, les contrats relatifs à un hébergement en péniche, en caravane ou en bateau de croisière seront aussi couverts. Les contrats qui n'ont pas trait à un hébergement, tels que les contrats de location de terrains de caravanage, d'espaces d'entreposage pour les bateaux de plaisance, etc., ne seront pas concernés. Il en va de même pour les formules permettant, par exemple, de réserver des sièges dans des loges lors d'événements sportifs, puisque le terme « hébergement » implique un séjour de nuit. La définition couvre les contrats d'une durée supérieure à

un an, ce qui inclut les « offres d'essai » d'une durée de 35 mois concernant un hébergement. En revanche, la directive ne couvrira pas les hébergements à l'hôtel prépayés pour deux séjours effectués sur un an, puisque la durée de ce type de contrat est inférieure à un an. De la même manière, les réservations pluriannuelles de chambres d'hôtel ne seront pas non plus concernées, dans la mesure où il ne s'agit pas de « contrats », mais de réservations qui ne lient pas le consommateur. Dès lors que le logement doit servir pour « plus d'un séjour », les contrats de bail ordinaires ne seront pas touchés, même si leur durée est supérieure à un an. La définition précise que le droit est acquis « à titre onéreux », ce qui pourrait impliquer, par exemple, un paiement en espèces, un paiement par carte de crédit ou la reprise d'un droit d'utilisation à temps partiel. Il n'est pas nécessaire que la totalité de la rémunération soit versée lors de la phase initiale du contrat pour que ce contrat corresponde à la définition. Les contrats en vertu desquels les consommateurs versent une somme initiale pour acquérir un droit d'utilisation, puis effectuent des paiements ultérieurs pour chaque utilisation effective du bien sont également couverts.

La définition de « produit de vacances à long terme » présentée à l'article 2, paragraphe 1, point b), englobe des produits tels que les clubs de vacances à tarifs préférentiels. Ce produit consiste essentiellement à octroyer au consommateur « le droit de bénéficier de réductions ou d'autres avantages sur son hébergement, à l'exclusion ou non du transport ou d'autres services ». Seuls sont couverts les contrats dans lesquels ce droit est obtenu à titre onéreux. Dès lors, les programmes ordinaires de fidélisation qui octroient des réductions sur de futurs séjours à l'hôtel au sein d'une chaîne hôtelière ne seront pas touchés. Les réductions accordées sur une période plus courte ainsi que les réductions ponctuelles ne seront pas concernées ; exemple : vente pour une chaîne d'hôtels de « cartes de réduction été » que les consommateurs achètent 100 euros pour pouvoir bénéficier, tout au long de la saison d'été, d'une réduction de 10 % sur leurs séjours dans les hôtels de la chaîne. Les contrats dont le principal objet n'est pas l'offre de réductions ou d'avantages ne sont pas inclus. Cela signifie, par exemple, qu'une carte de crédit ne sera pas considérée comme un « produit de vacances à long terme », même si la société de cartes de crédit propose des réductions dans des hôtels et que le consommateur doit verser une somme pour l'émission de la carte et s'acquitter de frais annuels, puisque l'offre de réductions n'est pas l'objet principal du contrat.

La « revente », définie à l'article 2, paragraphe 1, point c), couvre les contrats de courtage conclus entre un consommateur qui souhaite revendre ou acheter un droit d'utilisation de biens à temps partagé ou son produit de vacances à long terme et un revendeur. Le contrat de vente entre deux consommateurs n'est pas concerné, étant donné que la proposition ne régit que les pratiques des entreprises vis-à-vis des consommateurs. En revanche, lorsqu'un professionnel n'intervient pas en tant qu'intermédiaire mais achète un droit d'utilisation et le revend ensuite à un consommateur, le contrat sera un contrat de vente de droit d'utilisation de biens à temps partagé du type visé au point a) et sera donc couvert, puisque le champ d'application n'est pas limité aux premières mises en vente.

La définition de l'« échange », à l'article 2, paragraphe 1, point d), est conçue pour couvrir les contrats de participation à un système d'échange. Elle ne fait pas référence aux échanges individuels au cours du contrat. Les contrats doivent être considérés comme répondant à cette définition, même si une période gratuite de lancement est

offerte ou si les frais inhérents à la période initiale sont couverts par une tierce partie, par exemple le professionnel qui vend le droit d'utilisation de biens à temps partagé sur lequel porte l'échange.

Les définitions de « professionnel » et de « consommateur » de l'article 2, paragraphe 1, points e) et f), remplacent celles de « vendeur » et d'« acquéreur » dans la directive. Le terme « acquéreur » ne convient pas pour désigner un consommateur qui vend son droit d'utilisation de biens à temps partagé (cas de revente). Les nouvelles définitions correspondent à celles de la directive relative aux pratiques commerciales déloyales.

Suivant sa définition établie à l'article 2, paragraphe 1, point g), le « contrat accessoire » est un contrat subordonné à un autre contrat, comme c'est le cas pour l'échange dans le cadre d'un contrat d'utilisation de biens à temps partagé.

Les articles 3 et 4 (« Information précontractuelle et publicité » et « Contrat ») reproduisent, dans l'ensemble, les articles correspondant de la directive 94/47/CE. L'article 3 garantit que le consommateur recevra les informations nécessaires pour prendre sa décision en toute connaissance de cause. Comme dans la directive actuelle, l'obligation du professionnel de fournir des informations découle de l'intérêt que marque le consommateur pour le produit et d'une demande de renseignements à son propos. L'article 4 contient en outre une disposition visant à assurer que l'attention du consommateur est attirée sur son droit de rétractation, et les règles linguistiques y sont simplifiées. La possibilité offerte aux États membres par la directive 94/47/CE d'exiger l'utilisation de langues supplémentaires n'est pas maintenue.

L'article 5 (« Droit de rétractation ») correspond grosso modo à la disposition du même article dans la directive 94/47/CE, à cette différence près que le délai de rétractation est étendu à 14 jours et harmonisé dans l'ensemble de l'Union européenne. Par ailleurs, la disposition de l'article 5, paragraphe 2, relative à la prolongation du délai de rétractation en cas de non-respect des exigences de l'article 4 a été clarifiée : les informations complémentaires doivent être fournies par écrit pour que le délai de rétractation commence à courir.

#### Article 6 – « Paiement d'avances »

La proposition contenue à l'article 6, paragraphe 1, s'inspire dans ses grandes lignes de l'interdiction du paiement d'avances au cours de la période d'exercice du droit de rétractation visée à l'article correspondant de la directive 94/47/CE. Par ailleurs, la proposition vise à clarifier l'interdiction. Celle-ci concerne non seulement les paiements, mais aussi toutes les autres formes de contrepartie qui pourraient être données par le consommateur au professionnel ou à tout autre bénéficiaire. L'interdiction est applicable aussi longtemps que le délai de rétractation n'a pas expiré. Si le délai de rétractation est prolongé pour non-respect des exigences en matière d'information, l'interdiction est également prolongée. La proposition clarifie aussi ce point.

L'article 6, paragraphe 2, interdit le paiement d'avances pour les reventes. Cette interdiction s'étend au-delà du délai de rétractation, jusqu'à ce que la vente ait effectivement eu lieu ou jusqu'à ce qu'il soit mis fin au contrat de revente par d'autres voies.

## Article 7 – « Résiliation des contrats accessoires »

L'article 7, paragraphe 1, prévoit la résiliation de tout contrat accessoire dans le cas où le consommateur se rétracte du contrat principal. Comme expliqué ci-dessus, un « contrat accessoire » est un contrat subordonné à un autre contrat, comme c'est le cas pour l'échange dans le cadre d'un contrat d'utilisation de biens à temps partagé. Pour certains contrats de crédit liés, c'est l'article 7, paragraphe 2, qui s'applique. Le droit de rétractation des contrats d'échange découlant de l'article 5 s'applique indépendamment lorsque le droit de rétractation du contrat principal a expiré.

L'article 7, paragraphe 2, reproduit une disposition de la directive 94/47/CE prévoyant la résiliation de certains contrats de crédit liés si le consommateur exerce son droit de rétractation du contrat principal.

L'obligation incombant aux États membres de déterminer les modalités de résiliation des contrats de crédit (article 7, paragraphe 3) s'inspire de la disposition correspondante de la directive 94/47/CE mais s'étend aux contrats accessoires.

L'article 8 cite dans une large mesure la disposition correspondante de la directive 94/47/CE.

Les articles 9 à 11 contiennent des dispositions relatives aux sanctions, aux voies d'exécution, à l'information des consommateurs et aux recours – dispositions similaires à celles contenues dans les directives récentes en matière de protection des consommateurs. Les centres européens des consommateurs aident à transmettre les plaintes à caractère transfrontalier aux organismes appropriés qui résolvent les litiges de manière extrajudiciaire, pour autant que de tels organismes existent. L'un des objectifs poursuivis par l'article 10 est d'en encourager la création.

Les articles 12 à 16 contiennent des modifications d'ordre technique ou des dispositions et formules types et n'appellent pas de commentaire particulier.

Proposition de

**DIRECTIVE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL**

**relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation des biens à temps partagé, des produits de vacances à long terme et des systèmes d'échange et de revente**

**(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)**

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment son article 95,

vu la proposition de la Commission<sup>1</sup>,

vu l'avis du Comité économique et social européen<sup>2</sup>,

statuant conformément à la procédure visée à l'article 251 du traité<sup>3</sup>,

considérant ce qui suit :

- (1) Depuis l'adoption de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers<sup>4</sup>, l'utilisation de biens à temps partagé a évolué et de nouveaux produits de vacances analogues sont apparus sur le marché. Ces nouveaux produits de vacances et certaines transactions liées à l'utilisation de biens à temps partagé, telles que la revente et l'échange, ne sont pas couverts par la directive 94/47/CE. En outre, l'expérience acquise dans l'application de la directive 94/47/CE a montré que certains points déjà couverts nécessitaient une mise à jour ou une clarification.
- (2) Les lacunes réglementaires existantes créent de substantielles distorsions de concurrence et posent de sérieux problèmes aux consommateurs, entravant ainsi le bon fonctionnement du marché intérieur. En conséquence, il y a lieu de remplacer la directive 94/47/CE par une nouvelle directive actualisée.

---

<sup>1</sup> JO C [...] du [...], p. [...].

<sup>2</sup> JO C [...] du [...], p. [...].

<sup>3</sup> JO C [...] du [...], p. [...].

<sup>4</sup> JO L 280 du 29.10.1994, p. 83.

- (3) Pour renforcer la sécurité juridique et faire pleinement valoir les avantages du marché intérieur pour les consommateurs et les entreprises, il convient de rapprocher davantage les législations pertinentes des États membres. Toutefois, à certains égards, les États membres doivent avoir la possibilité de maintenir des règles plus strictes.
- (4) La présente directive doit s'appliquer sans préjudice des dispositions nationales concernant l'enregistrement des biens mobiliers ou immobiliers, les conditions d'établissement, les régimes d'autorisation ou les conditions d'octroi des licences, ainsi que la détermination de la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats couverts par la présente directive.
- (5) Les différents produits couverts par la présente directive doivent être clairement définis ; les dispositions relatives à l'information précontractuelle et au contrat doivent faire l'objet d'une clarification et d'une mise à jour.
- (6) Le consommateur doit avoir le droit de choisir la langue dans laquelle les informations précontractuelles et le contrat sont rédigés.
- (7) Pour pouvoir appréhender pleinement l'étendue de ses obligations et de ses droits tels que définis par le contrat, le consommateur doit bénéficier d'un délai au cours duquel il pourra se rétracter du contrat sans devoir se justifier. Actuellement, la durée de ce délai varie d'un État membre à l'autre, et l'expérience montre que la durée prescrite dans la directive 94/47/CE n'est pas suffisante. Par conséquent, il y a lieu de prolonger et d'harmoniser ce délai.
- (8) L'interdiction de payer des avances au professionnel ou à une tierce partie avant la fin du délai de rétractation devrait être clarifiée en vue d'améliorer la protection du consommateur. En ce qui concerne les reventes, l'interdiction du paiement d'avances devrait s'appliquer jusqu'à ce que la vente ait effectivement lieu ou jusqu'à ce qu'il soit mis fin au contrat de revente.
- (9) Dans le cas d'une rétractation d'un contrat où le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé au consommateur par le professionnel ou par un tiers sur la base d'un accord conclu entre ce tiers et le professionnel, le contrat de crédit doit être résilié sans pénalité. Le même principe doit s'appliquer aux contrats accessoires, tels que les contrats de participation à des systèmes d'échange.
- (10) Le consommateur ne peut être privé de la protection accordée par la présente directive. Ce principe doit rester valable même si la législation applicable au contrat est celle d'un État tiers.
- (11) Il convient que les États membres définissent des sanctions effectives, proportionnées et dissuasives pour les infractions à la présente directive.
- (12) Il y a lieu de veiller à ce que les personnes ou organisations ayant, en vertu du droit national, un intérêt légitime en cette matière disposent de voies de recours en cas d'infraction à la présente directive.
- (13) Il est nécessaire de mettre en place des procédures de recours appropriées et efficaces dans les États membres pour régler les litiges entre les consommateurs et les

professionnels. À cette fin, les États membres devraient encourager l'établissement d'organismes publics ou privés pour le règlement extrajudiciaire des litiges.

- (14) Les États membres doivent veiller à ce que les consommateurs soient effectivement informés des dispositions nationales transposant la présente directive et encourager les professionnels à donner des informations sur les codes de conduite existant dans ce domaine.
- (15) Dès lors que les objectifs de la présente directive ne peuvent être réalisés de manière suffisante par les États membres et que cette réalisation peut être améliorée à l'échelon de la Communauté, celle-ci peut prendre des mesures, conformément au principe de subsidiarité consacré à l'article 5 du traité. En vertu du principe de proportionnalité énoncé dans le même article, les dispositions de la présente directive ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire pour éliminer les entraves au marché intérieur et atteindre un niveau commun élevé de protection des consommateurs.
- (16) La présente directive respecte les droits fondamentaux et observe les principes reconnus, en particulier, par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et par la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne,

ONT ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE :

*Article premier*  
*Champ d'application*

1. La présente directive s'applique à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de la commercialisation et de la vente de l'utilisation de biens à temps partagé et de produits de vacances à long terme. Elle s'applique également à la revente de l'utilisation de biens à temps partagé et de produits de vacances à long terme ainsi qu'à l'échange de l'utilisation de biens à temps partagé.

La présente directive s'applique aux contrats entre les professionnels et les consommateurs.

La présente directive est sans préjudice de la législation nationale qui prévoit des recours contractuels généraux permettant au consommateur de résilier le contrat.

2. Dans le domaine où la présente directive effectue un rapprochement des législations nationales, les États membres peuvent continuer d'appliquer des dispositions nationales plus strictes en vue d'assurer un niveau plus élevé de protection des consommateurs. Ces dispositions peuvent avoir trait :
  - a) au moment où commence à s'appliquer le droit de rétractation ;
  - b) aux modalités d'exercice du droit de rétractation ;
  - c) aux effets de l'exercice du droit de rétractation.



## *Article 2* *Définitions*

1. Aux fins de la présente directive, on entend par :
  - a) « utilisation de biens à temps partagé » : un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert, à titre onéreux, le droit d'utiliser un ou plusieurs logements pour plus d'un séjour ;
  - b) « produit de vacances à long terme » : un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert essentiellement, à titre onéreux, le droit de bénéficier de réductions ou d'autres avantages sur son hébergement, à l'exclusion ou non du transport ou d'autres services ;
  - c) « revente » : un contrat par lequel un professionnel, à titre onéreux, aide un consommateur à vendre ou à acheter un droit d'utilisation de biens à temps partagé ou son produit de vacances à long terme ;
  - d) « échange » : un contrat par lequel un consommateur, à titre onéreux, participe à un système qui lui permet de modifier le lieu et le moment où il exercera son droit d'utilisation de biens à temps partagé, en procédant à un échange ;
  - e) « professionnel » : toute personne physique ou morale agissant à des fins qui entrent dans le cadre de ses activités commerciales ou professionnelles et toute personne agissant au nom ou pour le compte d'un professionnel ;
  - f) « consommateur » : toute personne physique agissant à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de ses activités commerciales ou professionnelles ;
  - g) « contrat accessoire » : tout contrat subordonné à un autre contrat.
2. Toute prolongation de la durée du contrat résultant d'une reconduction ou prorogation tacite est prise en considération aux fins du calcul de la durée du contrat, définie aux points a) et b) du paragraphe 1.

## *Article 3* *Informations précontractuelles et publicité*

1. Les États membres veillent à ce que toute publicité indique la possibilité d'obtenir par écrit les informations visées au paragraphe 2 et l'adresse à laquelle elles peuvent être obtenues.
2. Le professionnel fournit des informations écrites au consommateur qui les a demandées. Outre une description générale du produit, ces informations écrites apportent des précisions succinctes concernant au moins les éléments suivants, lorsqu'ils trouvent à s'appliquer :
  - a) dans le cas d'une utilisation de biens à temps partagé, les informations visées à l'annexe I et, si le contrat concerne un logement en construction, les informations visées à l'annexe II ;

- b) dans le cas d'un produit de vacances à long terme, les informations visées à l'annexe III ;
  - c) dans le cas d'une revente, les informations visées à l'annexe IV ;
  - d) dans le cas d'un échange, les informations visées à l'annexe V.
3. Dans le cas d'une revente, l'obligation incombant au professionnel de fournir des informations conformément au paragraphe 2, s'applique vis-à-vis du consommateur susceptible d'être partie au contrat de revente.
4. Les informations visées au paragraphe 2 sont rédigées dans une des langues officielles de la Communauté, choisie par le consommateur.

#### ***Article 4*** ***Contrat***

1. Les États membres veillent à ce que le contrat soit sous forme écrite et rédigé dans une des langues officielles de la Communauté, choisie par le consommateur.
2. Les informations écrites visées à l'article 3, paragraphe 2, font partie intégrante du contrat et ne peuvent être modifiées, à moins que les parties n'en décident autrement de manière explicite ou que les changements résultent de circonstances indépendantes de la volonté du professionnel.

Les changements qui résultent de circonstances indépendantes de la volonté du professionnel sont communiqués au consommateur avant la conclusion du contrat.

Le contrat fait expressément état de ces changements.

3. Avant la signature du contrat, le professionnel attire expressément l'attention du consommateur sur l'existence d'un droit de rétractation et sur la durée du délai de rétractation, visée à l'article 5, ainsi que sur l'interdiction visée à l'article 6 du paiement d'avances pendant le délai de rétractation.

Les clauses du contrat correspondantes sont signées séparément par le consommateur.

#### ***Article 5*** ***Droit de rétractation***

1. Les États membres veillent à ce que, après avoir conclu un contrat, le consommateur ait le droit de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de quatorze jours à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le quatorzième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
2. Si le contrat ne contient pas toutes les informations visées aux points a) à p) de l'annexe I et aux points a) et b) de l'annexe II mais que ces informations sont fournies par écrit dans les trois mois suivant la signature du contrat, le délai de

rétractation commence à courir le jour où le consommateur reçoit effectivement ces informations.

3. Si les informations visées aux points a) à p) de l'annexe I et aux points a) et b) de l'annexe II ne sont pas fournies par écrit dans les trois mois suivant la signature du contrat, le droit de rétractation expire à l'issue d'une période de trois mois et quatorze jours à compter de la signature du contrat.
4. Si le consommateur entend exercer son droit de rétractation, il le notifie, avant l'expiration du délai, à la personne dont le nom et l'adresse figurent à cet effet dans le contrat, en application du point p) de l'annexe I. Le délai est réputé respecté si la notification, à condition d'avoir été faite par écrit, a été envoyée avant l'expiration du délai.
5. Si le consommateur exerce son droit de rétractation, il est uniquement tenu de rembourser les frais qui, conformément à la législation nationale, sont encourus du fait de la conclusion du contrat et de la rétractation dudit contrat pour des formalités légales qui doivent impérativement s'effectuer avant l'échéance visée au paragraphe 1. Le contrat fait expressément mention de ces frais.
6. Si le consommateur exerce le droit de rétractation prévu au paragraphe 3, il n'est tenu à aucun remboursement.

#### ***Article 6*** ***Paiement d'avances***

1. Les États membres veillent à interdire le paiement d'avances, la constitution de garanties, la réservation d'argent par carte de crédit, les reconnaissances explicites de dettes ou toute autre rémunération du professionnel ou d'un tiers par le consommateur avant la fin de la période au cours de laquelle celui-ci peut exercer son droit de rétractation conformément à l'article 5, paragraphes 1 à 3.
2. Sont interdits le paiement, la constitution de garanties, la réservation d'argent par carte de crédit, les reconnaissances de dettes ou toute autre rémunération du professionnel ou d'un tiers par le consommateur en vue d'une revente avant que cette vente n'ait effectivement eu lieu ou qu'il ait été mis fin au contrat de revente par d'autres voies.

#### ***Article 7*** ***Résiliation des contrats accessoires***

1. Les États membres veillent à ce que, si le consommateur exerce son droit de rétractation du contrat d'utilisation de biens à temps partagé ou de produit de vacances à long terme, tout contrat accessoire, y compris d'échange, soit automatiquement résilié sans pénalité.
2. Si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé au consommateur par le professionnel ou par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le professionnel, le contrat de crédit est résilié sans pénalité lorsque le

consommateur exerce son droit de rétractation du contrat principal, tel que prévu à l'article 5.

3. Les États membres déterminent les modalités de résiliation de ces contrats.

#### ***Article 8***

##### ***Caractère impératif de la directive***

1. Si le droit applicable au contrat est le droit d'un État membre, les États membres veillent à ce qu'aucune clause du contrat par laquelle le consommateur renonce aux droits conférés par la présente directive ne lie ce dernier.
2. Quel que soit le droit applicable applicable, le consommateur ne peut être privé de la protection accordée par la présente directive si le bien immobilier concerné est situé sur le territoire d'un État membre ou que le contrat a été conclu dans un État membre.

#### ***Article 9***

##### ***Recours judiciaire ou administratif***

1. Les États membres veillent à ce qu'il existe des moyens adéquats et efficaces pour assurer le respect de la présente directive dans l'intérêt du consommateur.
2. Les moyens visés au paragraphe 1 comprennent des dispositions permettant à un ou plusieurs des organismes ci-après, tels que déterminés par la législation nationale, de saisir, selon le droit national, les tribunaux ou les organes administratifs compétents pour faire appliquer les dispositions nationales de transposition de la présente directive :
  - a) les organismes publics ou leurs représentants ;
  - b) les organisations de consommateurs ayant un intérêt légitime à protéger les consommateurs ;
  - c) les organisations professionnelles ayant un intérêt légitime à agir.

#### ***Article 10***

##### ***Information des consommateurs et règlement extrajudiciaire des litiges***

1. Les États membres prennent les mesures appropriées pour informer les consommateurs de la législation nationale qui transpose la présente directive et, le cas échéant, encouragent les professionnels à informer les consommateurs de leurs codes de conduite.
2. Les États membres encouragent la mise en place ou le renforcement de procédures adéquates et efficaces de réclamation et de recours pour le règlement extrajudiciaire des litiges dans les affaires de consommation couvertes par la présente directive.

### ***Article 11*** ***Sanctions***

1. Les États membres prévoient des sanctions appropriées contre les professionnels qui ne respecteraient pas les dispositions nationales adoptées en application de la présente directive.
2. Ces sanctions doivent être effectives, proportionnées et dissuasives.

### ***Article 12*** ***Transposition***

1. Les États membres adoptent et publient, au plus tard le [...], les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la présente directive. Ils communiquent immédiatement à la Commission le texte de ces dispositions ainsi qu'un tableau de correspondance entre ces dispositions et la présente directive.

Ils appliquent ces dispositions à partir du [...].

Lorsque les États membres adoptent ces dispositions, elles contiennent une référence à la présente directive ou sont accompagnées d'une telle référence lors de leur publication officielle. Les modalités de cette référence sont arrêtées par les États membres.

2. Les États membres communiquent à la Commission le texte des dispositions essentielles de droit interne qu'ils adoptent dans le domaine couvert par la présente directive.

### ***Article 13*** ***Réexamen***

La Commission réexamine la présente directive et fait rapport au Parlement européen et au Conseil au plus tard cinq ans suivant la date d'application des dispositions nationales transposant la présente directive.

Le cas échéant, elle soumet de nouvelles propositions en vue d'adapter la présente directive à l'évolution du domaine concerné.

La Commission peut demander des informations aux États membres et aux autorités réglementaires nationales.

### ***Article 14*** ***Abrogation***

La directive 94/47/CE est abrogée.

Les références faites à la directive abrogée s'entendent comme se rapportant à la présente directive et doivent être lues selon le tableau de correspondance de l'annexe III.

*Article 15*  
*Entrée en vigueur*

La présente directive entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au Journal officiel de l'Union européenne.

*Article 16*  
*Destinataires*

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Bruxelles, le [...]

*Par le Parlement européen*  
*Le Président*

*Par le Conseil*  
*Le Président*

**ANNEXE I [Multipropriété en temps partagé]**  
**Informations visées à l'article 3, paragraphe 2**

- a) Identité et résidence des parties, y compris des informations spécifiques concernant le statut juridique du professionnel au moment de la conclusion du contrat, signatures des parties, date et lieu de la signature du contrat ;
- b) nature précise du droit objet du contrat et clause indiquant les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'État membre ou des États membres où sont situés le ou les biens concernés ; il convient également d'indiquer si ces conditions ont été remplies et, dans le cas contraire, de préciser quelles sont les conditions qui doivent encore l'être ;
- c) lorsque le contrat concerne un bien immobilier spécifique, description précise de ce bien et de sa situation ; lorsque le contrat porte sur plusieurs biens (lieux de villégiature multiples), description appropriée de ces biens et de leur situation ; lorsque le contrat concerne un logement autre qu'un bien immobilier, description appropriée de l'hébergement et de ses équipements ;
- d) services communs (électricité, eau, entretien, enlèvement des ordures, etc.) auxquels le consommateur a ou aura accès, et conditions de cet accès ;
- e) installations communes, telles que piscine, sauna, etc., auxquelles le consommateur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, conditions de cet accès ;
- f) modalités suivant lesquelles l'entretien et les réparations du logement ainsi que son administration et sa gestion sont organisés ; il convient également de préciser si le consommateur peut influencer les décisions à cet égard et y prendre part, et selon quelles modalités ;
- g) description précise de la manière dont l'ensemble des coûts sera imputé aux consommateurs, modalités et délais à respecter pour l'augmentation de ces coûts ; le cas échéant, informations concernant l'existence de charges, d'hypothèques, de servitudes ou de tout autre privilège grevant le droit de propriété du logement ;
- h) indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, durée du régime mis en place ; date à partir de laquelle le consommateur pourra exercer le droit objet du contrat ;
- i) prix à payer par le consommateur et estimation du montant dont il devra s'acquitter pour l'utilisation des installations et services communs ; base de calcul des charges liées à l'occupation du bien, des charges légales obligatoires (telles les taxes et les redevances) ainsi que des frais administratifs généraux (gestion, entretien, réparations, etc.) ;
- j) clause mentionnant que le consommateur ne sera pas exposé à d'autres frais ou obligations que ceux spécifiés dans le contrat ;
- k) possibilité ou non de participer à un système d'échange ou de revente des droits contractuels, des informations concernant ces systèmes et indication des frais liés à la revente et à l'échange par l'intermédiaire de ces systèmes ;

- l) indication de la ou des langues qui pourront être utilisées pour les communications postérieures à la vente en rapport avec le contrat, par exemple, concernant les décisions de gestion, l'augmentation des coûts et le traitement des questions et des plaintes ;
- m) informations sur le droit de rétractation et sur les conséquences de cette rétractation, avec indication précise de la nature et du montant des frais que le consommateur sera tenu de rembourser en vertu de l'article 5, paragraphe 5, s'il exerce son droit de rétractation ; le cas échéant, informations sur les modalités de résiliation du contrat de crédit et du contrat accessoire liés au contrat, en cas de rétractation ; informations sur les conséquences d'une telle rétractation ;
- n) informations relatives à l'interdiction des paiements d'avances au cours de la période pendant laquelle le consommateur a le droit de se rétracter du contrat conformément à l'article 5, paragraphes 1 à 3 ;
- o) indication de la personne à laquelle la notification de rétractation doit être envoyée et les modalités de cet envoi ;
- p) existence, contenu, contrôle et voies d'exécution des codes de conduite ;
- q) possibilité de résolution extrajudiciaire des litiges.



**ANNEXE II [Droit d'utilisation de biens à temps partagé]**  
**Exigences additionnelles pour les logements en construction visés à l'article 3**

- a) État d'achèvement du logement et des services rendant le bien pleinement opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau et au téléphone) ;
- b) estimation raisonnable du délai d'achèvement du logement et des services rendant le bien pleinement opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau et au téléphone) ;
- c) s'il s'agit d'un logement déterminé, numéro du permis de construire et nom et adresse complète de l'autorité ou des autorités compétentes en la matière ;
- d) garanties relatives au bon achèvement du logement ou au remboursement de tout paiement effectué en cas de non-achèvement du bien et, le cas échéant, modalités d'application de ces garanties.

**ANNEXE III [Produits de vacances à long terme]**  
**Informations visées à l'article 3, paragraphe 2**

- a) Identité et résidence des parties, y compris des informations spécifiques concernant le statut juridique du professionnel au moment de la conclusion du contrat, signatures des parties, date et lieu de la signature du contrat ;
- b) nature précise du droit objet du contrat ;
- c) indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, durée du régime mis en place ; date à partir de laquelle le consommateur pourra exercer le droit objet du contrat ;
- d) prix à payer par le consommateur ;
- e) clause mentionnant que le consommateur ne sera pas exposé à d'autres frais ou obligations que ceux spécifiés dans le contrat ;
- f) indication de la ou des langues qui pourront être utilisées pour les communications postérieures à la vente en rapport avec le contrat (par exemple, traitement des questions et des plaintes) ;
- g) informations sur le droit de rétractation et sur les conséquences de cette rétractation, avec indication précise de la nature et du montant des frais que le consommateur sera tenu de rembourser en vertu de l'article 5, paragraphe 5, s'il exerce son droit de rétractation ; le cas échéant, informations sur les modalités de résiliation du contrat de crédit et du contrat accessoire liés au contrat, en cas de rétractation ; informations sur les conséquences d'une telle rétractation ;
- h) informations relatives à l'interdiction des paiements d'avances au cours de la période pendant laquelle le consommateur a le droit de se rétracter du contrat conformément à l'article 5, paragraphes 1 à 3 ;
- i) indication de la personne à laquelle la notification de rétractation doit être envoyée et les modalités de cet envoi ;
- j) existence, contenu, contrôle et voies d'exécution des codes de conduite ;
- k) possibilité de résolution extrajudiciaire des litiges.

**ANNEXE IV [Revente]**  
**Informations visées à l'article 3, paragraphe 2**

- a) Identité et résidence des parties, y compris des informations spécifiques concernant le statut juridique du professionnel au moment de la conclusion du contrat, signatures des parties, date et lieu de la signature du contrat ;
- b) prix à payer par le consommateur pour les services de courtage ;
- c) clause mentionnant que le consommateur ne sera pas exposé à d'autres frais ou obligations que ceux spécifiés dans le contrat ;
- d) indication de la ou des langues qui pourront être utilisées pour la communication avec le professionnel (par exemple, traitement des questions et des plaintes) ;
- e) informations sur le droit de rétractation et sur les conséquences de cette rétractation, avec indication précise de la nature et du montant des frais que le consommateur sera tenu de rembourser en vertu de l'article 5, paragraphe 5, s'il exerce son droit de rétractation ;
- f) informations relatives à l'interdiction des paiements d'avances jusqu'à ce que la vente ait effectivement eu lieu ou jusqu'à ce qu'il soit mis fin au contrat de revente par d'autres voies.
- g) indication de la personne à laquelle la notification de rétractation doit être envoyée et les modalités de cet envoi ;
- h) existence, contenu, contrôle et voies d'exécution des codes de conduite ;
- i) possibilité de résolution extrajudiciaire des litiges.

**ANNEXE V [Échange]**  
**Informations visées à l'article 3, paragraphe 2**

- a) Identité et résidence des parties, y compris des informations spécifiques concernant le statut juridique du professionnel au moment de la conclusion du contrat, signatures des parties, date et lieu de la signature du contrat ;
- b) nature précise du droit objet du contrat ;
- c) description précise du bien et de sa situation ; lorsque le contrat concerne un logement autre qu'un bien immobilier, description appropriée de l'hébergement et de ses équipements ;
- d) indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, durée du régime mis en place ; date à partir de laquelle le consommateur pourra exercer le droit objet du contrat ;
- e) prix à payer par le consommateur et estimation du montant dont il devra s'acquitter pour l'utilisation des installations et services communs ; base de calcul des charges liées à l'occupation du bien, des charges légales obligatoires (telles les taxes et les redevances) ainsi que des frais administratifs généraux (gestion, entretien, réparations, etc.) ;
- f) clause mentionnant que le consommateur ne sera pas exposé à d'autres frais ou obligations que ceux spécifiés dans le contrat ;
- g) indication de la ou des langues qui pourront être utilisées pour la communication avec le professionnel (par exemple, traitement des questions et des plaintes) ;
- h) explication du fonctionnement du système d'échange ; possibilités et modalités d'échange, nombre de lieux de séjour disponibles et de participants au système d'échange, et exemples de possibilités concrètes d'échange ;
- i) informations sur le droit de rétractation et sur les conséquences de cette rétractation, avec indication précise de la nature et du montant des frais que le consommateur sera tenu de rembourser en vertu de l'article 5, paragraphe 5, s'il exerce son droit de rétractation ; le cas échéant, informations sur les modalités de résiliation du contrat de crédit et du contrat accessoire liés au contrat, en cas de rétractation ; informations sur les conséquences d'une telle rétractation ;
- j) informations relatives à l'interdiction des paiements d'avances au cours de la période pendant laquelle le consommateur a le droit de se rétracter du contrat conformément à l'article 5, paragraphes 1 à 3 ;
- k) indication de la personne à laquelle la notification de rétractation doit être envoyée et les modalités de cet envoi ;
- l) existence, contenu, contrôle et voies d'exécution des codes de conduite ;
- m) possibilité de résolution extrajudiciaire des litiges.

## ANNEXE VI

### TABLEAU DE CORRESPONDANCE

Directive 94/47/CE	Présente directive
Article premier, premier alinéa	Article premier, paragraphe 1, premier et deuxième alinéas
Article premier, deuxième alinéa	
Article premier, troisième alinéa	Article premier, paragraphe 1, troisième alinéa
	Article premier, paragraphe 2
Article 2, premier tiret	Article 2, paragraphe 1, point a)
-	Article 2, paragraphe 1, point b) (nouveau)
-	Article 2, paragraphe 1, point c) (nouveau)
-	Article 2, paragraphe 1, point d) (nouveau)
Article 2, deuxième tiret	
Article 2, troisième tiret	Article 2, paragraphe 1, point e)
Article 2, quatrième tiret	Article 2, paragraphe 1, point f)
-	Article 2, paragraphe 1, point g) (nouveau)
-	Article 2, paragraphe 2
Article 3, paragraphe 1	Article 3, paragraphe 2
Article 3, paragraphe 2	Article 4, paragraphe 2
Article 3, paragraphe 3	Article 3, paragraphe 1
Article 4, premier tiret	Article 4, paragraphes 1 et 2
Article 4, second tiret	Article 4, paragraphe 1
-	Article 4, paragraphe 3 (nouveau)
Article 5, paragraphe 1, phrase introductive	Article premier, paragraphe 1, troisième alinéa
Article 5, paragraphe 1, premier tiret	Article 5, paragraphe 1

Article 5, paragraphe 1, deuxième tiret  
Article 5, paragraphe 1, troisième tiret  
Article 5, paragraphe 2  
Article 5, paragraphe 3  
Article 5, paragraphe 4  
Article 6  
-  
-  
Article 7, premier alinéa  
Article 7, second alinéa  
Article 8  
Article 9  
Article 10  
Article 11  
-  
-  
Article 12  
-  
-  
-  
Article 13  
Annexe I  
Annexe, point a)  
Annexe, point b)  
Annexe, point c)  
Annexe, point d) (1)  
Annexe, point d) (2)

Article 5, paragraphe 2  
Article 5, paragraphe 3  
Article 5, paragraphe 4  
Article 5, paragraphe 5  
Article 5, paragraphe 6  
Article 6, paragraphe 1  
Article 6, paragraphe 2 (nouveau)  
Article 7, paragraphe 1 (nouveau)  
Article 7, paragraphe 2  
Article 7, paragraphe 3  
Article 8, paragraphe 1  
Article 8, paragraphe 2  
Articles 9 et 11  
Article premier, paragraphe 2  
Article 10, paragraphe 1 (nouveau)  
Article 10, paragraphe 2 (nouveau)  
Article 12  
Article 13 (nouveau)  
Article 14 (nouveau)  
Article 15 (nouveau)  
Article 16  
Annexes I et II  
Annexe I, point a)  
Annexe I, point b)  
Annexe I, point c)  
Annexe II, point a)  
Annexe II, point b)

Annexe, point d) (3)	Annexe II, point c)
Annexe, point d) (4)	Annexe II, point a)
Annexe, point d) (5)	Annexe II, point d)
Annexe, point e)	Annexe I, point d)
Annexe, point f)	Annexe I, point e)
Annexe, point g)	Annexe I, point f)
Annexe, point h)	Annexe I, point h)
-	Annexe I, point g) (nouveau)
Annexe, point i)	Annexe I, point i)
Annexe, point j)	Annexe I, point j)
Annexe, point k)	Annexe I, point k)
-	Annexe I, point l) (nouveau)
-	
Annexe, point l)	Annexe I, points m) et o)
Annexe, point m)	Annexe I, point a)
-	Annexe I, point o) (nouveau)
-	Annexe I, point p) (nouveau)
-	Annexe I, point q) (nouveau)
-	Annexes III à V (nouveau)