

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1996-1997

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 février 1997.

PROJET DE LOI

portant transposition 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,

PRÉSENTÉ

Au nom de M. Alain JUPPÉ,

Premier ministre.

Par M. Jacques TOUBON,

garde des Sceaux, ministre de la justice.

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Logement et habitat. - Code de la consommation - Contrats - Droit international privé - Droit immobilier - Loisirs - Multipropriété - Sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

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 fait obligation aux États membres de transposer ses règles au plus tard le 29 avril 1997. Le présent projet de loi a pour objet de satisfaire à cette obligation.

I. - L'idée de partager dans le temps la jouissance d'un bien immobilier pour en permettre l'occupation successivement par plusieurs personnes est née en France, en 1965, à l'occasion de l'aménagement de la station de sports d'hiver de Superdévoluy.

Plusieurs mécanismes juridiques peuvent être employés pour mettre en place ces dispositifs. Les occupants peuvent être titulaires d'un droit réel (propriété ou démembrement de la propriété, indivision) ou d'un droit personnel. Avec le développement de la « multipropriété » (car c'est sous ce terme commode quoique juridiquement impropre que le phénomène a été popularisé), le besoin d'une adaptation du droit s'est fait ressentir afin, notamment, de protéger l'acquéreur appelé à concourir à l'investissement de construction et à participer à la gestion de l'immeuble.

Après un débat juridique approfondi, le législateur a rejeté l'aménagement du régime de l'indivision, trop complexe, et a opté en faveur de la création d'un contrat de société. Ainsi, en vertu de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, le droit de jouissance découle non d'un droit réel, ce qui exclut définitivement l'appellation de « multipropriété », mais d'un droit personnel d'associé, la société ayant pour objet d'acquérir ou construire l'immeuble et de le gérer.

Mais cette structure sociétaire n'est pas exclusive d'autres formes juridiques. Ainsi sont apparues la « nouvelle propriété » (vente assortie d'un bail consenti au vendeur avec réserve d'un droit de jouissance périodique pour l'acquéreur) ou la « prépropriété » (transfert, dans un premier temps, de la nue-propriété, seulement assortie d'un droit de jouissance périodique).

D'autres mécanismes juridiques ont été inventés plus récemment. Désormais, le contrat conférant la jouissance du bien peut prendre la forme d'un bail, voire de l'adhésion à un club (contrat d'origine anglo-saxonne auquel la jurisprudence française n'a pas encore donné de qualification juridique). Dans ce type de contrat, l'occupant est dispensé de toute participation à l'acquisition et à l'administration du bien, tâches dont se chargent des investisseurs et gestionnaires professionnels.

Pour répondre à la demande de mobilité dans les loisirs, de très nombreux contrats prévoient en outre l'adhésion à une bourse d'échanges.

Le goût croissant pour les voyages et les séjours à l'étranger a par ailleurs facilité l'extension d'une pratique d'origine étrangère, dite « système à points » : un capital de points, débité à chaque période de jouissance, donne la possibilité à la personne qui l'acquiert de choisir au coup par coup, dans certaines limites, son lieu de résidence parmi les différents immeubles appartenant au vendeur ainsi que ses dates de séjour.

II. - L'internationalisation des contrats et la pratique de méthodes agressives de vente ont placé les acquéreurs dans une situation de relative vulnérabilité.

La directive adoptée par les instances communautaires est destinée à réagir contre les pratiques douteuses et à accroître la protection des particuliers qui s'engagent dans des mécanismes d'occupation à temps partiel de biens immobiliers, quelle que soit la forme juridique de ces mécanismes.

Cette directive est un texte qui relève du droit de la consommation.

Elle régit un contrat, défini de façon suffisamment large pour englober toutes les formes juridiques utilisées, passé entre un professionnel (vendeur agissant dans le cadre de son activité professionnelle) et un consommateur (acquéreur n'agissant pas dans le cadre d'une activité professionnelle). Son objectif est de protéger le consommateur en lui assurant l'information et le délai de réflexion nécessaires à l'expression d'un consentement éclairé.

A cette fin, elle prévoit que le contrat, précédé de la fourniture de certaines informations, doit être constaté par un écrit mentionnant obligatoirement un certain nombre d'éléments. Elle instaure une faculté de rétractation dans les dix jours de l'acceptation, dont l'exercice entraîne la résiliation du contrat accessoire de crédit, et interdit le paiement d'avances pendant ce délai. Elle renvoie aux États la sanction des règles impératives qu'ils édicteront pour son application

et leur laisse la possibilité de prévoir des règles de protection du consommateur plus contraignantes.

En outre, la directive régit la langue du contrat et contient une disposition de droit international privé afin d'assurer son application quelle que soit la loi régissant le contrat, dès lors que le bien concerné est situé sur le territoire d'un État membre de la Communauté européenne.

Conformément au principe de subsidiarité, la directive rappelle la compétence des États pour réglementer les autres aspects du contrat, notamment la nature juridique du droit donnant vocation à la jouissance du bien.

III. – Il ne paraît pas actuellement opportun au Gouvernement de faire usage de cette faculté pour imposer aux contrats de jouissance d'un bien immobilier en temps partagé une forme juridique exclusive de toute autre, au risque d'entraver le développement économique du secteur de l'immobilier destiné aux loisirs.

En effet, la diversité et le caractère évolutif de la demande justifient la variété des montages juridiques mis en œuvre.

En outre, ni les professionnels ni les consommateurs ne sont favorables à une telle réglementation.

Enfin, aucun contentieux significatif n'est apparu tenant à la nature juridique du droit conféré ou du contrat passé.

En revanche, de nombreux différends ont été recensés en ce qui concerne les conditions de formation du contrat. Un cas litigieux qui survient fréquemment est celui où des personnes sont invitées, en France, à faire gratuitement un séjour à l'étranger, au cours duquel elles sont amenées par des procédés plus ou moins déloyaux à souscrire à des engagements.

La transposition de la directive est facilitée par la proximité des règles qu'elle instaure avec celles existant déjà en droit français de la consommation. Aussi le projet de loi vient-il s'inscrire naturellement dans le code de la consommation.

Conformément à la jurisprudence récente en la matière, l'acquéreur qui contracte en dehors du cadre de son activité professionnelle est dénommé « consommateur » et le vendeur qui contracte dans le cadre de son activité professionnelle est dénommé « professionnel ».

Le contrat réglementé est défini aussi largement que nécessaire pour englober les diverses formes juridiques auxquelles les professionnels peuvent avoir recours. Mais son objet essentiel est la jouissance du bien, les services offerts le cas échéant n'étant qu'accès-

soires, ce qui le distingue clairement du contrat d'hôtellerie ou de la vente de séjour réglementée, activité régie par la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages et de séjours.

Les dispositions concernant la formation du contrat, le droit de rétractation, l'interdiction des avances, le lien entre le contrat principal et le crédit, le mode de calcul des délais, l'affirmation du caractère d'ordre public des dispositions en question et les sanctions répressives sont étroitement inspirées des textes sur le démarchage (art. L. 121-21 et suivants du code de la consommation), le crédit à la consommation (art. L. 311-1 et suivants du même code) ou le crédit immobilier (art. L. 312-1 et suivants du même code). Ces différentes dispositions sont d'ailleurs mises en œuvre par les juridictions françaises lorsqu'elles sont saisies de différends relatifs à l'acquisition d'un droit de jouissance à temps partagé.

S'agissant des dispositions de la directive justifiées par le caractère international des contrats, le projet réglemente précisément la langue dans laquelle doit être rédigé le contrat. La législation française imposera l'emploi du français dans tous les cas où l'acquéreur sera un ressortissant français ou résidera sur le territoire national ainsi que dans les cas où le bien immobilier sera situé sur le sol français.

Le projet assure l'application de la directive, conformément à son article 9, quelle que soit la loi désignée par le droit international privé, lorsque le bien est situé sur le territoire d'un État membre (art. L. 121-72).

Il ajoute deux dispositions qui, dans le respect des conventions de Bruxelles du 27 septembre 1968, pour le tribunal compétent, et de Rome du 19 juin 1980, pour la loi applicable, tendent à la protection du consommateur : l'article L. 121-71 limite les clauses attributives de compétence et l'article L. 121-73 favorise l'application de la loi de l'État de la Communauté européenne dont l'acquéreur est ressortissant lorsque le bien est situé en dehors de celle-ci.

Enfin, le projet élargit le domaine de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, pour la rendre applicable à tous les intermédiaires alors qu'en l'état actuel elle l'est seulement à ceux qui prêtent leur concours à un louage ou à la vente d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des Sceaux, ministre de la justice,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi portant transposition 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, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'État, sera présenté au Sénat par le garde des Sceaux, ministre de la justice, qui sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Il est ajouté au chapitre premier du titre II du livre premier du code de la consommation une section 9 ainsi rédigée :

« Section 9

« Contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé.

« Art. L. 121-60. – Est soumis aux dispositions de la présente section tout contrat, ou groupe de contrats, conclu à titre onéreux, par lequel un professionnel, dénommé "vendeur", confère, directement ou indirectement, à un consommateur, dénommé "acquéreur", la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers à usage d'habitation, par périodes déterminées ou déterminables, pour une durée indéterminée ou non inférieure à trois ans.

« Ces dispositions s'appliquent notamment au contrat de souscription ou cession de parts ou actions de sociétés d'attribution

d'immeubles en jouissance à temps partagé régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

« Art. L. 121-61. – L'offre de contracter doit être établie par écrit et indiquer :

« 1° L'identité et le domicile du vendeur personne physique, la dénomination, la forme juridique et le siège du vendeur personne morale, s'il y a lieu ceux du propriétaire des locaux et de l'intermédiaire, ainsi que le lien juridique existant entre eux ;

« 2° La désignation précise du ou des locaux ou les éléments permettant de les déterminer et, si l'immeuble est en construction, les indications essentielles relatives aux délais d'exécution des travaux, au raccordement aux divers réseaux, aux garanties d'achèvement ou de remboursement en cas de non-achèvement et au permis de construire ;

« 3° Les indications essentielles relatives à l'administration de l'immeuble ;

« 4° L'objet du contrat, la nature juridique du droit au titre duquel l'acquéreur jouira des locaux, la durée de ce droit, sa date de prise d'effet et les principales conditions légales de son exercice avec l'indication éventuelle de celles qui restent à remplir ;

« 5° La date limite et les conditions de réalisation de l'acte définitif si l'offre tend à la formation d'un avant-contrat ;

« 6° La durée et la fréquence de la période unitaire de jouissance ;

« 7° Les dates d'occupation ou, le cas échéant, leurs modalités de fixation ainsi que les modalités de détermination des locaux occupés ;

« 8° Les installations et équipements communs mis à la disposition de l'occupant et les services fournis, à titre accessoire, ainsi que leur prestataire, les conditions d'accès à ces équipements et installations et une estimation du coût de cet accès pour l'utilisateur ;

« 9° Le prix initial et le montant détaillé de toutes les sommes dues périodiquement, ou leurs éléments de détermination, ainsi que les frais ; pour les impôts, taxes et redevances obligatoires, ces indications sont données à la date de l'offre ;

« 10° Le mode de paiement du prix et, le cas échéant, le recours à un crédit quelle qu'en soit la forme ;

« 11° Le cas échéant, l'affiliation du vendeur à une bourse d'échanges et la possibilité offerte à l'acquéreur d'y adhérer, ainsi

que les conditions et effets essentiels de cette affiliation et de cette adhésion ;

« 12° La mention expresse du caractère limitatif de l'énumération des frais, charges ou obligations de nature contractuelle.

« L'offre est signée par le vendeur. Elle indique sa date et son lieu d'émission.

« *Art. L. 121-62.* – L'offre doit reproduire en caractères très apparents les dispositions des articles L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-65.

« *Art. L. 121-63.* – L'offre, complétée par la mention de l'identité et du domicile de l'acquéreur, est remise ou envoyée à ce dernier en deux exemplaires, dont l'un, qui lui est réservé, comporte un coupon détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64.

« L'offre est maintenue pendant un délai de sept jours au moins à compter de sa réception par l'acquéreur. La preuve de celle-ci et de sa date incombe au vendeur.

« *Art. L. 121-64.* – L'acceptation de l'offre résulte de sa signature par l'acquéreur, précédée de sa date et de son lieu d'apposition, suivie de son expédition au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour déterminer la date de l'envoi.

« Dans les mêmes formes, l'acquéreur peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter de l'envoi au vendeur de l'offre acceptée, sans indemnité ni frais, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.

« *Art. L. 121-65.* – Avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, ou de quiconque pour lui, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit.

« *Art. L. 121-66.* – Lorsque l'achat est financé par un crédit consenti par un professionnel et porté à la connaissance du vendeur, le contrat est formé sous la condition suspensive de l'obtention de ce crédit, sans préjudice de l'application des articles L. 311-1 et suivants ou L. 312-1 et suivants.

« L'exercice par l'acquéreur de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64 emporte résiliation de plein droit du contrat de crédit, sans frais ni indemnité, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.

« *Art. L. 121-67.* – Lorsque l'acquéreur réside en France, l'offre est rédigée en langue française. L'acquéreur peut en outre exiger qu'elle le soit dans une langue de l'État dont il est ressortissant. Il peut signer à son choix l'une ou l'autre version.

« Lorsque l'acquéreur réside dans un autre État membre de la Communauté européenne ou, sans résider en France, est ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne, l'offre est rédigée, à son choix, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'État dans lequel il réside ou dont il est ressortissant.

« Lorsque le bien ou l'un des biens est situé en France, l'offre, si elle n'est pas rédigée en français en application des deux alinéas précédents, doit être, en outre, remise à l'acquéreur rédigée en français.

« Lorsque le bien ou l'un des biens est situé dans un autre État membre de la Communauté européenne, et que l'offre n'est pas rédigée dans la langue de cet État en vertu des alinéas précédents, une traduction conforme dans cette langue est remise à l'acquéreur.

« *Art. L. 121-68.* – Toute publicité ayant pour objet la conclusion de l'un des contrats mentionnés à l'article L. 121-60 doit indiquer la possibilité d'obtenir le texte des offres proposées ainsi que l'adresse du lieu où ce texte peut être retiré.

« *Art. L. 121-69.* – Est puni de 200 000 francs d'amende le fait :

« 1° Pour tout vendeur, de proposer à un consommateur un des contrats mentionnés à l'article L. 121-60 sans le saisir d'une offre de contracter établie par écrit, contenant les mentions énumérées à l'article L. 121-61 et reproduisant en caractères très apparents les articles L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-65 ;

« 2° Pour toute personne, de recevoir ou d'exiger de l'acquéreur ou de quiconque pour lui un versement ou un engagement de versement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64 ;

« 3° Pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme aux dispositions de l'article L. 121-68.

« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. Les peines encourues par les personnes morales sont :

« 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

« 2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du code pénal.

« *Art. L. 121-70.* – Les délais prévus par la présente section qui viendraient à expirer un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

« *Art. L. 121-71.* – Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un État non partie à la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a son domicile ou sa résidence habituelle en France ou lorsque le bien immobilier est situé sur le territoire d'un État partie à ces conventions.

« *Art. L. 121-72.* – Lorsque le bien ou l'un des biens sur lequel porte le droit de jouissance est situé sur le territoire d'un État membre de la Communauté européenne, et lorsque la loi qui régit le contrat ne comporte pas des règles conformes à 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, il sera fait impérativement application des dispositions mises en vigueur, pour respecter ladite directive, par l'État sur le territoire duquel est situé ce bien, ou, à défaut, des dispositions de la présente section.

« *Art. L. 121-73.* – Lorsque le bien ou l'un des biens sur lequel porte le droit de jouissance n'est pas situé sur le territoire d'un État membre de la Communauté européenne, l'acquéreur qui a sa résidence habituelle dans un État de la Communauté européenne ne peut être privé, quelle que soit la loi applicable, de la protection que lui assurent les dispositions impératives prises par cet État en application de la directive précitée :

« – si le contrat a été conclu dans cet État, ou

« – si le contrat, a été précédé dans cet État d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité et d'actes nécessaires à la conclusion du contrat accomplis par l'acquéreur, ou

« – si le contrat a été conclu dans un État où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le vendeur pour l'inciter à contracter.

« *Art. L. 121-74.* – Les dispositions de la présente section sont d'ordre public. Le non-respect des dispositions prévues aux articles L. 121-61, L. 121-62, L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-67 est sanctionné par la nullité du contrat. »

Art. 2.

Le 1° du I de l'article L. 141-1 du code de la consommation est ainsi rédigé :

« 1° Les articles L. 121-69, L. 122-6 et L. 122-7 ; ».

Art. 3.

A l'article premier de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est ajouté un 8° ainsi rédigé :

« 8° Le contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation. »

Fait à Paris, le 5 février 1997.

Signé : Alain JUPPÉ.

Par le Premier ministre :

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

Signé : Jacques TOUBON.