

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	488
---	--	-----

## **D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)**

*Rédigé par Hans Schulte-Nölke, Andreas Börger et Sandra Fischer*

### **Résumé**

#### **1. Défauts de transposition**

Bien que la Directive 94/47<sup>1</sup> ait été transposée dans tous les États membres, l'analyse a révélé certaines lacunes de transposition concernant plusieurs détails. Les exemples suivants illustrent des déficiences significatives de transposition :

- Le document d'information ne doit pas contenir d'informations sur le droit de rétractation en LITUANIE.
- L'information énoncée dans l'Al. (j)<sup>2</sup> de l'Annexe est absente des transpositions dans les droits de la REPUBLIQUE TCHEQUE et de la SLOVAQUIE.
- Aucune transposition des exigences linguistiques de l'art. 4 en LETTONIE et LITUANIE (seulement la langue nationale).
- Aucune exigence linguistique pour le document d'information, par ex. en REPUBLIQUE TCHEQUE et en SLOVAQUIE
- Un délai de rétractation de 90 jours (au lieu de 3 mois plus 10 jours) en LETTONIE en cas d'absence d'information (Art. 5, 2<sup>e</sup> alinéa de la Directive).

#### **2. Amélioration de la protection**

##### **a) Extension du champ d'application**

Certains droits nationaux fournissent un champ d'application plus large dans le domaine du temps partagé, par exemple :

---

<sup>1</sup> Directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 sur protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, JO L 280, 29 octobre 1994, p. 83.

<sup>2</sup> Une clause établissant que l'acquisition ne donnera pas de coûts, de charges ou d'obligations autres que celles qui ont été spécifiées dans le contrat.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	<b>489</b>
---	--	------------

- Définition de la notion d'« acquéreur » : inclusion des personnes morales.
- Extension du champ d'application aux contrats dans lesquels les droits en temps partagés sont revendus par un autre consommateur via un agent professionnel
- Définition la notion de « contrats liés directement ou indirectement à l'acquisition d'un droit d'utilisation en temps partagé d'un ou plusieurs biens immobiliers » :
  - Pas de durée minimum de 3 ans.
  - Pas de durée minimum pour l'utilisation annuelle du bien immobilier.
  - Intégration de biens en temps partagé autres que les bâtiments, caravanes, aires de campings).
- Extension du champ d'application aux constructions juridiques qui ne portent pas sur un bâtiment particulier ou un groupe de bâtiments spécifiés, mais simplement promettent des taux spéciaux pour les prestations touristiques (« clubs de vacances »)

### **b) Utilisation de la clause d'harmonisation minimale**

La plupart des États membres ont fait usage de la clause d'harmonisation minimale. Les exemples les plus significatifs sont :

- Les exigences complémentaires concernant le document d'information de l'Art. 3 (1) (par ex. de nombreuses informations complémentaires et variées doivent être incluses, certaines d'entre elles sont tirées de l'Annexe de la Directive, les autres ont été introduites par les États membres).
- Des éléments d'information supplémentaires doivent être inclus dans le contrat.
- Des conditions de forme supplémentaires d'information sur le droit de rétractation (formulaire standard, accentuation graphique, etc.).
- Prolongation du délai habituel de rétractation.
- Extension de la liste des obligations d'information établie à l'Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> alinéa (c'est-à-dire les obligations d'information qui conduisent à la prolongation du délai de rétractation, s'il y est porté atteinte).
- Conditions linguistiques plus strictes
  - les langues des États membres de l'EEE également.
  - Plus de langues que celles prévues dans la Directive.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	<b>490</b>
---	--	------------

- Un droit supplémentaire de rétractation dans les situations non prévues dans la Directive, par ex. en cas de non-délivrance du document d'information, de non-respect des conditions de forme et linguistiques, ou même lorsque le vendeur a reçu tous les paiements en avance
- Aucun frais pour l'exercice du droit de rétractation ne peut être mis à la charge du consommateur.
- Plus de dispositions favorables concernant l'annulation des accords liés des crédits.

### **c. Autres instruments**

Certains États membres ont introduit des instruments de protection qui ne sont pas prévus dans la Directive, par ex.

- Introduction de procédures d'obtention d'une licence pour les vendeurs
- Dispositions spécifiques pour les biens en temps partagé en construction
- Condition de fourniture d'une garantie financière au vendeur, de manière à sécuriser l'exécution du contrat.

### **3. Recours aux options**

- L'article 4, 2<sup>e</sup> alinéa, phrase 2 (conditions linguistiques de l'État membre où le vendeur réside) : environ la moitié des États membres ont utilisé cette option
- Introduction d'une condition de forme pour l'exercice du droit de rétractation par les consommateurs : environ deux tiers des États membres ont utilisé cette option

### **4. Contradictions et ambiguïtés**

- Il est difficile de savoir si « par écrit » signifie le texte sur papier ou inclut également le texte électronique sur un support durable.
- Différentes versions linguistiques de la Directive en ce qui concerne l'interdiction des paiements anticipés (la version ALLEMANDE de la Directive se réfère au délai habituel

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>491</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

de rétractation de 10 jours ; les autres versions linguistiques pourraient se référer également au délai de rétractation prolongé en cas d'absence d'information).

### **5. Obstacles potentiels au commerce (transfrontalier)**

Les exemples suivants pourraient engendrer des obstacles au commerce dans le marché européen :

- Les éléments complémentaires qui devaient être inclus dans la brochure (Art. 3 (2)) ou le contrat (Art. 4 (2)) divergent selon les États membres.
- Des méthodes différentes quant à la fixation du point de départ, de la durée et de la computation des délais de rétractation et des conditions de forme pour exercer ce droit (influençant également l'obligation d'informer les consommateurs de leur droit de rétractation).

### **6. Conclusions et recommandations**

Afin d'ôter les ambiguïtés, incohérences ou obstacles au commerce, les problèmes suivants pourraient être étudiés :

- La définition de la notion de « consommateur » : adaptation à une définition cohérente en droit communautaire.
- La définition de la notion de « vendeur » : adaptation à une définition cohérente de « l'activité professionnelle » en droit communautaire des contrats, ainsi que la suppression d'« autre qu'occasionnellement ».
- Extension du champ d'application aux contrats dans lesquels les droits en temps partagé sont revendus par un autre consommateur via un agent professionnel
- Réduire ou abaisser les conditions concernant la durée minimum de trois ans et le délai minimum annuel de sept jours
- Inclure les biens en temps partagé autres que les bâtiments, comme les campings, caravanes, bateaux, mobile home et autres biens mobiliers qui peuvent être utilisés à titre d'habitation.
- Inclure les clubs de vacances.

- Réduire les listes détaillées d'informations devant être fournies, en utilisant une clause générale avec une liste indicative des informations essentielles, en particulier sur les coûts et notamment les coûts d'entretien.
- Fourniture d'un formulaire standard pour l'information sur le droit de rétractation.
- Clarification du fait de savoir si « par écrit » signifie le texte sur papier ou inclut également les textes électroniques sur support durable.
- Mis en place de certaines règles sur la computation de la rétractation (ou - peut-être mieux - une référence au Règlement 1182/71<sup>3</sup>).
- Prolongation du délai habituel de rétractation de 14 jours (en fixant peut-être un délai allongé à trois mois ou au moins en laissant la discrétion aux États membres de fixer un délai plus long).
- Interdiction de toute condition de forme pour l'exercice du droit de rétractation.
- Clarification de l'art. 5 (1) 2<sup>o</sup> alinéa, selon lequel l'information doit être fournie par écrit.
- Clarification de la question de savoir si la règle de l'émission est également applicable quand le consommateur envoie la déclaration de rétractation à temps, mais qu'elle ne parvient pas le vendeur.
- Introduction d'un délai prolongé d'un an (au lieu de 3 mois plus 10 jours) dans les cas où les obligations d'information ne sont pas remplies.
- Clarification de la question de savoir si l'interdiction de paiement anticipé est seulement applicable durant le délai habituel de rétractation (10 jours) ou également durant ce délai.
- Mise en place de sanctions efficaces afin de garantir l'interdiction de paiements anticipés (pénalités) au niveau communautaire.
- Au cas où le Règlement Rome I traiterait de ce problème, l'art. 9 pourrait être supprimé.

Afin de garantir que les États membres ne puissent plus introduire ou conserver des instruments de protection supplémentaires et ainsi créer des obstacles au commerce, il pourrait être envisagé une pleine harmonisation dans les domaines les plus sensibles, comme

---

<sup>3</sup> Le Règlement (CEE, Euratom) n° 1182/71 du Conseil du 3 juin 1971 déterminant les règles applicables aux délais, date et dates limites ; JO L 124 du 8 juin 1971, 1-2.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>493</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

les obligations d'informations précontractuelles, notamment en ce qui concerne le prospectus et l'information relative au droit de rétractation qu'il doit contenir.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>494</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

## **I. Législation des États membres avant l'adoption de la Directive sur la multipropriété à temps partiel**

Avant que la Directive 94/47 n'ait été transposée, il n'y avait aucune disposition spécifique sur les contrats en temps partagé dans le droit de la plupart des États membres. La protection basique des acquéreurs d'un droit d'usage en temps partagé était assurée d'abord par le droit des contrats en général, puis par les lois de lutte contre la concurrence déloyale. Ainsi, dans le champ des contrats en temps partagé, c'est principalement le droit commun des contrats qui s'appliquait, par ex. en AUTRICHE<sup>4</sup>, BELGIQUE<sup>5</sup>, BULGARIE, CHYPRE<sup>6</sup>, DANEMARK<sup>7</sup>, ITALIE<sup>8</sup>, PAYS-BAS<sup>9</sup>, POLOGNE<sup>10</sup>, ROUMANIE, SLOVAQUIE<sup>11</sup> et ESPAGNE<sup>12</sup>.

En ALLEMAGNE et au PORTUGAL<sup>13</sup>, les consommateurs étaient protégés par les dispositions générales sur la bonne foi et le dol et par les règles concernant la révision des conditions professionnelles standards si le vendeur en faisait usage<sup>14</sup>. En HONGRIE<sup>15</sup>, certaines règles relatives aux actes de concurrence étaient applicables. Divers États membres, ayant rejoint

<sup>4</sup> Infraction à l'ordre public (*Sittenwidrigkeitsregel*) CC § 879 (1) ; rescision du contrat pour cause d'erreur CC § 871 et seq. ; en cas de vente de porte-à-porte : droits fournis dans la KSchG (Loi relative à la protection du consommateur) § 3 et § 4.

<sup>5</sup> Les règles générales du droit des contrats et de la Loi sur la propriété du CC BELGE s'appliquaient.

<sup>6</sup> Droit des contrats, Chap. 149. La Loi sur les résidences hôtelières et touristiques de 1969 (révoquée en 2000) traite de la licence du bien immobilier utilisée à des fins de résidence.

<sup>7</sup> La clause générale de la Loi sur les contrats (principe du caractère raisonnable ou de la conduite juste). En plus, la clause générale de la Loi relative aux pratiques commerciales (principe d'une bonne pratique marchande) s'appliquait.

<sup>8</sup> CC. Les projets d'une commission ministérielle de 1989 et d'un projet parlementaire de 1987 sur le sujet du temps partagé n'ont jamais été promulgués.

<sup>9</sup> Par ex. le principe général de bonne foi, CC Art. 6:2 et 6:248.

<sup>10</sup> Principes généraux du droit des contrats, tels que régis dans le CC.

<sup>11</sup> CC.

<sup>12</sup> Application de la Loi 26/1984 relative aux dispositions générales pour la défense des consommateurs et des usagers et les règles de droit commun espagnol du CC en ce qui concerne les contrats (principalement les vices du consentement et les actions en nullité et en résiliation); les normes sur l'information en cas de vente et de bail de biens immobiliers (Décret royal 515/1989). Dans certaines affaires, les juridictions espagnoles ont tiré les règles de la Directive avant sa transposition en droit national pour une interprétation en conformité avec la Directive (par ex. Jugements de la CA Castellón du 4 mai 2001. Fernando R. M. et Jacinta F. P. v « Mundivac, S. A. » et « Aqualandia S. A. », CA Valencia du 16 juillet 2001, Hermann T. et Imgard T. v « Oliva Beach Title Limited », « Amapola Holiday Marketing Ltd. »).

<sup>13</sup> Décret-Loi 275/93. Il appliquait aussi les règles du Code civil de 1966 sur la bonne foi (par ex. 227 – obligation de prénégociation) et la législation sur les clauses abusives.

<sup>14</sup> Par ex. CC § 134, § 138 ; § 123, § 142. Révision des termes contractuels d'après la loi relative aux conditions générales professionnelles.

<sup>15</sup> Loi sur la concurrence. L'organisme public administratif (autorité hongroise sur la concurrence) a du traité de plusieurs plaintes concernant ce domaine du droit, où les demandeurs ont appliqué la section pertinente de la Loi sur la concurrence (Loi LVII de 1996 sur la prohibition des pratiques commerciales déloyales et restrictives).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>495</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

récemment l'Union européenne, par exemple l'ESTONIE<sup>16</sup>, la HONGRIE<sup>17</sup>, la LETTONIE<sup>18</sup>, la LITUANIE<sup>19</sup>, et la SLOVENIE<sup>20</sup>, ont des lois de protection du consommateur partiellement applicables aux contrats en temps partagé.

Le PORTUGAL<sup>21</sup> et l'ESPAGNE<sup>22</sup> avaient des règles complémentaires spécifiques sur le temps partagé avec notamment, pour L'ESPAGNE, les règles administratives régionales des Communautés autonomes des îles Canaries et des Baléares. Une Loi FRANÇAISE de 1986<sup>23</sup> a réglementé le fonctionnement des sociétés en temps partagé plutôt que de protéger les consommateurs. Néanmoins, elle a obligé le vendeur à fournir à l'acquéreur du bien immobilier une description de ce bien immobilier comprenant les différentes parties des bâtiments, une information sur le délai dans lequel le droit objet du contrat peut être exercé et une information sur les conditions d'utilisation des parties communes. Au ROYAUME-UNI, la Loi sur le temps partagé de 1992<sup>24</sup> existait et reste en vigueur grâce à l'introduction d'instruments législatifs<sup>25</sup>. En BULGARIE, les règles contenues dans la Loi relative aux obligations et aux contrats ont été applicables jusqu'en 1999, date à laquelle la première Loi relative à la protection des consommateurs est entrée en vigueur. Cette dernière a donc eu

<sup>16</sup> La Loi sur la protection du consommateur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 1994 contenait des dispositions générales concernant les responsabilités et les restrictions du vendeur.

<sup>17</sup> Loi CLV de 1997 sur la protection du consommateur. Était aussi applicable la Loi sur la concurrence (Loi LVII de 1996 sur la prohibition des pratiques marchandes déloyales et restrictives). L'organisme administratif, responsable de la mise en œuvre des pratiques trompeuses, c'est-à-dire l'autorité de concurrence HONGROISE, a dû traiter de plusieurs plaintes concernant ce domaine du droit, dans lesquelles les demandeurs appliquaient la section pertinente de la Loi sur la concurrence.

<sup>18</sup> Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>19</sup> Loi relative à la protection du consommateur de la République de Lituanie.

<sup>20</sup> Loi relative à la protection du consommateur du 26 février 1998. La Loi (antérieurement à son amendement d'après la Directive) incluait déjà de dispositions dans le champ de la Directive, ne concernant cependant que le fond du contrat et la rétractation de ce dernier.

<sup>21</sup> Décrets-lois : 130/89 du 18 avril 1989 régissant certaines formes contractuelles du « temps partagé », et 275/93 du 5 août 1993 régissant les temps partagés.

<sup>22</sup> Concernant les nécessités de l'activité commerciale et les obligations d'assurance. En ce qui concerne les aspects civils, les normes se réfèrent uniquement à certaines règles de publicité. Ordonnance du 25 août 1988, Loi 7/1995 sur le tourisme dans les îles Canaries (Art. 46), Décret 272/1997 du 27 novembre sur le temps partagé, Ordonnance du 15 janvier 1990 et Décret du 6 septembre 1997.

<sup>23</sup> Loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance partagée.

<sup>24</sup> En vigueur depuis le 12 octobre 1992.

<sup>25</sup> Ordonnance relative au temps partagé (notices d'annulation) 1992, SI 1992/1942, réglementant les exigences en termes d'apparence et de contenu de la notice d'annulation qui doit être remise aux consommateurs ; Ordonnance relative au temps partagé (remboursement de crédit sur annulation) 1992, SI 1992/1943, réglementant la forme qui peut être utilisée pour demander le remboursement d'un crédit suivant une notification d'annulation ; Ordonnance relative au temps partagé (information sur l'annulation) 2003 réglementant les droits supplémentaires d'annulation introduit en conséquence de la transposition de la Directive sur la multipropriété en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	<b>496</b>
---	--	------------

vocation à s'appliquer aux contrats en temps partagé jusqu'à ce qu'en 2006 la Loi relative à la protection des consommateurs vienne réglementer ce type de contrats.

## **II. Champ d'application**

### **1. Champ d'application relatif aux personnes**

#### **a. Acquéreur**

La Directive 94/47 protège l'acquéreur de droits en temps partagé (droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers). Un acquéreur est défini par la Directive comme « toute personne physique qui, agissant dans les transactions relevant de la présente Directive, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, se voit transférer le droit objet du contrat, ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat ».

#### **aa. Transposition technique**

Presque la moitié des États membres ont introduit une définition spéciale dans le domaine du temps partagé (par ex. la BELGIQUE<sup>26</sup>, la BULGARIE<sup>27</sup>, la GRECE<sup>28</sup>, l'ITALIE<sup>29</sup>, la ROUMANIE<sup>30</sup> et la SUEDE<sup>31</sup>), tandis qu'environ le même nombre d'États membres fait référence à une définition générale du consommateur (par ex. La REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>32</sup>, la FINLANDE<sup>33</sup>, l'ALLEMAGNE, la HONGRIE<sup>34</sup>, la LETTONIE<sup>35</sup> et le PORTUGAL<sup>36</sup>).

---

<sup>26</sup> Article 2 n° 5 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>27</sup> Art. 150(1) de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>28</sup> Article 2 (1) (d) du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec.

<sup>29</sup> L'article 69 (1) (b) du Code de la consommation utilise le terme « consommateur » dans la définition de l'acquéreur.

<sup>30</sup> Art. 1 de la Loi n° 282.

<sup>31</sup> Section 2, 1<sup>er</sup> alinéa de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>32</sup> CC Art. 52 (3)

<sup>33</sup> Chapitre 1 sec. 4 de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<sup>34</sup> CC Art. 685 (d).

<sup>35</sup> Article 1 (3) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>36</sup> CC Art. 874, Art. 2 (1) de la Loi 24/96 relative à la protection du consommateur du 31 juillet.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 497
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

Aucune définition légale n'existe en FRANCE, en ESPAGNE et au ROYAUME-UNI. La législation FRANÇAISE utilise la notion de consommateur<sup>37</sup>, qui n'est pas définie par les dispositions législatives, mais fréquemment utilisée dans le droit de la consommation FRANÇAIS. Le droit ESPAGNOL ne fournit pas de transposition expresse. Cependant, dans la Loi 42/1998, différents termes tels que « titulaire du droit »<sup>38</sup>, « consommateur final »<sup>39</sup> et « acquéreur »<sup>40</sup> sont utilisés de manière synonyme et ne sont pas définis. La jurisprudence ESPAGNOLE a considéré l'acquéreur de droits en temps partagé comme un « consommateur » au sens de la législation générale et a donc jugé applicable la Loi 26/1984 sur la protection générale du consommateur. Au ROYAUME-UNI, la personne acquérant des droits en temps partagé est présentée comme le destinataire de l'offre (« offeree »), c'est-à-dire « la personne à qui les droits en temps partagé sont conférés, ou sont envisagés d'être transférés ». Certaines dispositions de la Loi sur le temps partagé s'appliquent seulement quand l'« offeree » est un individu n'agissant pas dans le cadre de son activité professionnelle<sup>41</sup>.

#### Tableau : Transposition technique

Définition spécifique	BE, BG, CY, DK, EL, IE, IT, LU, MT, NL, PL, RO, SE (13)
Référence à une définition générale du consommateur	AT, CZ, DE, EE, FI, HU, LV, LT, PT, SK, SL (11)
Aucune définition légale	ES, FR, UK (3)

Parmi les États membres prévoyant une définition, la plupart des États membres ont choisi de faire usage du terme de « consommateur » les autres utilisant le terme de la Directive, soit « acquéreur ». Dans la législation MALTAISE, c'est la notion « d'acheteur » qui est connue. Au DANEMARK, aux PAYS-BAS et en SUEDE, une définition spéciale existe pour les besoins des dispositions sur le temps partagé, tout en utilisant le terme « consommateur ». Ainsi, une

<sup>37</sup> Code de la consommation, Art. L. 121-60 (1).

<sup>38</sup> Article 1 (1), Art. 15-16 de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>39</sup> Article 1 (4) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>40</sup> Article 9 (1) (9) (c), Art. 10-13 de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>41</sup> Par ex. s.1A (4) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé de 1992.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>498</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

confusion va probablement émerger en raison des autres définitions « communes » du « consommateur » dans les différents champs du droit de la consommation.

#### **Tableau : Utilisation des termes**

Acquéreur	BE, CY, EL, IE, IT, NL, PL, ES, RO <b>(9)</b>
Consommateur	AT, BG, CZ, DE, DK, EE, FI, HU, LT, LV, LU, PT, SE, SK, SL, ES <b>(16)</b>
Acheteur	MT <b>(1)</b>
Destinataire de l'offre	UK <b>(1)</b>

La transposition dans les États membres montre que presque la moitié des législateurs nationaux ont opté pour la solution qui consiste à fournir une définition générale du consommateur applicable dans le champ du droit de la consommation. Une notion générale de « consommateur » au niveau du droit communautaire permettrait ce développement, et ne contribuerait pas seulement à un niveau de sécurité juridique plus grand, mais également à une utilisation plus cohérente de la terminologie.

#### **bb. Contenu des définitions**

Comme le prescrit la Directive 94/47, le vaste nombre de lois de transposition limite le champ d'application aux personnes physiques n'agissant pas dans le cadre de leur activité professionnelle. Certains législateurs nationaux l'ont toutefois étendu aux personnes morales, à condition qu'elles n'agissent pas dans le cadre de leur activité professionnelle. Parmi eux, l'AUTRICHE, la HONGRIE et la LETTONIE ont recours à des définitions générales du consommateur. En ESPAGNE, en dépit d'une absence de transposition législative, l'opinion majoritaire en doctrine semble également étendre le champ d'application aux personnes morales.

Alors que la définition NEERLANDAISE de « l'acquéreur » ne s'applique - d'après ses termes – qu'aux personnes physiques, il pourrait être possible de l'appliquer par analogie aux petites activités professionnelles en vertu de la jurisprudence. Dans la jurisprudence NEERLANDAISE,

il existe des exemples d'extension des mesures de protection du consommateur, telles que la protection contre les clauses abusives dans les contrats.

En GRECE, la définition de l'acquéreur inclut toutes les personnes physiques, sans vérifier si elles agissent ou non dans le cadre de leur activité professionnelle. Cette extension du champ d'application n'était peut-être pas voulue par le législateur, car il semble déraisonnable d'exclure d'un côté les personnes morales et d'inclure de l'autre les personnes physiques agissant dans le cadre de leur activité professionnelle.

En droit ALLEMAND, les sociétés, qui existent sans autres conditions dès lors que deux ou plusieurs personnes contribuent à un but commun<sup>42</sup>, ne sont pas traitées comme des personnes morales<sup>43</sup> et peuvent ainsi bénéficier des dispositions de la Directive 94/47 à condition qu'elles n'agissent pas dans le cadre de leur activité professionnelle.

**Tableau :**

Limitation aux personnes physiques	BE, BG, CY, DE, EE, EL, FI, IE, IT, LT, LV, LU, MT, NL, PL, RO, SL, SE ( <b>18</b> )
Personnes physiques et morales	AT, CZ, DK, FR, HU, PT, SK, ES ( <b>8</b> )
Aucune exigence d'agir dans le cadre de son activité professionnelle	EL ( <b>1</b> )

**b. Vendeur**

La notion de « vendeur » dans la Directive 94/47 est définie comme « toute personne physique ou morale qui, dans les transactions relevant de la présente Directive et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat ». Là encore, comme pour la définition de « l'acquéreur », environ la moitié des États membres ont inséré une définition spéciale du « vendeur » dans le cadre de la transposition de

<sup>42</sup> « Gesellschaft bürgerlichen Rechts » CC § 705 et seq.

<sup>43</sup> BGH arrêt du 23 octobre 2001, XI ZR 63/01, NJW 2002, 368.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 500
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

la Directive (par ex., BULGARIE<sup>44</sup>, CHYPRE<sup>45</sup>, DANEMARK,<sup>46</sup> MALTE<sup>47</sup> and ROUMANIE<sup>48</sup>). À l'inverse, un peu moins de la moitié des États recourt à une définition générale (par ex., AUTRICHE<sup>49</sup>, LETTONIE<sup>50</sup>, POLOGNE<sup>51</sup> et SLOVAQUIE<sup>52</sup>).

### Tableau : Techniques législatives

Définition spéciale	BE, BG, CY, DK, EE, EL, ES, HU, IE, IT, LU, MT, NL <sup>53</sup> , RO, SE (15)
Référence à une définition plus générale	AT, CZ, DE, FI, LV, LT, PL, PT, SK, SL (10)
Aucune définition légale	FR, UK (2)

La plupart des États membres ayant une définition générale ne font pas, en conséquence, utilisation du terme « vendeur », mais utilisent plutôt les termes de « professionnel » (par ex. POLOGNE), de « vendeur » (par ex. MALTE), ou « d'entrepreneur » (par ex. ALLEMAGNE). La législation FRANÇAISE ne fournit pas de définition spéciale, mais mentionne le terme de « professionnel<sup>54</sup> » qui n'est caractérisé ni par les dispositions légales ni par la jurisprudence. De plus, le ROYAUME-UNI fait référence à la « personne qui propose, dans le cadre de son activité, de contracter un accord en temps partagé... en qualité d'offrant », parfois abrégé en « opérateur ». Le droit ESPAGNOL fournit un contenu similaire à la définition, cependant il utilise une terminologie différente, telle que « titulaire », « développeur » (promoteur) ou « toute personne physique ou morale qui participe professionnellement à la transmission ou à

<sup>44</sup> Art. 150(3) de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>45</sup> Article 2 de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>46</sup> Section 3 (1), phrase 1 de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé

<sup>47</sup> Article 2 (1) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>48</sup> Art. 3 Al. c de la Loi n° 282.

<sup>49</sup> § 1 (1) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>50</sup> Article 1 (1) sec. 5 de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>51</sup> Article 4 (1) de la Loi relative à la liberté de l'activité économique.

<sup>52</sup> CC sec. 52 (2) et sec. 55 (1), phrase 1.

<sup>53</sup> La définition du vendeur est partiellement incluse dans la définition du contrat en temps partagé. Le CC NEERLANDAIS 7:48a définit un contrat de vente dans le cadre du chapitre 7.1.10A comme « tout contrat ou groupe de contrats, conclu pour une durée d'au moins trois ans, ayant pour effet pour une partie – le vendeur – de devoir, pour le paiement d'un prix, donner, ou s'engager à donner, à l'autre partie – l'acquéreur – un droit *ad rem* ou un droit *ad personam* d'usage d'un ou plusieurs biens immobiliers, ou partis de ceux-ci, pour une durée d'au moins une semaine chaque année.»

<sup>54</sup> Code de la consommation, Art. L. 121-60 (1).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 501
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

la commercialisation de droit d'utilisation en temps partagé »<sup>55</sup>. En droit PORTUGAIS, les droits peuvent être exercés contre les « vendeurs » ou le « titulaire » de droits d'usage en temps partagé.

#### Tableau : Utilisation des termes

Vendeur	BE, BG, CY, DK, EE, EL, HU, IE, IT, LU, NL, PT*, RO, SK (14)
Professionnel	FR, SE (2)
Commerçant	FI, PL, (2)
Accord	SL (1)
Offrant/opérateur	UK (1)
Vendeur	MT, LV, LT (3)
Fournisseur/entrepreneur	AT, CZ, DE (3)
Autres	ES, PT* (1)

\* plus d'une fois

Généralement, le champ d'application des dispositions nationales concernant le consommateur est en accord avec les dispositions de la Directive.

En droits LETTON<sup>56</sup> et LITUANIEN<sup>57</sup>, les définitions de « vendeur » incluent les personnes « vendant ou offrant des biens », ce qui ne correspond pas directement au domaine du temps partagé, puisqu'ici le vendeur peut attribuer des droits sur le bien immobilier.

Certains pays cependant ont étendu le champ d'application aux contrats dans lesquels les droits d'usage en temps partagé sont revendus par un autre consommateur par le biais d'un agent professionnel (DANEMARK<sup>58</sup>, ITALIE<sup>59</sup>, PORTUGAL). L'ITALIE<sup>60</sup> et le PORTUGAL ont étendu en conséquence les droits de l'acquéreur et lui ont permis l'exercice de tous les droits

<sup>55</sup> Article 1 (5) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>56</sup> Article 1 (5) de la Loi sur la protection des droits du consommateur.

<sup>57</sup> Article 2 (2) de la Loi relative à la protection du consommateur de la République de Lituanie.

<sup>58</sup> Article 3 (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>59</sup> Article 70 (2) du Code de la consommation.

<sup>60</sup> Article 69 (1) (c) du Code de la consommation.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	502
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

contre les agents professionnels qui ont conclu un contrat en temps partagé au nom d'un non professionnel. Les dispositions légales ALLEMANDES sur les contrats en temps partagé n'étendent pas à ce point le champ d'application. Cependant, on s'interroge pour savoir si un consommateur qui établit ou transfère un droit d'usage en temps partagé à un autre consommateur peut être traité comme un vendeur s'il recourt à un agent qui agit dans le cadre de son activité professionnelle (par ex. un courtier). En doctrine, on expose que la partie qui acquiert le droit d'usage en temps partagé devrait se voir reconnaître un droit de rétractation qui pourrait être exercé contre la personne (consommateur) qui établit ou transfère le droit (pas l'agent)<sup>61</sup>. En IRLANDE, les dispositions imposent des obligations sur les vendeurs ce qui inclut, d'après le droit du mandat, à la fois le vendeur lui-même et son agent.

En suivant de tels modèles, il pourrait être nécessaire de revoir la façon d'appréhender le phénomène des consommateurs revendant leurs droits d'usage en temps partagé via des agents professionnels ou des compagnies de revente au niveau européen, afin d'obtenir une certaine protection du consommateur contre les méthodes de vente de ces agents, qui sont souvent identiques à celles des compagnies en temps partagé. Dans ce contexte, on pourrait envisager d'étendre l'application des dispositions de la Directive à de telles situations, sans totalement négliger cependant la protection du consommateur-vendeur. Une solution envisageable concernant les conflits d'intérêts du consommateur pourrait consister à imposer des sanctions, comme des pénalités, seulement sur l'agent (professionnel) ou l'agence de revente, et de donner à l'acquéreur un droit de rétractation contre le consommateur qui vend le droit d'usage en temps partagé.

## **2. Situations entrant dans le champ d'application**

### **a. Contrats**

D'après l'article 2, 1<sup>er</sup> alinéa de la Directive 94/47, « tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat », ci-après dénommé « contrat », doit signifier tout contrat ou groupe de contrats conclus pour au moins trois années, par lequel, directement ou indirectement, moyennant un certain prix global, un droit

---

<sup>61</sup> *Martinek*, in: Staudinger, Teilzeit-Wohnrechtgesetz, § 1 n° 19; *Saenger*, in: Erman, BGB I<sup>11</sup>, § 485 n° 3.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>503</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers, pendant une période déterminée ou déterminable de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

On doit garder à l'esprit que cette lourde définition tend à couvrir une large variété de droits autorisant l'utilisation tournante de biens immobiliers (incluant les services connexes) dans un but d'habitation. La raison en est que les États membres ont développé des constructions juridiques très différentes pour permettre les droits d'usage en temps partagé, c'est-à-dire les droits sur les biens immobiliers (droits partagés *in rem*), mais également les droits personnels tirés de fondements juridiques variés (par ex., location, partenariat dans une SCP ou actionnaire d'une société) et différentes sortes de fiducies.

Certains États membres, à savoir la BULGARIE<sup>62</sup>, l'IRLANDE, l'ITALIE, MALTE et la ROUMANIE<sup>63</sup> ont littéralement adopté la définition des contrats en temps partagé donnée par la Directive. La définition correspond en substance à celle de la Directive en GRECE<sup>64</sup>, en SLOVENIE<sup>65</sup> et aux PAYS-BAS<sup>66</sup>.

Dans plusieurs États membres, les contrats qui donnent droit à un usage annuel du bien pour moins d'une semaine sont également inclus dans le champ d'application. En BELGIQUE<sup>67</sup>, la durée minimum d'utilisation doit être de deux jours. En AUTRICHE<sup>68</sup>, à CHYPRE<sup>69</sup>, en REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>70</sup>, en ESTONIE<sup>71</sup>, en FINLANDE<sup>72</sup>, en FRANCE<sup>73</sup>, en ALLEMAGNE<sup>74</sup>, en

<sup>62</sup> Art. 149 de la Loi relative à la protection des consommateurs parle uniquement de « sept jours » au lieu « d'une semaine ».

<sup>63</sup> Art. 3 al. a de la Loi n° 282.

<sup>64</sup> Art. 2 (1) (a) du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec ; la GRECE a omis le « bien immobilier ».

<sup>65</sup> Article 59 (1) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>66</sup> CC, Art. 48a (a).

<sup>67</sup> Article 2 (1), phrase 1 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>68</sup> § 1 (1), § 2 (1) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>69</sup> Article 2, 9<sup>ème</sup> alinéa de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>70</sup> CC § 58 (1), au moins une fois par an.

<sup>71</sup> Article 379 (1) de la Loi sur le droit des obligations.

<sup>72</sup> Chapitre 10 § 1 de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<sup>73</sup> Code de la Consommation, Art. L.121-60.

<sup>74</sup> CC § 481 (1).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>504</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

HONGRIE<sup>75</sup>, au LUXEMBOURG<sup>76</sup>, en POLOGNE<sup>77</sup>, en SUEDE<sup>78</sup> et au ROYAUME-UNI, il n'y a aucune durée minimum d'usage annuel du bâtiment.

Au PORTUGAL, la définition du droit d'usage en temps partagé prévoit que la période dans laquelle un tel droit peut être exercé varie de 7 à 30 jours par an. En conséquence, il n'est pas possible pour les parties de créer un droit d'usage en temps partagé au PORTUGAL sur une base d'utilisation annuelle supérieure à 30 jours. L'acquéreur semble être ainsi protégé, puisqu'il n'est pas lié par un tel engagement en raison de son invalidité. De plus, le droit d'usage en temps partagé au PORTUGAL est perpétuel, mais une durée-plancher, qui ne peut être inférieure à 15 ans, peut être fixée<sup>79</sup>.

Le droit ESPAGNOL diffère seulement sur un point essentiel : il établit deux moyens de créer le droit : par un droit *in rem*, ou par une location de maison pour certaines saisons et sous certaines conditions spécifiques<sup>80</sup>.

Plusieurs États membres n'ont pas transposé la durée de trois ans minimum du contrat, qui est prévu dans la Directive. À CHYPRE, en FINLANDE et en HONGRIE, il n'y a aucune durée minimum pour le contrat. En BELGIQUE, le champ application inclut les contrats d'une durée de plus d'un an, ainsi que les contrats dont la durée est d'un an, voire moins s'ils prévoient une prolongation tacite<sup>81</sup>. Au LUXEMBOURG<sup>82</sup>, les contrats d'une durée de moins de trois ans sont inclus s'ils contiennent une clause qui prévoit une prolongation tacite et/ou les conditions pour une extension du contrat. L'ESPAGNE et le PORTUGAL ont prévu des dispositions selon

<sup>75</sup> §2 (a) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>76</sup> Article 1 (1) de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>77</sup> Article 1 (1) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>78</sup> Article 1 (1) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>79</sup> Article 3 (1) du Décret-loi 180/99.

<sup>80</sup> Art. 1 (6) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales ; la dernière pour une période d'au moins trois ans jusqu'à un maximum de 50 ans

<sup>81</sup> Article 2 (1), phrase 2 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>82</sup> Article 1 (1), phrase 2 de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 505
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

lesquelles le propriétaire du bien immobilier doit réserver une période d'au moins sept jours par an pour les réparations, l'entretien et le nettoyage.

Dans la définition des contrats en temps partagé dans les lois de transposition de la REPUBLIQUE TCHEQUE, du DANEMARK, de la FINLANDE, de la LETTONIE, de la LITUANIE, de la SLOVAQUIE<sup>83</sup> et de la SUEDE, il n'y a aucune condition de prix global.

<i>Contrats entrant le champ d'application</i>	<i>États membres</i>
Transposé littéralement	BG, IE, IT, MT, RO (5)
Équivalent en substance au contenu de la Directive	EL, NL, SL (3)
Variations :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune Période d'utilisation de la propriété pas an ou période plus courte</li> </ul>	AT, BE, CY, CZ, DK, EE, DE, FI, FR, HU, LU, PL, SE, UK (14)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun minimum de durée du contrat ou durée plus courte du contrat</li> </ul>	BE, CY, FI, HU, LU (5)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune exigence de prix global</li> </ul>	CZ, DK, FI, LV, LT, SK, ES, SE (8)

Afin d'éviter d'échapper à la Directive en offrant des contrats d'une durée inférieure à 36 mois ou avec une période annuelle inférieure à 7 jours, on devrait envisager de suivre le modèle de plusieurs États membres en abandonnant ou en abaissant les conditions de durée minimum de trois ans et de période minimum annuelle de 7 jours. Cependant, une telle modification doit éviter de faire tomber dans le cadre de la définition les simples accords de location (en particulier, ceux conclus à l'avance et de manière répétée).

<sup>83</sup> CC §55 (1), phrase 1, phrase. 2, 1re partie

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	<b>506</b>
---	--	------------

## **b. Biens immobiliers**

La Directive 94/47 définit la notion de bien immobilier comme « tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat ». Cette définition du bien immobilier a été littéralement transposée en BULGARIE, à CHYPRE, en IRLANDE, à MALTE, au LUXEMBOURG et en ROUMANIE. Elle est transposée de manière proche en AUTRICHE, en ESTONIE, en ITALIE<sup>84</sup> et en ESPAGNE.

La définition BELGE<sup>85</sup> mentionne seulement les bâtiments d'habitation, mais omet l'expression « partie d'immeuble ». En REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>86</sup> et en SLOVAQUIE, l'expression « immeuble ou partie d'immeuble » est définie comme un bâtiment destiné à l'habitation et au logement. La FINLANDE vise deux termes : le premier, « logement en temps partagé », correspondant à un bâtiment ou un appartement dont la possession tourne à intervalles définis ou définissables entre les personnes qui le partagent, et deuxièmement, « le bien en temps partagé », défini comme une entité comprenant un logement en temps partagé et les pièces communes disponibles aux copartageants, tout comme les services liés à celui-ci.

Le législateur PORTUGAIS<sup>87</sup> a créé la formule « unités de logement », qui représente les parties des appartements d'hôtel, les stations de vacances, les appartements de vacances. De plus, la Loi de transposition PORTUGAISE contient un chapitre spécifique sur « les systèmes de logement de vacances », définis comme des droits d'habitation dans des complexes de vacances - qui ne constituent pas des droits en temps partagé - et les contrats d'après lesquels, au moyen d'un paiement anticipé, de tels droits d'habitation sont transférés. Ainsi, le chapitre mentionné élargit le champ d'application aux droits couverts par la Directive, afin de permettre l'application de certains instruments protecteurs de la Directive également à ces droits<sup>88</sup>.

---

<sup>84</sup> Art. 69 (1) (d) du Code de la consommation (« immeuble doit signifier tout bâtiment, également utilisé comme hôtel... »).

<sup>85</sup> Article 2 (3) de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>86</sup> CC § 59 (2).

<sup>87</sup> Article 1 du Décret-loi n° 275/93 du 5 août.

<sup>88</sup> Article 45 du Décret-loi n° 180/99 du 22 mai.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>507</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

Dans plusieurs États membres, il n'y a aucune transposition législative spécifique de la notion de bien immobilier. Au DANEMARK, en FRANCE, en ALLEMAGNE, en HONGRIE, en LITUANIE<sup>89</sup> et aux PAYS-BAS<sup>90</sup>, les définitions générales des immeubles sont utilisées. Au ROYAUME-UNI, il n'y a aucune transposition spécifique de la définition de bien immobilier. Comme la définition BRITANNIQUE du contrat est basée sur le terme de « logements en temps partagé », le contenu de la définition de la Directive peut partiellement être trouvé dans la définition BRITANNIQUE du logement, qui signifie logement dans un bâtiment ou - en allant au-delà de la Directive - dans une caravane. En SLOVENIE<sup>91</sup>, le bien immobilier peut être un terrain, un bâtiment, une partie de terrain/bâtiment et doit être destiné à être utilisé comme logement permanent ou temporaire et être dans le commerce juridique d'après la loi du pays où il se situe. La mention de « terrain » pourrait être interprétée comme comprenant, par exemple, des terrains de camping. Si cette acception est correcte, le droit SLOVENE va au-delà de la Directive, qui est seulement applicable aux bâtiments.

Transposée littéralement	BG, CY, IE, LU, MT, RO <b>(6)</b>
Contenu substantiellement équivalent à la Directive	AT, EE, IT, ES <b>(4)</b>
Petites variations	BE, CZ, EL, FI, SK <b>(5)</b>
Inclusion des droits obligatoires au logement de vacances (« clubs de vacances »)	PT <b>(1)</b>
Inclusion des caravanes, terrains de camping	SL, UK <b>(2)</b>
Aucune transposition législative spécifique, mais définitions ou concepts généraux utilisés	DK, DE, FR, HU, LT, LV, NL, PL, SE <b>(19)</b>
Aucune restriction de logement	EE <b>(1)</b>

Les définitions de « contrat » et de « bien immobilier » fournies par la Directive englobent en principe non seulement les *ius in rem*, mais également les droits personnels et les fiducies

<sup>89</sup> Art. 4.2 (2) du Code civil.

<sup>90</sup> CC Livre 3 Art. 3, livre 7 Art. 48a (a).

<sup>91</sup> Article 59 (2) de la Loi relative à la protection du consommateur. La définition SLOVENE du « bien immobilier » de la Directive n'est pas claire, mais puisque le titre inclut les mots « bâtiment d'habitation » et puisque d'après le droit SLOVENE un bâtiment est seulement une partie/un composant du terrain (le terrain est immobilier et un bâtiment sur celui-ci en est une partie), il peut néanmoins en être déduit que la définition est en accord avec la Directive.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	508
---	--	-----

(trust), tant que le droit en question se rattache de manière proche à un bâtiment ou à un groupe spécifique de bâtiments, combiné dans ce dernier cas avec un échange ou un système de point. Peu d'États membres ont étendu leurs définitions à d'autres biens que les bâtiments, comme les caravanes ou les terrains de camping. Néanmoins, on peut considérer que sont inclus les terrains de camping, caravanes, bateaux, mobiles homes et autres biens mobiliers, qui peuvent être utilisés comme habitation.

D'autres constructions juridiques qui ne donnent pas de droit d'usage répété d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments spécifiques, mais qui promettent simplement des taux spéciaux sur des services touristiques (« club de voyage dégriffé ») ne tombent pas sous le coup de la définition de la Directive. Apparemment, seul un État membre, le PORTUGAL, a élargi sa transposition de la Directive à de telles constructions, se rapprochant ainsi du système en temps partagé.

### **III. Instruments de protection du consommateur**

#### **1. Obligations d'information, Art. 3**

##### **a. Document d'information (prospectus)**

D'après l'art. 3 de la Directive, le vendeur a l'obligation de fournir à toute personne le demandant un document d'information, qui contient une description générale du bien immobilier avec au moins une information brève et précise de certains détails listés dans l'Annexe<sup>92</sup> de la Directive et sur la manière d'obtenir de plus amples informations.

Tous les États membres ont utilisé la liste des obligations d'information fournie dans l'art. 3 de la Directive comme modèle pour leur législation de transposition et ont créé une liste presque similaire. Certains États membres comme CHYPRE, le DANEMARK, la GRECE, l'IRLANDE, MALTE, ROUMANIE, les PAYS-BAS<sup>93</sup>, l'IRLANDE et le ROYAUME-UNI ont utilisé la même technique que dans la Directive en transposant une Annexe contenant toutes les

<sup>92</sup> Al. (a), (g), (i) et (l) de l'Annexe.

<sup>93</sup> Un Décret séparé : Décret du 25 juin 1997 relatif aux règles concernant les informations que les vendeurs de droits d'utilisation en temps partagé d'un bien immobilier doivent mentionner dans le contrat au nom de l'acquéreur.

informations obligatoires à la fois pour le document d'information et le contrat. Ces États membres se réfèrent à l'Annexe quand ils parlent des informations obligatoires pour le document d'information et le contrat. La BULGARIE<sup>94</sup> a également créé une liste, que l'on peut trouver directement dans la loi et non dans une annexe. Les autres États membres ont séparé les informations du document d'information et du contrat en utilisant deux listes différentes d'obligations d'information, comme en ESTONIE, en ALLEMAGNE et en ITALIE.

De nombreux États membres ont ajouté d'autres informations obligatoires pour le prospectus. Ces informations complémentaires ont été partiellement prises dans la liste de l'Annexe de la Directive (c'est-à-dire les éléments de la liste qui peuvent être inclus uniquement dans le contrat d'après l'art. 4, mais non dans le prospectus d'après l'art. 3, comme l'al. (h) ou l'al. (k)). À CHYPRE<sup>95</sup> et aux PAYS-BAS<sup>96</sup>, l'information qui doit être fournie dans le prospectus est la même que l'information qui doit être fournie dans le document contractuel. Le tableau suivant montre quelles obligations d'information complémentaires les autres États membres ont imposé dans le prospectus :

Obligations d'information complémentaires	États membres
Al. (h) de l'Annexe de la Directive <sup>97</sup>	CZ, EE (partiellement), LT (3)
Al. (k) de l'Annexe de la Directive <sup>98</sup>	AT, BE, CZ, EE, FI, DE, HU, LU, PL, SK, SL, ES, SE
Information précisant si le consommateur devient ou non propriétaire du bâtiment	EE, DE, HU
Information sur l'interdiction des paiements anticipés	HU, SE
Information sur la distance jusqu'au prochain	DK

<sup>94</sup> Art. 152(2) de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>95</sup> Annexe I de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>96</sup> En droit NEERLANDAIS, le vendeur doit fournir à toute personne demandant une information, un exemplaire du contrat d'acquisition, cf. CC livre 7, Art. 48f.

<sup>97</sup> Al. (h) : l'indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du régime mis en place ; la date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat.

<sup>98</sup> Al. (k) : la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat ;

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 510
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

moyen de transport	
Information selon laquelle l'information écrite fait partie intégrante du contrat	HU
Information que rejoindre un système d'échange ne garantit pas qu'un échange peut être réalisé	BE, LU
Information sur la méthode de paiement	CZ, SK

Plus problématique est la transposition en LITUANIE où le document d'information ne doit pas contenir d'information sur le droit de rétractation. Le droit FRANÇAIS se réfère seulement à l'information que l'offre doit contenir, mais ne prévoit aucune disposition concernant un possible prospectus<sup>99</sup>. La raison semble en être que, d'après le droit FRANÇAIS, le prospectus peut être assimilé à une offre dans tous les cas.

**aa. L'information fournie dans le document d'information (prospectus) fait partie intégrante du contrat**

L'article 3 (2), phrase. 1 de la Directive dispose que l'information fournie dans le document d'information fait partie intégrante du contrat. Excepté en FRANCE, tous les États membres ont transposé cette règle d'après la Directive. En FRANCE, il n'y a pas eu de loi spécifique de transposition de l'art. 3 (2), phrase 1 de la Directive 94/47, en raison de règles générales selon lesquelles une offre écrite, comme le document d'information, faite ensuite partie du contrat. Par conséquent, l'effet que l'art. 3 (2), phrase 1 est supposé engendré est quand même atteint en FRANCE.

	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, DE, IE, EL, LV, LT, LU, MT, HU, IT, NL, PL, PT, SL, ES, SE, UK, SK, FI, RO (26)
<i>Variations</i>	FR (1)

<sup>99</sup> Code de la Consommation, Art. L.121-61.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>511</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

### **bb. Changements résultant de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur**

L'article 3 (2), al. 2, al. 3 et 4 de la Directive dispose que seuls les changements résultant de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur peuvent être contenus dans l'information fournie dans le document d'information, sauf si les parties en conviennent autrement. Toutes les modifications de cette information doivent être communiquées à l'acquéreur avant que le contrat soit conclu. Le contrat doit expressément mentionner ces changements.

Plus de la moitié des États membres ont transposé une règle similaire à la Directive. De plus, en AUTRICHE et en LITUANIE, aucune mesure de transposition spécifique n'a été utilisée, et les principes généraux du droit s'appliquent et comblent cette lacune. Par conséquent, le même résultat est atteint, comme si l'article 3 (2), al. 2, al. 3 et 4 avaient été mis en place par voie législative. Néanmoins, on peut se demander si cette façon de transposer répond aux exigences des décisions de la CJCE dans les affaires C-144/99 – *Commission c Pays-Bas* et C-478/99 – *Commission c Suède*. D'après ces décisions, il est fondamental que la situation juridique résultant des mesures nationales de mise en œuvre soit suffisamment précise et claire et que les individus (ou d'autres États membres) aient pleinement connaissance de leurs droits afin que, lorsque cela est nécessaire, ils puissent se fonder sur celui-ci devant les juridictions nationales.

Les lois de transposition de plusieurs pays s'écartent de la règle posée dans la Directive. En BULGARIE, en REPUBLIQUE TCHEQUE, en POLOGNE, en SLOVENIE et au ROYAUME-UNI, le vendeur est obligé d'informer le consommateur par écrit des changements. En SLOVAQUIE et en REPUBLIQUE TCHEQUE, le consommateur doit être informé de tout changement au moins 10 jours avant la conclusion du contrat. Le droit FINLANDAIS est également plus strict que la Directive, puisqu'il ne fixe pas seulement comme condition que les changements aient été extérieurs à la volonté du vendeur, mais également que le vendeur n'ait pas été en mesure de prévoir raisonnablement ces changements.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 512
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

En AUTRICHE<sup>100</sup>, le contrat peut être différent du document d'information que si le consommateur et le vendeur sont expressément d'accord sur ce point. Il n'est pas nécessaire que les changements résultent de circonstances extérieures à la volonté du vendeur. La situation est similaire en ESTONIE et en ALLEMAGNE, les lois de transposition ne respectent pas complètement la Directive puisqu'elles n'exigent pas que les changements résultent de circonstances extérieures à la volonté du vendeur. Au contraire, en POLOGNE<sup>101</sup> le document peut seulement être modifié si la modification résulte de circonstances extérieures à la volonté du commerçant. En raison du principe selon lequel les parties ne sont pas dans une situation d'égalité, le document ne peut être modifié par le seul accord des parties.

De plus, en SLOVAQUIE, en SLOVENIE, en POLOGNE, en REPUBLIQUE TCHEQUE, en ESPAGNE et en ALLEMAGNE, il n'y a aucune règle selon laquelle la modification du document d'information doit être expressément mentionnée dans le contrat. La FRANCE n'a pas du tout transposé l'Art. 3 (2), phrases 2, 3 et 4.

	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	BE, BG, CY, DK, EL, HU, IE, IT, LV, LU, MT, NL, PT, SE, RO (15)
<i>Modifications</i>	AT, CZ, EE, FI, DE, LT, PL, SL, SK, ES, UK (11)
<i>Non transposé</i>	FR (1)

### **cc. La publicité doit indiquer la possibilité d'obtenir le document d'information**

Tous les États membres semblent avoir transposé l'obligation établie à l'art. 3 (3) de la Directive 94/47 selon laquelle la publicité doit indiquer la possibilité d'obtenir le document d'information auquel il est fait référence à l'article 3 (1) de la Directive. Les dispositions ESPAGNOLES<sup>102</sup> se réfèrent à l'obligation du vendeur d'informer l'acquéreur sur la manière d'obtenir l'information générale sur les droits et d'informer l'acquéreur sur les organisations et

<sup>100</sup> § 4 (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>101</sup> Article 3 (2) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>102</sup> Principalement Art. 8 (3) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 513
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

les professionnels qui peuvent l'aider (au lieu de l'informer sur la manière de remplir le document).

<i>Publicité</i>	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FI, FR, DE, EL, HU, IE, IT, LV, LT, LU, MT, NL, PL, PT, SK, SL, SE, UK, RO (26)
<i>Variations</i>	ES (1)

On a critiqué le fait que la Directive ne prévoit pas le moment où le document devait être remis à l'acquéreur<sup>103</sup> potentiel. En conséquence, il peut arriver que le consommateur reçoive le document d'information à un moment trop proche de celui où il signe le contrat, de manière à ce qu'il ne puisse pas prendre note de l'information. Ceci pourrait être évité en insérant une disposition similaire à l'art. 4(1) de la Directive 97/7<sup>104</sup> (« en temps utile avant la conclusion de tout contrat »), ou être clarifié conformément au modèle de la Directive 2002/65<sup>105</sup>.

## **b. Obligations d'information dans le contrat**

L'Article 4, 1<sup>er</sup> alinéa de la Directive 94/47 dispose que le contrat doit inclure les éléments auxquels il est fait référence dans l'Annexe. Une nouvelle fois, le nombre d'États membres ayant transposé cette disposition de manière similaire à la Directive est vaste. La GRECE, MALTE, LES PAYS-BAS, L'IRLANDE, la ROUMANIE et le ROYAUME-UNI ont utilisé la méthode du copier-coller. Les États membres comme la BULGARIE, FINLANDE, L'ALLEMAGNE, l'ITALIE, la LETTONIE, la POLOGNE et la SLOVENIE ont transposé cette disposition et les éléments listés dans l'Annexe avec de petites variations dans les mots.

Certains États membres ont imposé - au-delà de l'information fournie dans l'Annexe de la Directive - des obligations d'information complémentaires qui doivent faire partie du contrat. Cette information complémentaire est souvent la même que celle que ces États membres ont

<sup>103</sup> *Howells/Wilhelmsson*, CE Loi sur le contrat de consommation, 252.

<sup>104</sup> Directive 97/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 1987 concernant la protection des consommateurs en matière de contrats à distance ; JO L144 du 4 juin 1997, 19 – 27.

<sup>105</sup> Directive 2002/65/CE du Parlement et du Conseil du 23 septembre 2002 concernant la commercialisation à distance de services financiers auprès des consommateurs et modifiant la Directive du Conseil 90/619/CEE et les Directives 97/7/CE et 98/27/CE ; JO L 271 du 9 octobre 2002, 16 – 24.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>514</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

déjà prévue dans les dispositions relatives au document d'information de l'art. 3 (1) de la Directive (cf. ci-dessus sous le III.1.a). Le tableau ci-dessous donne un bref aperçu de certaines de ces obligations d'information complémentaires.

<b>Obligations d'information additionnelles devant être incluses dans le contrat</b>	<b>États membres</b>
Information précisant si le consommateur devient ou non propriétaire du bâtiment	EE, DE, HU
Information sur l'interdiction ou de paiements anticipés	HU
Information sur la distance jusqu'au prochain moyen de transport	DK
Information selon laquelle l'information écrite faite partie du contrat	BG, HU
Information que rejoindre un système de change ne garantit pas qu'un échange peut être réalisé	BE, LU, PT <sup>106</sup>
Information sur la méthode de paiement	CZ, SK

D'autres obligations d'information complémentaires ne sont prévues que pour le contrat lui-même. Par exemple, les dispositions AUTRICHIENNES<sup>107</sup> concernant la liste des informations qui doivent être données, comprennent également l'année de construction du bâtiment, les réserves pour maintenance et réparation, ou des restrictions concernant les transferts du droit. Au PORTUGAL, le vendeur est obligé de fournir à l'acquéreur une information complémentaire concernant l'administration, la valeur du bien immobilier, une description des meubles et la confirmation que le bien immobilier est en conformité avec la législation nationale sur les immeubles. En BELGIQUE, le contrat doit fournir tous les détails sur la situation hypothécaire du bien immobilier et sur les droits *in rem* existants qui peuvent influencer directement son utilisation. De plus, en BELGIQUE l'information sur le droit de rétractation et le texte de la disposition établissant le droit de rétractation doivent être mentionnés en caractères gras et

<sup>106</sup> Art. 11 (2) (g) du Décret-loi n° 180/99 du 22 mai.

<sup>107</sup> Section 3 (1), n °. 1 de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	515
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

dans un cadre séparé sur la première page du contrat<sup>108</sup>. De la même manière au LUXEMBOURG, cette information doit être fournie en caractères gras<sup>109</sup>. D'après le droit CHYPRIOTE, l'acquéreur doit recevoir un formulaire pour la notification de la rétractation et un document d'information contenant les droits de l'acquéreur et les obligations du vendeur<sup>110</sup>. La réglementation ALLEMANDE sur l'obligation d'information en droit civil<sup>111</sup>, contient dans son Annexe 2 un formulaire standard que les fournisseurs peuvent utiliser afin de remplir leur obligation d'information du consommateur sur l'existence, l'exercice et les effets du droit de rétractation.

Certains États membres n'ont pas transposé tous les éléments de l'Annexe. En LITUANIE, les informations mentionnées dans l'Al. (j), (k) et (l) de l'Annexe de la Directive n'ont pas été transposées, ni pour le prospectus, ni pour le contrat. Le vendeur est seulement obligé d'informer plus généralement le consommateur de ses droits. On peut se demander si cette transposition est suffisante, spécialement au regard de l'information sur le droit de rétractation. En REPUBLIQUE TCHEQUE, en SLOVAQUIE et en ESPAGNE<sup>112</sup>, le contrat ne doit pas contenir les informations auxquelles il est fait référence dans l'Al. (j)<sup>113</sup> de l'Annexe. Cependant, la conséquence de ces lacunes de transposition est plutôt limitée puisque cette information a besoin, dans tous les cas, d'être fournie dans le document d'information, ce qui finalement la conduit à faire partie intégrante du contrat.

Cet aperçu global témoigne d'obligations d'information extrêmement détaillées, qui sont probablement plus contraignantes pour le vendeur. En même temps, on peut se demander si de ces catalogues garantissent la protection effective du consommateur ou si au fond ils ne le surchargent pas simplement d'informations. On devrait réétudier la question de savoir s'il est utile de donner au consommateur la plupart des informations deux fois.

<sup>108</sup> Art. 7 (1) de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>109</sup> Article 7 (1) (3) de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>110</sup> Annexe II Partie A et B de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>111</sup> BGB-Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV).

<sup>112</sup> Article 9 (1) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales qui, néanmoins, établit des obligations d'information étendues. La plupart d'entre elles ont une structure plus détaillée que celles établies dans la Directive.

<sup>113</sup> Une clause établissant que l'acquisition ne conduira pas à des coûts, des charges, des obligations autres que celles spécifiées dans le contrat.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>516</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

Du point de vue d'un vendeur qui veut, dans le respect de la législation, faire des affaires transfrontalières, la situation actuelle dans les États membres doit être vue comme un obstacle réel au commerce. Comme la plupart des États membres ont fait usage de la clause d'harmonisation minimale, il est plutôt coûteux de déterminer quelle information doit être donnée d'après le droit de certains des États membres (à l'égard des conditions de forme et des conditions linguistiques qui doivent être remplies, voir ci-dessous dans le prochain chapitre).

Dans le cadre de la révision de la Directive, on pourrait identifier les éléments d'information essentiels qui doivent être fournis dans tous les cas. Le point de départ pourrait être une clause générale, stipulant que le vendeur doit fournir l'information concernant les biens ou les services que le consommateur moyen est raisonnablement en droit d'attendre et dont il a besoin dans le contexte donné pour prendre une décision éclairée sur son engagement. Une telle clause générale pourrait être complétée par une liste indicative d'informations essentielles qui pourraient être fournies, le cas échéant, dans le cas des contrats en temps partagé.

## **2. Conditions relatives à la forme et à la langue du document d'information et du contrat**

### **a. Conditions de forme du contrat**

L'article 4, 1<sup>er</sup> alinéa de la Directive 94/47 établit que le contrat doit être conclu par écrit. Presque tous les États membres ont mis en place cette obligation de manière similaire à la Directive. Seule la GRECE a fixé une condition de forme plus stricte, c'est-à-dire un acte écrit, mais notarié. En POLOGNE, le contrat ne doit pas être écrit, une forme spécifique différente ayant été posée pour la conclusion du contrat. Concernant cette forme spécifique, il n'y a aucune condition explicite selon laquelle elle doit être plus stricte que la forme écrite. Mais il conviendra de respecter la règle selon laquelle la loi de l'État membre doit être interprétée à la lumière de la Directive.

En ESTONIE et en ALLEMAGNE, les lois de transposition se conforment à la Directive, mais prévoient également la possibilité que des conditions plus strictes, concernant la forme du contrat, soient fournies par la loi. En ALLEMAGNE, par exemple, bien souvent, il ne suffit pas

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 517
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

que le contrat soit écrit (CC § 126). Il est exigé également qu'un notaire l'authentifie en vertu des articles CC § 128 et § 311b. Cela s'applique, par exemple, aux contrats en temps partagé grâce auxquels l'acquéreur acquiert une possession conjointe sur une propriété. En ESPAGNE, l'acquéreur a le droit de demander la conclusion du contrat dans un acte notarié et d'être informé de cette option<sup>114</sup>.

<i>Conditions formelles</i>	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, FI, FR, HU, IE, IT, LT, LV, LU, MT, NL, PT, RO, SK, SL, ES, SE, UK (23)
<i>Variations</i>	DE, EE, EL, PL (4)

### **b. Langue du contrat et du document d'information (Art. 4, 2e alinéa)**

D'après l'Art. 4, 2<sup>e</sup> alinéa de la Directive, le contrat et le document d'information doivent être, au choix de l'acquéreur, rédigés dans la langue ou dans une des langues de l'État membre dans lequel l'acquéreur à sa résidence ou dans la langue ou l'une des langues de l'État membre dont il a la nationalité et qui doit être une langue officielle de la Communauté.

La plupart des États membres ont transposé cette disposition. Plus problématiques sont les dispositions en LETTONIE et LITUANIE où le contrat doit être rédigé dans la langue officielle de l'État, c'est-à-dire en letton et en lituanien.

MALTE<sup>115</sup> offre au consommateur un choix encore plus large que ce qu'exige la Directive. Il peut choisir entre la langue de l'État membre où il réside, la langue de l'État membre dont il a la nationalité et toute langue officielle de la Communauté qu'il comprend. En ESTONIE, l'acquéreur peut choisir entre la langue de l'État où il réside, la langue de l'État dont il a la nationalité ou enfin l'estonien. En FINLANDE<sup>116</sup>, au DANEMARK et en SUEDE (en SUEDE seulement pour le document d'information) le consommateur peut choisir non seulement les langues officielles de l'Union européenne, mais également le norvégien ou l'islandais. Le droit

<sup>114</sup> Art. 9 (1) n° 11 al. b de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>115</sup> Disposition 6 (1) (3) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>116</sup> Chapitre 10, sec. 6 (2) de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 518
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

SLOVENE dispose qu'un contrat ou un document d'information se référant à une propriété en située en République de Slovénie, ou remis à un citoyen de la République de Slovénie ou à un individu ayant une résidence permanente en République de Slovénie doit également être disponible en SLOVENE<sup>117</sup>. La REPUBLIQUE TCHEQUE et la SLOVAQUIE n'ont pas posé de conditions de langue pour le document d'information. Le droit FINLANDAIS dispose seulement que, pour les événements promotionnels, le document d'information doit être au moins disponible dans la langue utilisée dans l'invitation<sup>118</sup>. Il semble que cela contrevienne à la Directive. Cependant, d'après les travaux préparatoires, cette disposition (Chapitre 10 sec. 6 (2) de la Loi relative à la protection du consommateur) tend à transposer correctement les conditions de langue concernant le document d'information. Ceci paraît être partiellement vrai grâce à l'effet indirect des dispositions FINLANDAISES sur la langue du contrat. D'après ces dispositions – contenues dans le chapitre 10, sec. 7 de la Loi relative à la protection du consommateur -, le prospectus fait ensuite partie intégrante du contrat. Par suite, le commerçant ne peut conclure de contrat s'il ne satisfait pas aux exigences prévues par les dispositions relatives à la langue dans le document d'information.

En ESPAGNE, les acquéreurs étrangers peuvent demander la traduction dans une des langues de l'Union européenne. De plus, les organisations de consommateurs et les organismes touristiques peuvent demander une traduction.

<i>Langue</i>	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	AT, BE, BG, CY, DE, FR, EL, HU, IE, IT, LU, NL, PL, PT, RO, ES, UK (17)
<i>Variations</i>	CZ, DK, EE, FI, MT, SK, SL, SE (8)
<i>Non transposé</i>	LV, LT (2)

Il est évident que les dispositions linguistiques peuvent devenir très lourdes pour le vendeur. Cela peut même empirer, puisque le contenu obligatoire du document d'information dépend du droit applicable. En théorie, un vendeur pourrait être obligé de fournir jusqu'à 25 types

<sup>117</sup> Article 60 (4) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>118</sup> Chapitre 10 sec. 5 (2) de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

différents de documents d'information (un pour chaque zone de compétence géographique) et de traduire ces documents dans toutes les langues (pas seulement officielles) qu'un consommateur serait en droit de choisir. Cependant, on doit noter que les contrats en temps partagé sont compliqués et que les biens soumis en temps partagé sont souvent situés dans un pays autre que le pays du domicile du consommateur et souvent vendus à des touristes durant leurs vacances. Cela invaliderait les obligations d'information si le consommateur n'avait pas la possibilité d'obtenir une version dans une langue qu'il peut comprendre. Il résulte de l'idée d'un large marché intérieur européen que tous les consommateurs potentiels devraient être en mesure de participer. En conséquence, il est difficile de trouver des raisons d'abaisser le niveau des conditions linguistiques. La solution devrait être recherchée dans la simplification des longues listes d'éléments d'information qui doivent être fournis. Si, par exemple, la législation communautaire prévoyait un formulaire standard d'information sur le droit de rétractation, il serait facile pour les vendeurs de le fournir dans toutes les langues officielles.

### **c. Option prévue dans l'Art. 4 (1) 2e alinéa, phrase 2**

L'article 4 (1) 2<sup>e</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive 94/47 dispose que l'État membre dans lequel l'acquéreur à sa résidence peut exiger que le contrat soit rédigé, dans tous les cas, dans sa langue ou ses langues. Neuf pays ont utilisé cette option, tandis que huit États membres n'y ont pas eu recours (cf. le tableau ci-joint). Certaines législations ont également arrêté des dispositions qui diffèrent de la Directive. En GRECE, en LETTONIE, en LITUANIE et au PORTUGAL, le contrat doit être écrit dans la langue officielle de l'État dans tous les cas. Le Code de la consommation FRANÇAIS dispose que le contrat doit être rédigé en français si l'acquéreur est résidant en France ou si le bien immobilier est situé en France<sup>119</sup>. Il existe une réglementation identique en BULGARIE<sup>120</sup>. En IRLANDE, le vendeur doit fournir, à la demande de l'acquéreur, dans l'hypothèse d'un acquéreur résidant en Irlande, une version du contrat en langue<sup>121</sup> anglaise ou en langue ANGLAISE et irlandaise (qui est devenue langue officielle entre-temps). MALTE est allée plus loin parce que le vendeur doit fournir à l'acheteur une traduction certifiée du contrat en maltais ou en anglais si l'acheteur le demande, peu important

<sup>119</sup> Code de la Consommation, Art. L121-68.

<sup>120</sup> Art. 153 (1) de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>121</sup> Disposition 6 (1) (d) des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 520
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

que la résidence de l'acheteur soit ou non située à Malte<sup>122</sup>. En ESPAGNE, le contrat doit être rédigé en castillan ou dans toute autre langue officielle espagnole, au choix de l'acquéreur. Il peut s'agir de langues autres que les langues officielles de la Communauté<sup>123</sup>. Le droit SLOVÈNE dispose qu'un contrat ou un document d'information se référant à une propriété située en République Slovène, remis à un citoyen de République slovène ou à un individu résident de manière permanente en République Slovène, doit également être disponible en langue slovène<sup>124</sup>.

<i>Option prévue dans l'Art. 4 (1), 2<sup>e</sup> alinéa</i>	<i>États membres</i>
<i>Option utilisée</i>	CY, CZ, FR, HU, IT, LU, PL, RO, SK, UK (10)
<i>Option non transposée</i>	AT, BE, DK, EE, FI, DE, NL, SE (8)
<i>Variations</i>	BG, EL, IE, LV, LT, MT, PT, SL, ES (9)

#### **d. Traduction certifiée du contrat dans la langue de l'État membre où le bien immobilier est situé**

La grande majorité des États membres ont transposé l'obligation du vendeur de fournir une traduction certifiée du contrat dans la langue de l'État membre où le bien immobilier est situé (cf. tableau joint). Il y a seulement quelques variations dans certains États membres. La loi MALTAISE dispose que le vendeur doit fournir à l'acheteur une traduction certifiée du contrat en maltais ou en anglais selon ce que l'acheteur requiert, cependant à la langue du pays où le bien immobilier est situé<sup>125</sup>. En ALLEMAGNE<sup>126</sup>, en SLOVÈNE<sup>127</sup> et en HONGRIE<sup>128</sup>, l'obligation de donner une traduction certifiée du contrat au consommateur, dans la langue du pays où la résidence immobilière est située, ne s'applique pas si les biens faisant l'objet du contrat en

<sup>122</sup> Disposition 6 (2) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>123</sup> D'après la doctrine ESPAGNOLE, cette variation est considérée comme légitime ; Lete *Achirica*, La configuración de la multipropiedad en España, 125, 149 ; Munar Bernat, La regulación española de la "multipropiedad" : , 205.

<sup>124</sup> Article 60 (4) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>125</sup> Article 6 (2) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>126</sup> CC § 484 (2) (3).

<sup>127</sup> Article 60a (3) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>128</sup> § 5 (3) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 521
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

temps partagé font partie de résidences immobilières situées dans deux ou plusieurs pays. En FINLANDE<sup>129</sup>, la traduction doit être authentifiée par un traducteur agréé, en POLOGNE par un « traducteur assermenté<sup>130</sup> ». Dans certains États membres, la version officielle de la Directive n'impose pas de « traduction certifiée », afin que la législation nationale ne contienne pas cette condition, par ex. en ITALIE ou en ESPAGNE.

<i>Traduction certifiée</i>	<i>États membres</i>
<i>Comme dans la Directive</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FR, EL, IE, LT, LU, LV, NL, PT, RO, SK, SE, UK (19)
<i>Variations</i>	FI, HU, IT, MT, PL, SL, DE, ES (8)

#### **e. Sanction pour non-respect des conditions de forme et de langues**

La plupart des lois de transposition prévoient des sanctions en cas de non-respect de la Directive à l'égard des obligations sur la forme écrite et sur la langue. Par conséquent, la nullité du contrat, le droit du consommateur d'annuler ou de se rétracter et les amendes sont des sanctions courantes.

Concernant le non-respect de l'obligation de conclure un contrat en temps partagé sous une forme écrite, en AUTRICHE, en BELGIQUE, en BULGARIE, à CHYPRE, en FRANCE, en GRECE<sup>131</sup>, en ALLEMAGNE, en ITALIE, au LUXEMBOURG, aux PAYS-BAS, en POLOGNE et en ROUMANIE, par exemple, le contrat est nul. En REPUBLIQUE TCHEQUE, en ESTONIE, au DANEMARK, en FINLANDE, en ESPAGNE et en SUEDE, par exemple, si le contrat n'est pas rédigé par écrit, le consommateur n'est pas lié par cet accord et peut y mettre fin ou se rétracter dans certains délais.

À CHYPRE par exemple, des amendes administratives peuvent également être imposées au vendeur. En BELGIQUE, le vendeur peut seulement être condamné à payer une amende allant de 150 € à 10 000 €, s'il n'a pas respecté les dispositions de la Loi sur le temps partagé. De

<sup>129</sup> Chapitre 10 sec. 6 (2) de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<sup>130</sup> Article 5 (3), phrase 2 de la Loi du 13 juillet 2000 sur la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>131</sup> Considéré comme une condition de forme.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	522
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

plus, sa licence peut être révoquée. En SLOVENIE, les vendeurs qui ne remplissent pas l'obligation de conclure des contrats sous une forme écrite sont sanctionnés par des amendes. La loi distingue entre différentes sortes de vendeur. Tandis qu'une personne physique peut être sanctionnée à payer une amende allant de 1.000.000 SIT à 5.000.000 SIT, une amende comprise entre 3.000.000 SIT et 10.000.000 SIT peut être imposée aux personnes morales et une amende située entre 300.000 SIT et 1.000.000 SIT à la personne responsable de l'accord. En IRLANDE, un vendeur ou son agent qui ne remplit pas les dispositions 4, 5 (sur l'information), 6 (sur la rétractation) ou 8 (sur la l'interdiction de paiements anticipés) commet une infraction et est passible d'une amende n'excédant pas £1,500 [1,904.61 €], sur poursuite intentée par le directeur de la Consommation<sup>132</sup>.

Concernant l'obligation de rédiger le contrat dans une langue spécifique, les mêmes sanctions que celles mentionnées ci-dessus ont été choisies pour sanctionner le vendeur en cas de non-respect de la Directive. Par exemple, en AUTRICHE, en BULGARIE et en FRANCE, le contrat en temps partagé est nul s'il n'est pas rédigé dans la langue requise. En AUTRICHE, le vendeur doit même demander la nullité du contrat dans un délai de deux ans à partir de la conclusion du contrat. En REPUBLIQUE TCHEQUE, en ESTONIE, en FINLANDE, en ESPAGNE et en SUEDE, si le contrat en temps partagé n'a pas été rédigé dans la langue requise, le consommateur a le droit de résilier ou de se retirer du contrat. La BELGIQUE, CHYPRE et le DANEMARK par exemple, posent que le vendeur doit être sanctionné par une amende. En HONGRIE, le délai de rétractation est prolongé jusqu'à 30 jours si le document d'information n'était pas dans la bonne langue<sup>133</sup>. En ALLEMAGNE, le délai de rétractation est d'un mois, si le document d'information n'est pas fourni du tout ou n'est pas fourni dans la bonne langue<sup>134</sup>. La Loi ROUMAINE n° 282/2004 prévoit que tout manquement à cette obligation est une contravention entraînant une peine d'amende allant de 15.000.000 Lei roumains à 75.000.000 Lei roumains.

---

<sup>132</sup> Disposition 16 des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<sup>133</sup> § 8 (2) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>134</sup> CC. § 485 (3).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	523
---	--	-----

### **3. Droit de rétractation**

#### **a. Obligation d'information**

D'après l'Al. (1) de l'Annexe, combiné avec les articles 3 et 4 de la Directive, le document d'information et le contrat doivent inclure une information sur le droit de se rétracter du contrat et doivent indiquer la personne à qui toute lettre de rétractation devra être envoyée [...]. Ainsi, le document d'information et le contrat doivent contenir une information sur le droit de rétractation et sur la manière de l'exercer. Cette disposition a été transposée de manière très similaire à la Directive par la plupart des États membres. À la différence de tous les autres États membres, la LITUANIE n'oblige pas le vendeur à indiquer le droit de rétractation au consommateur, ni dans le document d'information, ni dans le contrat.

De nombreux États membres ont édicté, en complément, des dispositions sur la manière d'informer l'acquéreur, par ex. par l'usage de formulaires standards ou en utilisant des termes précis. Ces pays sont : la BELGIQUE, CHYPRE, la FRANCE, l'ALLEMAGNE, la GRECE, la LETTONIE, le LUXEMBOURG, le ROYAUME-UNI<sup>135</sup> et MALTE. À MALTE<sup>136</sup>, une clause utilisant les termes suivants doit être incluse dans le contrat :

« Vous avez, en tant qu'acheteur, le droit de vous rétracter ou d'annuler ce contrat en vertu des dispositions du Règlement de 2000 « relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers ». Ces dispositions disposent qu'un acheteur peut se retirer, sans donner ses raisons, d'un tel contrat dans un délai de 10 jours à partir du moment où les parties ont signé le contrat. »

Si la clause est absente, l'acheteur peut demander l'annulation du contrat.

---

<sup>135</sup> Art. 3 (5) de l'Ordonnance de 2003 relative au temps partagé (informations relatives à l'annulation).

<sup>136</sup> Disposition 4.4 des Règlements sur le temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	524
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

En BELGIQUE<sup>137</sup> et au LUXEMBOURG, l'information sur le droit de rétractation doit être donnée en caractères gras et dans un cadre séparé. Le droit ALLEMAND prévoit également que le vendeur doit informer séparément le consommateur de son droit de rétractation. À cette fin, le vendeur peut utiliser un formulaire d'information de rétractation rédigé par le législateur. Cette information séparée ne doit pas nécessairement être sous une forme écrite, mais doit être fournie sous forme textuelle (e-mail, fax, CD-ROM). Certains auteurs prétendent que c'est une infraction au droit communautaire parce que l'article 4 dispose que le contrat doit être écrit, ainsi que l'information à laquelle il est fait référence dans l'Annexe, notamment l'information sur le droit de rétractation<sup>138</sup>. Dans le cadre d'une révision de la Directive, on devrait clarifier la question de savoir si « par écrit » signifie un texte sur papier ou inclut également le texte électronique sur support durable.

À CHYPRE<sup>139</sup> et en LETTONIE, les commerçants doivent également informer les consommateurs de leur droit de rétractation dans une notice écrite séparée et en FRANCE<sup>140</sup>, le vendeur doit fournir au consommateur un formulaire spécial que le consommateur peut utiliser pour exercer son droit de rétractation. En GRECE, le consommateur doit également obtenir un formulaire séparé comprenant une information sur son droit de rétractation et son exercice et un spécimen/exemplaire d'explication sur la rétractation.

Comme nous l'avons déjà dit, il serait réellement utile pour l'amélioration du commerce transfrontalier qu'un formulaire standard sur l'information concernant le droit de rétractation soit fourni au niveau européen.

---

<sup>137</sup> Art. 7 § 1 in fine de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>138</sup> *Kelp*, Timesharing-Verträge, 63; *Mankowski*, VuR 2001, 364.

<sup>139</sup> Art. 6 (a) de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>140</sup> Article L. 121-63.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 525
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

## **b. Délai de rétractation**

### **aa. Droit de rétractation dans un délai de 10 jours calendaires des deux parties signant le contrat**

La Directive prévoit dans son art. 5(1) 1<sup>er</sup> alinéa, un délai de rétractation de 10 jours calendaires après la signature du contrat par les deux parties ou la signature d'un contrat préliminaire ayant force obligatoire. Si le dernier jour du délai est un dimanche ou un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au prochain jour ouvrable.

Le délai de 10 jours calendaires a été adopté par le DANEMARK, l'ESTONIE, la FINLANDE, la FRANCE, la GRECE, l'IRLANDE, la LITUANIE, le LUXEMBOURG, MALTE, les PAYS-BAS, la POLOGNE, la ROUMANIE, la SLOVAQUIE, l'ESPAGNE et la SUEDE. De nombreux États membres ont utilisé la clause d'harmonisation minimale pour prolonger le délai de rétractation. Le délai s'échelonne de 10 jours ouvrables en BULGARIE, au PORTUGAL et en ITALIE, à 14 jours calendaires en AUTRICHE, en LETTONIE et au ROYAUME-UNI, deux semaines (dans certains cas, un mois) en ALLEMAGNE, 15 jours calendaires à CHYPRE, en REPUBLIQUE TCHEQUE, en HONGRIE et en SLOVENIE et même 15 jours ouvrables en BELGIQUE.

<b>Délai régulier de rétractation</b>	<b>États membres</b>
<b>10 jours calendaires</b>	DK, EE, FI, FR, EL, IE, LT, LU, MT, NL, PL, RO, SK, ES, SE (15)
<b>10 jours ouvrables</b>	BG, IT, PT (3)
<b>14 jours calendaires</b>	AT, LV, UK (3)
<b>Deux semaines</b>	DE (un mois si les informations nécessaires ont été fournies après la conclusion du contrat) (1)
<b>15 jours calendaires</b>	CY, CZ, HU, SL (4)
<b>15 jours ouvrables</b>	BE (1)

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 526
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

En BULGARIE, à CHYPRE, en FINLANDE, en IRLANDE, au LUXEMBOURG, à MALTE, en ROUMANIE et en ESPAGNE (la FINLANDE, l'ESPAGNE et la LITUANIE ne se référant pas aux contrats préliminaires), le point de départ du délai de rétractation correspond à ce qui est prévu dans la Directive. En droit Bulgare en revanche, le délai commence à courir à la fin du pré-contrat. De nombreux États membres ne se réfèrent pas à la signature du contrat, mais à la conclusion du contrat. Ce sont la REPUBLIQUE TCHEQUE, le DANEMARK, l'ITALIE, la LETTONIE, la LITUANIE, le PORTUGAL, la SLOVAQUIE, la SLOVENIE et le ROYAUME-UNI. En BELGIQUE et en SUEDE, le délai commence le jour suivant la signature du contrat par les deux parties. En droit FRANÇAIS, le délai de 10 jours commence lorsque l'acquéreur envoie l'offre d'acceptation au professionnel. En plus de cela, la FRANCE essaye d'améliorer la protection du consommateur en exigeant que l'offre soit maintenue pour une durée d'au moins sept jours<sup>141</sup>. Cependant, ces dispositions régissent simplement le délai durant lequel le vendeur est lié par son offre<sup>142</sup>. Le consommateur n'est pas tenu d'accepter l'offre avant que le délai de 7 jours n'expire.

En AUTRICHE, en GRECE, en ALLEMAGNE, en ESTONIE, aux PAYS-BAS, en HONGRIE et en POLOGNE, le délai de rétractation commence à courir à partir du jour où le document contractuel a été remis à l'acquéreur. En ALLEMAGNE, le délai ne commence pas à courir avant que le vendeur n'ait également informé l'acquéreur de son droit de rétractation et fourni d'autres informations<sup>143</sup>. Ces dispositions améliorent la position du consommateur et sont par conséquent en conformité avec la Directive.

Seuls certains États membres ont vu la nécessité d'inclure une disposition explicite sur la signature d'un contrat préliminaire contraignant dans leur droit national, par ex. la BULGARIE, CHYPRE, la GRECE, la HONGRIE, l'IRLANDE, le LUXEMBOURG, MALTE, la ROUMANIE et la SLOVENIE.

#### **Tableau : point de départ du délai de rétractation**

<b>Après la signature du contrat</b>	BG, CY, FI, IE, LU, MT, ES, RO (8)
<b>Après la conclusion du contrat</b>	CZ, DK, IT, LT, LV, PT, SK, SL, UK (9)

<sup>141</sup> Code de la Consommation, Art. L. 121-63.

<sup>142</sup> Cf. *Calais-Auloy, Steinmetz*, Droit de la Consommation, n° 483.

<sup>143</sup> Prévus par le § 2 BGB-InfoV.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	527
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

Le jour suivant le jour de la signature du contrat	BE, SE (2)
<b>Remise de la copie du contrat</b>	AT, EL, DE <sup>144</sup> , EE, HU, NL, PL (7)
<b>Jours d'envoi de l'offre par le vendeur</b>	FR (1)

L'Art. 5 (1) 1<sup>er</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive 94/47 prévoit l'extension du délai en présence d'un dimanche ou d'un jour férié. C'est une disposition étrange parce que le Règlement communautaire 1182/71 relatif aux règles applicables aux délais, dates et limites de temps dispose dans son Art. 3 (4) que, lorsque le dernier jour du délai est un jour férié, un dimanche ou un samedi, le délai prend fin à l'expiration de la dernière heure du jour ouvrable suivant. Par conséquent, la seule fonction de l'Art. 5 (1) 1<sup>er</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive 94/47 est de modifier la règle générale de l'Art. 3 (4) du Règlement 1182/71 afin que les délais prennent fin les dimanches. On peut douter de sa signification. Le problème devrait être clarifié, de préférence en rayant l'Art. 5 (1) 1<sup>er</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive 94/47 et en se référant au Règlement 1182/71. Ceci permettrait également de clarifier le fait que le délai doit être calculé d'après les règles établies dans ce Règlement.

Plusieurs États membres, par exemple L'ITALIE, l'ALLEMAGNE, la LITUANIE, MALTE, la POLOGNE et la SLOVENIE, ont transposé l'Art. 5 (1) 1<sup>er</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive 94/47 en se référant aux dispositions préexistantes dans leur droit civil. Au PORTUGAL et en ITALIE, la rétractation est possible sous 10 jours ouvrables, en BELGIQUE sous 15 jours ouvrables, de manière à ce que le délai expire toujours un jour ouvrable.

L'aperçu général témoigne d'une grande variété de règles dans les États membres. Il est évident que les différences de durée et de points de départ (ainsi que les règles de computation) du délai de rétractation peuvent rendre les affaires transfrontalières difficiles et par conséquent peuvent créer un obstacle au commerce. Ceci est particulièrement vrai concernant l'information du consommateur sur son droit de rétractation. Pour cette raison, une (pleine) harmonisation du délai habituel paraît souhaitable. Un délai de 14 jours ne priverait

---

<sup>144</sup> Le délai ne commence pas à courir avant que le vendeur ait informé l'acquéreur de son droit de rétractation et fourni de plus amples informations visées au § 2 de la disposition du BGB - Obligations d'information.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	528
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

pas substantiellement les consommateurs des droits dont ils jouissent actuellement en vertu de leurs droits nationaux.

On doit garder néanmoins à l'esprit que le délai de rétractation prévu dans la Directive 94/47 peut être considéré comme étant trop court pour remplir son objectif. Spécialement, si un consommateur signe un contrat au début de ses vacances, il peut avoir besoin d'exercer son droit de rétractation durant les vacances et n'a alors pas la possibilité de parler à un juriste de son pays d'origine. De plus, les contrats en temps partagé sont souvent plus compliqués et difficiles à comparer ; en particulier dans les affaires transfrontalières, il peut être également difficile et long d'obtenir des conseils de juristes compétents. Bien plus que dans le cas des délais de rétractation offerts dans les Directives 97/7<sup>145</sup> et 85/577<sup>146</sup>, on pourrait considérer comme problématique le fait d'interdire des délais plus longs voulus par les États membres. Par conséquent, on pourrait également envisager de laisser une certaine discrétion aux États membres. Les obstacles potentiels au commerce pourraient, peut-être, être évités en imposant un délai (de principe) maximum. Déterminer la durée de ce délai de principe maximum relève d'une décision politique. Compte tenu des considérations qui précèdent, ce délai pourrait aller d'un mois à trois mois.

### **bb. Droit de rétractation en cas d'absence d'information**

D'après l'Art. 5 (1) 2e et 3e alinéas de la Directive 94/47 des États membres doivent prendre des dispositions dans leur législation pour s'assurer que :

« outre les possibilités offertes à l'acquéreur par les législations nationales en matière d'invalidité des contrats, l'acquéreur a le droit :

- [...]

- si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'Annexe au moment de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant, de résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir de ce moment. Si, dans ce délai de trois mois, les informations

<sup>145</sup> Directive 97/7 sur la vente à distance.

<sup>146</sup> Directive 85/577 sur la vente de porte-à-porte.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	529
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

en question sont fournies, l'acquéreur disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au premier tiret,

- si, à l'expiration du délai de trois mois prévu au deuxième tiret, il n'a pas fait usage du droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'Annexe, de disposer, à partir du jour suivant cette expiration, du délai de rétractation indiqué au premier tiret ; »

Les dispositions de l'Art. 5 (1) 2e et 3e alinéas de la Directive 94/47 n'ont pas du tout été transposées en FRANCE. Le législateur FRANÇAIS a seulement transposé un droit de rétractation dans un délai de 10 jours. En plus de cela, la loi de transposition FRANÇAISE dispose qu'en cas de défaut d'information nécessaire dans le contrat, le contrat doit être nul<sup>147</sup> et non avenu.

Dans les autres États membres, le non-respect de l'obligation d'information conduit à une prolongation du délai de rétractation. Cependant, les listes d'obligations d'information qui ont cet effet en cas de non-respect du vendeur varient considérablement dans les États membres. Pour la transposition générale de l'Art. 4 de la Directive, qui régit l'information qui doit être incluse dans le contrat, voire ci-dessous sous le point D III 1 b.

On devrait noter que le non-respect des obligations d'information ne conduit pas dans tous les cas à une prolongation du délai de rétractation. La Directive et plusieurs États membres distinguent entre les obligations d'information qui, si elles sont enfreintes, ont pour effet de prolonger le délai de rétractation, et les autres, qui n'ont pas cet effet (mais peuvent conduire à d'autres sanctions en cas de manquement).

Par exemple, la GRECE, L'IRLANDE, MALTE, la ROUMANIE et le ROYAUME-UNI font la même distinction que la Directive, c'est-à-dire que seuls les éléments d'information listés dans l'Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas peuvent entraîner une prolongation du délai en cas de violation. À l'inverse, de nombreux autres États membres ne distinguent pas entre les éléments d'information qu'ils imposent d'inclure dans le contrat et le fait d'accorder un droit de rétractation si l'une des informations obligatoires manque dans le contrat, par ex. en

---

<sup>147</sup> Code de la Consommation, Art. L. 121-76, L.121-61.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>530</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

AUTRICHE, en BELGIQUE, en REPUBLIQUE TCHEQUE, en ESTONIE, en FINLANDE, en ALLEMAGNE, en LETTONIE, en LITUANIE, au LUXEMBOURG, aux PAYS-BAS, au PORTUGAL, en SLOVAQUIE, en SLOVENIE, en SUEDE et en ESPAGNE.

Certains États distinguent selon les obligations d'information, mais ils accordent une prolongation du délai de rétractation également pour d'autres éléments d'information que ceux établis à l'Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> alinéa de la Directive, mais pas pour toutes les obligations d'information. Ces pays sont CHYPRE et la HONGRIE (information sur l'interdiction des paiements anticipés), le DANEMARK (information sur la garantie concernant l'achèvement du bien immobilier et la personne à laquelle le consommateur peut adresser ses réclamations) et la POLOGNE (al. (j) de l'Annexe de la Directive).

Le droit ITALIEN semble enfreindre la Directive, parce qu'un manquement aux obligations d'information listée dans l'Al. (d)(2) et l'Al. (m) (concernant les parties) de l'Annexe de la Directive ne conduit pas à une prorogation du délai de rétractation.

**Tableau : Obligations d'information sanctionnées par un allongement du délai de rétractation**

Transposition incomplète de l'Art. 5 (1) 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> alinéas	IT (les al. (d) (2), et (m) font défaut)
Substantiellement équivalent à l'Art. 5 (1) 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> alinéas	BG, EL, IE, MT, RO, UK (6)
Tous les éléments d'information doivent être inclus dans le contrat (NB : variant selon les États membres)	AT, BE, CZ, EE, FI, DE, LV, LT, LU, NL, PT, SK, SL, ES, SE (15)
Autre, information complémentaire	CY, HU DK, PL (4)
Aucune prolongation du délai de rétractation	FR (mais le contrat est nul)

Certaines différences peuvent également être observées en ce qui concerne la durée du délai une fois prorogé. La plupart des États membres ont adopté un délai de 3 mois conformément à la Directive. En LITUANIE, le délai est prolongé jusqu'à 4 mois. En ALLEMAGNE, en cas de défaut d'information, l'acquéreur est en droit de révoquer le contrat jusqu'à 6 mois après la

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>531</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

conclusion du contrat. Le délai de rétractation de 2 semaines ne démarre pas tant que l'acquéreur n'a pas reçu toutes les informations nécessaires par écrit. Dans l'hypothèse d'un défaut d'information continu concernant le droit de révocation, le délai de rétractation est illimité. La transposition est plus problématique en LETTONIE où le délai est de 90 jours calendaires, au lieu de trois mois. Le législateur FRANÇAIS n'a pas transposé spécifiquement ces dispositions (voir ci-dessus).

**Tableau : délai de rétractation en cas de défaut d'information (Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> alinéa)**

Délai de 3 mois	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FI, EL, HU, IE, IT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, ES, SE, UK (23)
Délai de 4 mois	LT <sup>148</sup> (1)
Délai de 90 jours calendaires	LV (1)
Délai jusqu'à 6 mois ; si l'information sur la rétractation est incomplète ou manquante, délai illimité	DE (1)
Aucun délai, le contrat est nul	FR(1)

**cc. Délai de rétractation si l'information est fournie dans les 3 mois**

L'Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> alinéa, phrase 2 de la Directive dispose que, si l'information en question est fournie dans les 3 mois, le délai habituel de rétractation de l'acquéreur doit alors commencer à courir. On doit garder à l'esprit que la longueur du délai habituel est différent selon les États membres (pour les détails, voir ci-dessus). En ALLEMAGNE, un délai de rétractation prolongé d'un mois commence à courir si l'information manquante est fournie ultérieurement.

Concernant le commencement du délai, la plupart des États membres ont adopté le point de départ qui est prévu dans la Directive. Les droits POLONAIS et NEERLANDAIS étendent le délai habituel de rétractation de la durée entre la fourniture d'une copie du contrat et la fourniture des données manquantes. Certains États membres mentionnent explicitement que l'information manquante doit être fournie par écrit, par ex. le DANEMARK, l'ALLEMAGNE, la

---

<sup>148</sup> Article 22 (2), phrase 2 de la Loi relative à la protection du consommateur de la République de Lituanie.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 532
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

HONGRIE, les PAYS-BAS, la POLOGNE et la SLOVENIE. Ceci pourrait être clarifié dans la Directive. En BELGIQUE et en SUEDE, le délai commence à courir le jour suivant celui où l'information manquante a été fournie. En AUTRICHE et en FINLANDE, l'acquéreur doit recevoir une version corrigée du contrat. La FRANCE n'a pas édicté de dispositions similaires à celles de la Directive, parce que le contrat est nul si l'offre ne contient pas toutes les informations obligatoires.

**Tableau : Point de départ du délai normal après fourniture des informations manquantes**

Après la fourniture de l'information	BG, CY, CZ, DK <sup>149</sup> , EE, DE <sup>150</sup> , EL, HU <sup>151</sup> , IE, IT, LV, LT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, ES, UK (22) Explicitement par écrit : DK, DE, HU, NL, PL, SL
Le jour suivant celui où l'information est fournie	BE, SE <sup>152</sup> (2)
Remise d'une copie du contrat	AT (« Ergänzungsurkunde »), FI <sup>153</sup> (« contrat rectifié ») (2)
Aucune transposition législative spécifique	FR (1)

**dd. Délai de rétractation si l'information manquante n'est pas fournie dans les 3 mois**

D'après la Directive, si à la fin du délai de trois mois, l'acquéreur n'a pas exercé le droit de résilier le contrat et que le contrat ne contient pas les informations mentionnées dans les points (a), (b), (c), (d) (1), (d) (2), (h), (i), (k), (l) et (m) de l'Annexe, le consommateur a le

<sup>149</sup> Section 9 (2) de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>150</sup> En ALLEMAGNE, à la place du délai habituel de 2 semaines, un délai étendu de 1 mois commence à courir, lorsque l'information est fournie ultérieurement.

<sup>151</sup> Le jour où l'information fournie sous forme écrite, fait partie de l'accord contractuel, cf. § 8 (3) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>152</sup> Article 12 (2), phrase 2, Art. 11 (3) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>153</sup> Chapitre 10 sec. 9 de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>533</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

droit de se retirer du contrat pendant le délai habituel de rétractation (dans la Directive : 10 jours) à partir du jour suivant la fin du délai de trois mois.

La transposition dans les États membres varie considérablement, en partie parce que la durée du délai de rétractation habituel est différente selon les États membres. Par exemple, en LITUANIE, le délai est de 4 mois à compter de la conclusion du contrat. En BELGIQUE, le délai de rétractation est d'un an, à partir du jour suivant celui où le contrat a été signé, si les informations manquantes n'ont pas été fournies dans les trois mois. En ALLEMAGNE, la durée du délai dépend du type d'information qui fait défaut. Si l'information sur le droit de rétractation est manquante ou incomplète, il n'y a aucun délai limite pour demander la rétractation. Dans ce cas, le consommateur a en effet un droit permanent à la rétractation. Si d'autres informations nécessaires font défaut, le délai de rétractation est étendu à 6 mois<sup>154</sup>. En AUTRICHE également, le délai de rétractation ne commence pas avant que l'acquéreur ait été informé de son droit de rétractation.

#### **Tableau : Délai de rétractation si l'information n'est pas fournie**

3 mois plus 10 jours	BG (jours ouvrables), DK, EE, FI, EL <sup>155</sup> , LU, IT <sup>156</sup> , IE, MT (jours ouvrables), NL <sup>157</sup> , PL, PT (jours ouvrables), RO, SK, ES, SE, UK <b>(17)</b>
3 mois, plus 14/15 jours	CZ, CY, HU, SL <b>(4)</b>
90 jours calendaires, plus 14 jours	LV
4 mois	LT <sup>158</sup>
1 an	BE <sup>159</sup>
3 mois, plus 14 jours ou illimité	AT <sup>160</sup>
6 mois ou illimité	DE <sup>161</sup>

<sup>154</sup> CC § 355 (3) (1).

<sup>155</sup> Article 4 (1) (c) du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec.

<sup>156</sup> Article 73 (2) et (4) du Code de la consommation.

<sup>157</sup> CC livre 7 Art. 48c (1), phrase 2.

<sup>158</sup> Article 22 (2), phrase 1 de la Loi relative à la protection du consommateur de la République de Lituanie.

<sup>159</sup> Article 9 (1) (3) de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>160</sup> § 6 (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>161</sup> CC § 355 (3) et § 485 (3).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 534
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

Aucune transposition législative spécifique	FR
---	----

En général, les dispositions de la Directive sur la prolongation du délai de rétractation en cas de défaut d'information sont plutôt complexes. Dans l'hypothèse où l'information sur le droit de rétractation fait défaut, elles ne sont pas conformes à l'arrêt rendu par la CJCE dans l'affaire C-481/99 – *Heininger*. On peut douter du fait qu'un délai de 3 mois plus 10 jours est assez long. On pourrait simplifier les dispositions en suivant le modèle BELGE et en introduisant un délai prolongé d'un an, qui commencerait à partir du moment où le contrat a été conclu. On devrait ensuite discuter de la question de savoir si ce délai doit également être appliqué dans les affaires *Heininger*.

### **ee. Droit de rétractation supplémentaire**

Certains États membres ont accordé de manière complémentaire un droit de rétractation dans des situations non prévues par la Directive. De nombreux États membres accordent un droit de rétractation si les conditions de forme et linguistiques n'ont pas été respectées. En POLOGNE<sup>162</sup>, le consommateur peut se retirer dans les trois mois de la délivrance du document contractuel si le prospectus n'a pas été livré à l'acquéreur ou si le prospectus ou le contrat n'étaient pas écrits dans la bonne langue. En SLOVENIE<sup>163</sup>, la rétractation est également possible dans un maximum de 3 mois et 15 jours, si un prospectus n'a pas été présenté, ou si le contrat était rédigé dans une langue qui ne respectait pas les dispositions de la Loi relative à la protection du consommateur. En HONGRIE<sup>164</sup>, le consommateur peut exercer le droit de rétractation dans les 30 jours calendaires si le formulaire d'informations fait défaut ou si ce dernier ne répond pas aux conditions linguistiques. En ESTONIE<sup>165</sup>, le consommateur a le droit de se retirer dans le délai d'un mois après la réception du contrat signé, si un document d'information n'est pas remis au consommateur avant la conclusion du contrat ou si le document n'est pas remis dans la bonne langue. En SUEDE<sup>166</sup>, le droit de rétractation dans un

<sup>162</sup> Article 6 (3) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>163</sup> Article 60c (2) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>164</sup> § 8 (2) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>165</sup> Section 383 (3) de la Loi sur le droit des obligations.

<sup>166</sup> Article 11 (1) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	535
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

délai de trois mois s'applique également si les dispositions concernant la langue du contrat ne sont pas remplies.

En REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>167</sup>, le consommateur peut se retirer du contrat dans les trois mois à compter de la date convenue d'achèvement du bâtiment, s'il n'est pas complètement terminé à cette date. En ESPAGNE, l'acquéreur a un droit de rétractation si l'interdiction du label *multipropiedad* (« propriété partagée », « propriété jointe »)<sup>168</sup> a été ignorée<sup>169</sup>.

### **c. Conditions de forme pour l'exercice de la rétractation**

La Directive ne stipule aucune condition de forme pour l'exercice du droit de rétractation et dispose seulement dans son Art. 5(2) que le consommateur doit le notifier au destinataire apparaissant dans le contrat par un moyen qu'il peut prouver. Le résultat en est que les États membres ont toute discrétion pour réglementer les conditions de forme de l'exercice du droit de rétractation.

L'AUTRICHE, la BULGARIE, CHYPRE, la FINLANDE<sup>170</sup>, la GRECE<sup>171</sup>, la HONGRIE<sup>172</sup>, la LITUANIE<sup>173</sup>, la LETTONIE, la POLOGNE, la ROUMANIE, la SLOVENIE<sup>174</sup> et le ROYAUME-UNI<sup>175</sup> ont précisé que la rétractation devait être notifiée au vendeur par une notice écrite. En

<sup>167</sup> CC § 63 (1) (d).

<sup>168</sup> Article 10 (2) et Article 8 (1) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>169</sup> Voir également l'arrêt de la CA d'Alicante du 19 septembre 2002, n° 545/2002, « Sain 333 S. L. » v Francisco Javier G. B. et Amparo M. G. Lacour a sanctionné l'usage de ce label par la nullité du contrat en raison de l'infraction à une règle obligatoire (Art. 6 (3) du CC).

<sup>170</sup> 10:11 LPC dispose que une notification d'information écrite doit être envoyée et qu'il n'est pas nécessaire d'utiliser un moyen qui peut être prouvé.

<sup>171</sup> Bien que l'expression « déclaration par écrit » ne soit pas ambiguë, dans la doctrine grecque, l'Art. 4 (2) du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec est vu seulement comme une disposition sur la charge de la preuve. En conséquence, l'acquéreur pourrait également se retirer du contrat par d'autres moyens si l'acquéreur pouvait les prouver. La jurisprudence est inconsistante sur ce point, mais tend à interpréter cette disposition comme une règle formelle.

<sup>172</sup> § 10 (1) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>173</sup> CC Art. 6.370 (1) (1).

<sup>174</sup> Article 60c (1) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>175</sup> Disposition 12 (6) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé de 1992.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	536
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

SLOVENIE, l'acquéreur peut également exprimer implicitement sa rétractation. En IRLANDE<sup>176</sup>, la notification peut être faite par écrit, mais ce n'est pas obligatoire. À CHYPRE<sup>177</sup>, le consommateur doit compléter et envoyer une notification écrite de sa rétractation, qui doit contenir la décision de l'acquéreur de se retirer, la date à laquelle la notification est donnée et le nom et l'adresse du destinataire de cette notification en fonction du nom du destinataire figurant au contrat. En SLOVAQUIE<sup>178</sup>, la notification de la rétractation doit remplir les conditions de forme spécifiées au contrat. Comme le contrat doit être conclu par écrit, la notification de la rétractation doit être également faite par écrit.

En AUTRICHE<sup>179</sup>, la rétractation peut-être opérée aussi bien par une notification écrite que par un fax. Par ailleurs, le consommateur peut retourner le document contractuel avec une note qui indique que le consommateur ne veut pas rédiger ou maintenir le contrat.

En BELGIQUE, A MALTE<sup>180</sup> et au LUXEMBOURG<sup>181</sup> la notification de la rétractation doit être faite par écrit et envoyée par lettre recommandée. En FRANCE, ITALIE<sup>182</sup> et au PORTUGAL, le consommateur doit envoyer une lettre recommandée signée avec avis de réception. En ITALIE, il est également possible d'utiliser un télégramme, télex ou fax pour respecter le délai de rétractation, si ces moyens sont confirmés par une lettre recommandée avec avis de réception dans les 48 heures.

En FRANCE<sup>183</sup>, le vendeur est également obligé de joindre un formulaire de rétractation au document contractuel donné au consommateur. Le consommateur peut utiliser ce formulaire pour exercer son droit de rétractation. À CHYPRE, l'acquéreur peut également utiliser le formulaire de notification<sup>184</sup>.

<sup>176</sup> Article 8 des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<sup>177</sup> Article 9 (1), phrase 1 de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>178</sup> CC § 55 (1) (o), § 48 para. (1) et (2), § 49.

<sup>179</sup> § 6 (3), phrase 1 et phrase 2 de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>180</sup> Article 8 (1) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>181</sup> Article 10 (2), phrase 1 de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>182</sup> Article 73 (5) du Code de la consommation.

<sup>183</sup> Article L. 121-63.

<sup>184</sup> Art. 9 (3) dispose que l'acquéreur peut utiliser toute autre forme écrite qui satisfait aux conditions de l'Art. 9 (1) et (2) de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 537
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

En REPUBLIQUE TCHEQUE, dans l'hypothèse du délai de rétractation prolongé, le consommateur doit indiquer les raisons pour lesquelles il exerce le droit de rétractation pour défaut d'information<sup>185</sup>.

<b>Rétractation</b>	<b>États membres</b>
<b>Conditions formelles</b>	
Aucune	CZ, DK, EE, IE, NL, ES <sup>186</sup> (6)
Par écrit	AT <sup>187</sup> , BG, CY <sup>188</sup> , FI <sup>189</sup> , EL, HU, LT, LV, PL, RO, SL, UK (12)
Forme textuelle	DE (1)
Selon les stipulations contractuelles	SK <sup>190</sup> (1)
Lettre recommandée	BE, LU, MT (3)
Lettre recommandée avec accusé de réception	IT <sup>191</sup> , FR <sup>192</sup> , PT (3)
Transposition incertaine	SE (1)

De telles conditions de forme pour l'exercice du droit de rétractation pourraient aboutir à créer un obstacle au commerce, parce que, si le vendeur est obligé d'informer le consommateur des conditions de forme, il devient impossible de rédiger cette information de manière à ce qu'elle soit utilisable dans tous les États membres. Par conséquent, il conviendrait d'harmoniser les droits nationaux afin que des conditions de forme ne soient pas introduites par les États membres.

<sup>185</sup> CC § 63 (1) al. (b) et (c).

<sup>186</sup> Par tous les moyens qui garantissent la preuve de la communication, la réception et la date d'envoi.

<sup>187</sup> Le fax est équivalent. De manière complémentaire, le consommateur peut marquer sur le document contractuel qu'il ne veut pas rédiger ou maintenir le contrat.

<sup>188</sup> Ou par tous autres moyens qui peuvent être prouvés.

<sup>189</sup> Notice écrite informelle, 10:11 LPC.

<sup>190</sup> À moins qu'il en soit décidé autrement, la notification de la rétractation doit être faite par écrit dans le cas d'un contrat écrit.

<sup>191</sup> Lettre recommandée avec accusé de réception. Il est également possible d'utiliser un télégramme, un télex, un fax pour respecter le délai de rétractation, si ces moyens sont confirmés par une lettre recommandée avec accusé de réception dans les 48 heures. cf. Art. 73 (5) du Code de la consommation.

<sup>192</sup> Art. L. 121-64 (1) du *Code de la consommation* dispose que si le consommateur n'envoie pas une lettre avec accusé de réception, il peut utiliser n'importe quel autre moyen qui fournit les mêmes garanties quant à la détermination de la date.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	538
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

#### **d. Règle de l'émission**

D'après l'Art. 5 (2), phrase 2 de la Directive, la date limite de la rétractation est respectée si le consommateur émet la notification avant que la date limite n'expire.

Cette disposition a été transposée par la grande majorité des États membres. Seules la REPUBLIQUE TCHEQUE, la FRANCE, la HONGRIE, la LETTONIE, et la SLOVAQUIE n'ont pas de législation de transposition spécifique. Certains de ces États membres peuvent atteindre le même résultat que celui de la Directive par l'application de leurs règles générales sur la computation des délais. L'ITALIE n'a pas posé la règle de l'émission, mais l'acquéreur doit envoyer une lettre recommandée avec avis de réception et peut par conséquent prouver que la notification a été envoyée dans le délai de rétractation. Le législateur au ROYAUME-UNI a choisi une formulation différente. Si la notification est envoyée par la poste dans une lettre correctement adressée et prépayée, elle doit être considérée ayant été donnée au moment de l'envoi.

Substantiellement équivalent à la Directive	AT, BE, BG, CY, DK, EE, FI, EL, DE, IE, IT, LT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SL, ES, UK (21)
Aucune transposition législative spécifique	CZ, FR, HU, LV, SK, (5)
Transposition incertaine	SE (1)

Il est difficile de savoir si la règle de l'émission est également applicable lorsque le consommateur envoie la déclaration de rétractation à temps, mais qu'elle n'atteint jamais le vendeur. Cela pourrait être clarifié.

#### **e. Coûts**

##### **aa. Art. 5 (3)**

D'après l'Art. 5 (3) de la Directive 94/47, l'acquéreur peut devoir rembourser, quand il exerce le droit de rétractation prévu par le 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe 1 et lorsque cela est opportun, les seules dépenses qui, conformément au droit national, sont à supporter suite à la conclusion du

contrat et à la rétractation du contrat, et qui correspondent aux formalités légales qui doivent être accomplies avant la fin du délai auquel il est fait référence dans le 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe 1. De telles dépenses doivent être expressément mentionnées dans le contrat.

Les États membres comme la BULGARIE, la REPUBLIQUE TCHEQUE, la GRECE, le LUXEMBOURG<sup>193</sup>, la ROUMANIE et la SUEDE ont transposé l'Art. 5 (3) de la Directive en utilisant presque exactement les termes de la Directive. La GRECE a mentionné, de plus, que les coûts ne doivent pas excéder 3 % du prix d'acquisition.

Un groupe d'États membres a augmenté le niveau de protection du consommateur en décidant qu'aucun coût, ni aucun dommage-intérêts ne pouvaient être mis à la charge du consommateur, par ex. la BELGIQUE<sup>194</sup>, CHYPRE<sup>195</sup>, le DANEMARK<sup>196</sup>, les PAYS-BAS<sup>197</sup>, le PORTUGAL<sup>198</sup>, l'ESPAGNE<sup>199</sup> et le ROYAUME-UNI<sup>200</sup>. Les lois ITALIENNE<sup>201</sup>, POLONAISE<sup>202</sup>, HONGROISE et SLOVENE<sup>203</sup> permettent seulement d'imposer les coûts de passation du contrat à l'acquéreur, mais aucun de ceux entraînés par la rétractation. Contrairement à ces pays, en SLOVAQUIE, le vendeur peut seulement demander le remboursement des « coûts inévitables et démontrables liés à la rétractation du contrat »<sup>204</sup>. Certains États membres ont précisé les coûts que l'acquéreur devait défrayer, par ex. en AUTRICHE<sup>205</sup> (les coûts d'actes notariés ou de traduction nécessaire du contrat et les obligations et taxes qui résultent du consentement au contrat, si l'acquéreur a été informé de cette éventualité dans le contrat), en ESTONIE<sup>206</sup> (les

<sup>193</sup> Article 10 (3) de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>194</sup> Article 9 (2), phrase 3 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>195</sup> Article 10 de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>196</sup> Section 10 de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>197</sup> CC Art. 48c (3).

<sup>198</sup> Article 16 (1) du Décret-loi n° 275/93 du 5 août.

<sup>199</sup> Article 10 (1), phrase 3 de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>200</sup> Section 5 (8) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé de 1992.

<sup>201</sup> Article 73 (1) du Code de la consommation.

<sup>202</sup> Article 7 (2) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>203</sup> Article 60c (3), phrase 3 de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>204</sup> CC § 59 (3), phrase 1.

<sup>205</sup> § 6 (4) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>206</sup> Section 383 (5) de la Loi sur le droit des obligations.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>540</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

coûts pour les actes notariés et l'attestation du contrat), en FINLANDE<sup>207</sup> (les coûts qui doivent être payés avant la fin du délai de réflexion en raison des conditions de forme « ou qui sont sinon de nature publique »), en ALLEMAGNE<sup>208</sup> (les coûts des actes notariés nécessaires au contrat) et en HONGRIE<sup>209</sup> (les coûts pour la préparation de la traduction du contrat). En AUTRICHE, en ALLEMAGNE, en HONGRIE et en SLOVENIE, le législateur a établi explicitement que le vendeur ne peut pas demander des intérêts pour l'utilisation du bien immobilier.

En IRLANDE et à MALTE, cette disposition n'a pas été transposée. À MALTE, l'intention était de maintenir les droits plus favorables à l'acquéreur issus des règles de droit commun.

#### **Tableau : Coûts en cas de rétractation durant le délai de réflexion**

<b>Dispositions sur le coût</b>	<b>États membres</b>
Substantiellement équivalent à la Directive	BG, CZ <sup>210</sup> , LU, RO, SE <sup>211</sup> , EL <sup>212</sup> <b>(6)</b>
Expressément : aucuns frais pour l'utilisation de la résidence	AT, DE, HU, SL <b>(4)</b>
Ni coûts, ni dommages-intérêts	BE, CY, DK, LT, NL, PT, ES, UK <b>(8)</b>
Coûts et remboursement ayant été spécifiés	AT, EE, FI, DE, HU <b>(5)</b>
Coûts inévitables liés à la conclusion du contrat nécessaires pour sa passation	IT, SL <sup>213</sup> , PL <b>(3)</b>
Coûts inévitables entraînés par la rétractation	SK, LV <sup>214</sup> <b>(2)</b>
Frais nécessairement encourus	FR <sup>215</sup> <b>(1)</b>
Aucune transposition législative spécifique	IE, MT <b>(2)</b>

<sup>207</sup> Chapitre 10 Section 14 de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<sup>208</sup> CC § 485 (5), phrase 1 et phrase 2.

<sup>209</sup> § 10 (2) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>210</sup> CC § 63 (2), phrase 1.

<sup>211</sup> § 14 (2) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>212</sup> Comme la Directive, mais les coûts ne peuvent dans ce cas pas excéder 3 % du prix.

<sup>213</sup> Article 60c (3), phrase 2 de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>214</sup> Art. 12 (4) de la Loi relative à la protection du consommateur. Seuls les coûts pour le retour des biens, règle générale pour tous les droits de rétractation.

<sup>215</sup> Code de la Consommation, Art. L.121-64 (2).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>541</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

**bb. Art. 5 (4)**

D'après l'Art. 5 (4) de la Directive, il ne doit être demandé aucun remboursement à l'acquéreur quand il exerce le droit de résiliation prévu par l'alinéa 2 du paragraphe 1 (en cas d'informations manquantes).

L'AUTRICHE, la BULGARIE, la REPUBLIQUE TCHEQUE, la GRECE, l'IRLANDE, l'ITALIE, le LUXEMBOURG, la POLOGNE, la ROUMANIE, la SLOVAQUIE, l'ESPAGNE et la SUEDE ont transposé l'Art. 5 (4) de la Directive. Dans les droits nationaux ALLEMAND et HONGROIS, il est établi que le consommateur peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur. En BELGIQUE, à CHYPRE, au DANEMARK, en LITUANIE, à MALTE et aux PAYS-BAS, la règle générale sur les coûts est applicable pour tous les cas de rétractation (voir ci-dessus). Au PORTUGAL et au ROYAUME-UNI, la disposition de la Directive est transposée indirectement, puisque toutes les sommes payées par le consommateur doivent être remboursées par le vendeur. En conséquence, aucun coût n'est laissé à la charge du consommateur.

En SLOVENIE, la disposition n'est pas explicitement transposée, mais peut être déduite de la règle générale<sup>216</sup>.

D'après les dispositions LETTONES, le consommateur ne doit payer aucun coût, excepté celui lié au retour des biens au vendeur. En FINLANDE, la disposition qui transpose l'Art. 5 (3) de la Directive s'applique également. D'après cette disposition, les coûts qui doivent être payés avant la fin du délai de réflexion sont supportés par le consommateur. En FRANCE, la disposition n'est pas spécifiquement transposée, mais comme le contrat est nul de toute façon, le résultat devrait être le même.

**Tableau : coûts en cas de rétractation dans le délai prolongé**

Substantiellement équivalent à la Directive	AT <sup>217</sup> , BG <sup>218</sup> , CZ <sup>219</sup> , EE <sup>220</sup> , EL <sup>221</sup> , IE <sup>222</sup> , IT <sup>223</sup> , LU <sup>224</sup> , MT, PL <sup>225</sup> , RO <sup>226</sup> , SK <sup>227</sup> , ES <sup>228</sup> , SE <sup>229</sup> <b>(14)</b>
---	---

<sup>216</sup> Art. 60 c (3) (2) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>217</sup> Section 6 (4), phrase 3 de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>218</sup> Art. 155 (3) de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> <b>542</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

Exclusion générale des coûts et des dommages et intérêts pour tous les droits de rétractation offerts dans l'Art. 5 de la Directive	BE, CY <sup>230</sup> , DK <sup>231</sup> , LT, NL <b>(5)</b>
Remboursement de toutes les sommes reçues du consommateur	PT <sup>232</sup> , UK <b>(2)</b>
Expressément mentionné que le consommateur peut prétendre à des dommages et intérêts	DE <sup>233</sup> , HU <sup>234</sup> <b>(2)</b>
Variations	LV <sup>235</sup> , FI <b>(2)</b>
Pas expressément transposée	FR <b>(1)</b>

#### **4. Prohibition des paiements anticipés avant la fin du délai de rétractation**

D'après l'Art. 6 de la Directive, les États membres doivent prévoir une disposition dans leur législation pour interdire tout paiement anticipé par un acquéreur avant la fin du délai durant lequel il peut exercer le droit de rétractation. Bien qu'elle ne soit pas totalement claire, cette formulation couvre probablement aussi le délai prolongé de trois mois plus 10 jours prévus

<sup>219</sup> CC § 63 (2), phrase 2.

<sup>220</sup> Section 383 (5) de la Loi sur le droit des obligations.

<sup>221</sup> Article 4 (4) du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec.

<sup>222</sup> Article 9 des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<sup>223</sup> Article 73 (2) du Code de la consommation.

<sup>224</sup> Article 10 (4) de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>225</sup> Article 7 (1) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>226</sup> Art. 6(5) de la Loi n° 282 du 23 juin 2004.

<sup>227</sup> CC § 59 (3) phrase 2.

<sup>228</sup> Article 10 (2) *in fine* de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>229</sup> § 14 (1) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>230</sup> Article 10 de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>231</sup> Section 10 de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>232</sup> Article 16 (7) du Décret-loi 275/93 du 5 août.

<sup>233</sup> CC § 485 (5), phrase 3.

<sup>234</sup> § 10 (3) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>235</sup> Article 12 (1) et (4) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	543
---	--	-----

dans l'Art. 5 (1) 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de la Directive. Si c'est le cas, la version ALLEMANDE de la Directive a un contenu différent, puisqu'elle se réfère seulement au délai de 10 jours prescrit par l'Art. 5 (1) 1<sup>er</sup> alinéa. Cette contradiction devra être levée, de préférence dans le sens de la version ANGLAISE, tel que compris ici.

### **a. Interdiction des paiements anticipés**

Tous les États membres ont transposé l'interdiction de paiement anticipé prévue dans l'Art. 6 de la Directive.

En BELGIQUE<sup>236</sup>, en FINLANDE, en FRANCE<sup>237</sup> et au PORTUGAL<sup>238</sup>, l'interdiction s'applique seulement au délai normal de rétractation (qui est de 15 jours en BELGIQUE et de 10 jours dans les autres pays mentionnés), mais pas au délai plus long (par ex. 3 mois plus X jours) en cas de non-respect des obligations d'information. D'après la formulation de la disposition ESTONIENNE<sup>239</sup>, les paiements ne doivent pas être reçus dans les 10 jours suivant la soumission du contrat signé au consommateur. En droit SLOVENE<sup>240</sup>, toute clause du contrat stipulant que le consommateur doit payer un montant partiel du prix ou des coûts avant l'expiration du délai de résiliation (habituellement de 15 jours) est nulle<sup>241</sup>.

En SUEDE<sup>242</sup>, les paiements anticipés sont interdits durant le délai normal de rétractation et tant qu'une sûreté n'est pas fournie dans le cas où la propriété est toujours en construction.

---

<sup>236</sup> Article 9 (3) de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>237</sup> Code de la Consommation, Art. L121-66.

<sup>238</sup> Article 53 et 14 du Décret-loi 275/93 du 5 août.

<sup>239</sup> Section 385 de la Loi sur le droit des obligations.

<sup>240</sup> Article 60č de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>241</sup> Article 60c (3), phrase 1, Art. 45d de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>242</sup> § 13 (1) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>544</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

En AUTRICHE<sup>243</sup>, BULGARIE<sup>244</sup>, en REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>245</sup>, à CHYPRE<sup>246</sup>, au DANEMARK<sup>247</sup>, en GRECE<sup>248</sup>, en HONGRIE<sup>249</sup>, en IRLANDE<sup>250</sup>, en ITALIE<sup>251</sup>, en LETTONIE<sup>252</sup>, au LUXEMBOURG<sup>253</sup>, à MALTE, aux PAYS-BAS<sup>254</sup>, en POLOGNE<sup>255</sup>, en SLOVAQUIE<sup>256</sup>, en ESPAGNE<sup>257</sup> et au ROYAUME-UNI<sup>258</sup>, les paiements sont interdits pendant toute la durée du délai habituel et du délai prolongé de rétractation dans le cas d'un défaut d'information, durée qui peut atteindre 3 mois et 10 jours. En droit ROUMAIN, les clauses imposant à l'acheteur un paiement anticipé avant la fin du délai de rétractation sont réputées non écrites. En LITUANIE<sup>259</sup> et en ALLEMAGNE<sup>260</sup>, l'interdiction s'applique également durant toute la période de rétractation, ce qui peut aller, en cas de défaut d'information, jusqu'à 4 mois en LITUANIE et jusqu'à 6 mois en ALLEMAGNE. En GRECE, l'interdiction des paiements anticipés ne s'applique pas aux coûts du contrat, aux coûts de rétractation et aux coûts des actes qui ont eu lieu durant le délai de réflexion de 10 jours (qui peut être au maximum de 3 % du prix décidé). En ESPAGNE<sup>261</sup>, les parties peuvent passer les accords nécessaires à garantir le paiement. Ceux-ci ne doivent pas être contraires à l'interdiction des paiements anticipés et ne

<sup>243</sup> § 7 (1) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>244</sup> Art. 156 de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>245</sup> Article 61 de la Loi du 15 avril 2002 modifiant la Loi 40/1964 (CC).

<sup>246</sup> Article 11 de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>247</sup> Section 12 de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>248</sup> Article 5 du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec.

<sup>249</sup> § 11 (1) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé. Cf. également la CA Budapest (Fővárosi Ítéltábla) jugement du 1er décembre 2004, 2.Kf.27.379/2003/3. La cour a décidé que le vendeur ne doit réclamer aucun paiement - même les paiements tenus en trust - durant le délai de rétractation.

<sup>250</sup> Article 10 (1) des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<sup>251</sup> Article 74 du Code de la consommation.

<sup>252</sup> Article 11 (3) de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>253</sup> Article 10 (6) de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>254</sup> CC livre 7 Art. 48d.

<sup>255</sup> Article 8 (1) de la Loi du 13 juillet 2000 relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation d'un bien immobilier ou d'une résidence pendant une certaine durée chaque année.

<sup>256</sup> CC § 57 (b).

<sup>257</sup> Cf. également la CA Cantabria, arrêt du 24.05.2004, no 196/2004, Sergio et Carmela v « Free Enterprise S. L. ». La CA a décidé que l'interdiction de paiement anticipé s'applique également au délai de rétractation prolongée. De plus, la cour a décidé qu'il ne suffit pas de faire des références générales aux appendices puisque l'information doit être insérée dans le contrat.

<sup>258</sup> Article 5B (1) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé de 1992.

<sup>259</sup> Article 22 (5), phrase 1 de la Loi relative à la protection du consommateur de la République de Lituanie.

<sup>260</sup> CC § 486.

<sup>261</sup> Article 11 (1) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> 545
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)

doivent pas aboutir à une compensation directe ou indirecte pour le vendeur en cas de rétractation.

### **b. Tableau : Interdiction des paiements anticipés**

Interdiction pour le délai normal de rétractation	BE (15), FI (10), FR (10), EE (10), PT (10), SE (10 ; délai de réflexion) (6)
Interdiction également pour les délais prolongés de rétractation (3 mois plus 10 jours, s'il n'en a pas été convenu autrement)	AT*, BG*, CZ, CY, DK, DE (jusqu'à 6 mois), EL, HU, IE, IT, LV*, LT (jusqu'à 4 mois), LU*, MT, NL, PL*, RO*, SK, SL*, ES, UK (21)  *Les lois de transposition précisent juste « délai de rétractation ». On suppose que ceci doit être interprété conformément à la Directive et signifie dès lors : pour toute la durée du délai de rétractation, même s'il est prolongé.
Interdiction également pour le délai jusqu'à ce qu'une sûreté soit fournie dans le cas d'un bien en construction	SE
Exemption : les coûts du contrat et de rétractation	EL
Exemption : accord opportun pour garantir le paiement, à condition que ce ne soit pas contraire à l'interdiction	ES
Également aucun paiement sur l'accord de crédit	FI

De telles différences montrent que la Directive a été comprise différemment dans les États membres et, par conséquent, une clarification est toujours requise sur ce point.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	<b>546</b>
---	--	------------

### **c. Remboursement des sommes payées**

Il va sans dire que si un paiement anticipé a été fait par le consommateur, le vendeur doit retourner la somme. De nombreux États membres se fondent sur leurs règles générales (par ex. en ALLEMAGNE, où le remboursement doit être fait immédiatement, ou la BULGARIE. D'autres ont des règles spécifiques, par exemple, la LITUANIE (remboursement dans un délai de 10 jours) ou la SLOVENIE<sup>262</sup>.

Dans certains États membres, l'obligation de retourner le montant qui a déjà été versé est aggravée. En SUEDE<sup>263</sup>, une personne est passible d'une amende en cas d'infraction délibérée à l'interdiction de paiement anticipé. En AUTRICHE<sup>264</sup>, le vendeur est obligé de payer des intérêts sur la somme à hauteur de 6 points au-dessus du taux de base (ce qui signifie un total d'environ 8 % à l'heure actuelle)<sup>265</sup>. En HONGRIE<sup>266</sup>, le vendeur doit également payer des intérêts complémentaires par défaut. Les intérêts sur les sommes commencent à courir à compter du jour de leur paiement. En ESPAGNE<sup>267</sup>, le vendeur est obligé de rendre un montant qui est le double des sommes que le consommateur a payées par avance<sup>268</sup>. En outre, le consommateur dispose d'un délai de trois mois durant lequel il peut choisir, s'il le souhaite, de résilier le contrat ou de réclamer son exécution.

Certains États membres ont établi des amendes, si le vendeur enfreint l'interdiction de demander et de recevoir des paiements anticipés. En AUTRICHE<sup>269</sup>, l'obligation de payer les intérêts décrite ci-dessus, est combinée à une amende pour infraction administrative jusqu'à 7 260 €. En FRANCE, l'Art. L 121 - 71 du *Code de la consommation* dispose que si le vendeur

<sup>262</sup> Article 60c (3), phrase 1, se référant à l'Art. 43d de la Loi relative à la protection du consommateur.

<sup>263</sup> Article 13 (2) de la Loi 1997:218 relative aux contrats de multipropriété en temps partagé (protection des consommateurs).

<sup>264</sup> Interdiction de paiement anticipé dans le § 7 (1) de la Loi sur la multipropriété en temps partagé.

<sup>265</sup> § 7 (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>266</sup> § 11 (2) du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>267</sup> Article 11 (2) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales.

<sup>268</sup> Voit également la CA Las Palmas, arrêt du 22 novembre 2003, n° 682/2003, *Benedicto et Margarita v « Palm Oasis Maspalomas S. L. »*. La cour a décidé que le remboursement du double du montant de la somme qui a été payée par avance constitue la compensation légale pour l'acquéreur de l'abus de droit commis par le vendeur. Par conséquent, l'Article 11 (2) de la Loi 42/1998 du 15 décembre relative aux droits en temps partagé portant sur des immeubles à usage touristique et aux normes fiscales peut également s'appliquer aux contrats qui sont invalides en raison des omissions et de la négligence du vendeur.

<sup>269</sup> § 12 (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>547</b>
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

demande ou reçoit un paiement avant que les 10 jours du délai de rétractation ne se terminent, il devra payer une amende de 30 000 €.

La GRECE institue des amendes allant de 1 467 € à 58 694 € et d'autres sanctions de droit public. Au PORTUGAL<sup>270</sup>, l'amende se situe entre 10 000 et 100 000 €. En droit ITALIEN<sup>271</sup>, une pénalité entre 500 et 3 000 € est prévue. En cas d'infractions répétées, une pénalité administrative complémentaire ou une suspension d'activité entre 15 jours et 3 mois peut être imposée. Au ROYAUME-UNI<sup>272</sup>, l'infraction constitue un crime, tout comme en IRLANDE<sup>273</sup> le montant de l'amende est de 1 904.61 € (1 500 pounds). À MALTE<sup>274</sup>, toute violation de la disposition qui interdit le paiement anticipé est également une infraction. Une personne qui commet une infraction sera passible d'une amende (*multa*) qui ne sera pas inférieure à 100 Liri, mais n'excédera pas 1 000 Liri, et à une amende (*multa*) qui ne sera pas inférieure à 25 Liri et n'excédera pas 50 Liri par jour où l'infraction continue<sup>275</sup>. Au LUXEMBOURG<sup>276</sup>, en cas d'infraction, le vendeur doit payer une amende d'un montant compris entre 10 001 et 1 000 000 Flux. En BELGIQUE<sup>277</sup>, une disposition similaire existe avec des amendes entre 150 € et 10 000 €.

À CHYPRE<sup>278</sup>, c'est le service de protection des consommateurs et de la concurrence du ministère du Commerce, de l'Industrie et du Tourisme qui peut prendre des mesures, par exemple confirmer une contravention, recommander à l'auteur de l'infraction de cesser celle-ci, imposer une amende administrative (jusqu'à 10 % du chiffre d'affaires annuel de l'auteur de l'infraction ; ou en cas d'infractions répétées, 50 à 10 000 pounds par jour de réitération de l'infraction) ou recourir aux juridictions et demander une ordonnance obligatoire ou temporaire d'interdiction.

<sup>270</sup> Article 54 (1), Art. 55 du Décret-loi 275/93 du 5 août.

<sup>271</sup> Article 81 du Code de la consommation.

<sup>272</sup> Article 5B (2) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé de 1992.

<sup>273</sup> Article 16 (1) et 2 des Règlements de 1997 et de 2000, Communautés Européennes (Contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des immeubles – Protection des acquéreurs).

<sup>274</sup> Dispositions 10 (1) et 10 (2) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers.

<sup>275</sup> Dispositions 13 (1) du Règlement de 2000 relatif à la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé portant sur des biens immobiliers

<sup>276</sup> Article 12 de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>277</sup> Art. 17 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>278</sup> Article 18 (2) de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	548
---	--	-----

Comme l'interdiction des paiements anticipés semble être un instrument plus efficace de protection du consommateur, on pourrait envisager de prescrire certaines sanctions, en particulier des sanctions pénales, au niveau communautaire.

### **5. Les conventions de prêt**

D'après l'Art. 7 de la Directive, les États membres doivent prendre des dispositions dans leur législation pour s'assurer que :

- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé par le vendeur, ou
- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur, le contrat de crédit est résilié, sans pénalité, lorsque l'acquéreur exerce son droit d'annuler ou de se rétracter du contrat prévu à l'article 5. Les États membres déterminent les modalités de la résiliation du contrat de crédit.

Ces dispositions ont été transposées de manière similaire à la Directive par l'AUTRICHE<sup>279</sup>, la BELGIQUE<sup>280</sup>, la BULGARIE<sup>281</sup>, CHYPRE<sup>282</sup>, la REPUBLIQUE TCHEQUE<sup>283</sup>, le DANEMARK<sup>284</sup>, l'ESTONIE<sup>285</sup>, la FINLANDE<sup>286</sup>, l'ALLEMAGNE<sup>287</sup>, la GRECE<sup>288</sup>, la HONGRIE<sup>289</sup>, l'IRLANDE<sup>290</sup>, l'ITALIE, la LETTONIE<sup>291</sup>, la LITUANIE<sup>292</sup>, le LUXEMBOURG<sup>293</sup>, MALTE<sup>294</sup>, les PAYS-BAS<sup>295</sup>, la

<sup>279</sup> § 8 de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>280</sup> Article 10 de la Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

<sup>281</sup> Art. 157 de la Loi relative à la protection des consommateurs.

<sup>282</sup> Article 12 (1) de la Loi L.113 (I)/2001 de 2001 relative aux contrats en temps partagé.

<sup>283</sup> CC Article 58, 62, 63.

<sup>284</sup> Section 11 de la Loi n° 234 du 2 avril 1997 relative aux contrats conclus avec des consommateurs portant sur l'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>285</sup> Section 384 de la Loi sur le droit des obligations.

<sup>286</sup> Chapitre 10 sec. 12 de la Loi 20.1.1978/38 relative à la protection du consommateur.

<sup>287</sup> CC § 358.

<sup>288</sup> Article 6 du Décret 182/99 transposant la Directive 94/47 en droit grec.

<sup>289</sup> § 12 du Décret gouvernemental n° 20/1999. (II. 5.) relatif aux contrats d'acquisition de droits d'utilisation de biens immobiliers en temps partagé.

<sup>290</sup> Article 77 du Code de la consommation.

<sup>291</sup> Réglementation de Cabinet n° 325 « Règlement concernant les contrats visant à obtenir un droit d'utilisation temporaire sur un immeuble d'habitation ou sur une partie de celui-ci ».

<sup>292</sup> Loi n° I-657 du 10 novembre 1997 de la République de Lituanie relative la protection du consommateur.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	<b>549</b>
D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)		

POLOGNE<sup>296</sup>, le PORTUGAL<sup>297</sup>, la ROUMANIE<sup>298</sup>, la SLOVENIE<sup>299</sup>, la SUEDE<sup>300</sup>, l'ESPAGNE<sup>301</sup> et le ROYAUME-UNI<sup>302</sup>.

En FRANCE<sup>303</sup>, il semble que seul le contrat de crédit qui a été annoncé au vendeur peut être annulé avec le contrat en temps partagé. En SLOVAQUIE<sup>304</sup>, l'acquéreur est obligé d'informer le tiers de la rétractation. En AUTRICHE<sup>305</sup> et en ALLEMAGNE<sup>306</sup>, l'acquéreur a également la possibilité de se rétracter des contrats conclus avec un tiers lié au contrat en temps partagé. Ceci est plus favorable au consommateur, puisqu'il n'y a pas besoin « d'accord » (cf. Art. 7, 2<sup>ème</sup> alinéa) entre le tiers et le vendeur.

## **6. Les dispositions transposant cette Directive doivent être obligatoires**

Tous les États membres ont prévu des dispositions dans leur droit national selon lesquelles les dispositions transposant la Directive 94/47 sont obligatoires.

## **7. Droit international privé**

L'article 9 dispose que, sans considération de la loi qui est applicable à un contrat donné, si le bien immobilier est situé à l'intérieur du territoire d'un État membre, chaque pays doit prendre

<sup>293</sup> Article 11 de la Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

<sup>294</sup> Article 11 (1) des dispositions sur la protection des acquéreurs dans les contrats de multipropriété en temps partagé pourtant sur des biens immobiliers de 2000.

<sup>295</sup> CC Livre 7, Art. 48e (2).

<sup>296</sup> Article 8 (2) de la Loi du 13 juillet 2000 sur la protection des acquéreurs dans le cas de du droit d'usage des bâtiments et des logements durant certaines périodes chaque année.

<sup>297</sup> Article 16 (6), Art. 49 (2) du Décret-loi 275/93 du 5 août.

<sup>298</sup> Art. 8 de la Loi n° 282 du 23 juin 2004.

<sup>299</sup> Article 60d (1) (2) sur la protection du consommateur.

<sup>300</sup> § 16 de la Loi sur les contrats de multipropriété en temps partagé (protection du consommateur) de 1997:218.

<sup>301</sup> L'Art. 12 de la Loi 42/1998 interdit d'imposer des clauses contenant des sanctions ou des pénalités sur l'acquéreur en cas de rétractation ou de résiliation.

<sup>302</sup> Section 6A de la Loi sur la multipropriété en temps partagé de 1992

<sup>303</sup> Code de la Consommation, Art. L. 121-67. Cette disposition est vue comme une violation possible du droit communautaire.

<sup>304</sup> CC § 58. La résiliation du contrat de prêt ne peut être connexe à aux sanctions exercées par le fournisseur ou le tiers.

<sup>305</sup> § 9 (1) de la Loi relative à la multipropriété en temps partagé.

<sup>306</sup> CC § 358.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	550
---	--	-----

les mesures nécessaires pour que l'acquéreur ne soit pas privé de la protection accordée par la Directive 94/47.

En raison des chevauchements avec les règles générales de droit international privé, les transpositions dans les États membres varient considérablement. Cependant, la BELGIQUE, CHYPRE, la REPUBLIQUE TCHEQUE, la HONGRIE, l'IRLANDE, l'ITALIE et la ROUMANIE ont au moins transposé la disposition de manière similaire à la Directive.

De nombreux autres pays ont essayé d'atteindre les objectifs de la Directive par d'autres moyens. Comme le nombre de possibilités est très important, l'étude s'est concentrée sur certains exemples significatifs. Par exemple, l'AUTRICHE, l'ESTONIE et la POLOGNE imposent que le contrat en temps partagé soit d'une manière ou d'une autre rattaché au territoire de ces pays. Le rattachement du contrat au pays peut résulter du fait que, par exemple, une offre a été faite par un entrepreneur à un consommateur, ou vice versa, dans cet État membre. De plus, concernant L'ESTONIE et la POLOGNE, le contrat en temps partagé est réputé être rattaché au pays si l'acquéreur est un résident de ce pays ou si le bien immobilier est situé dans cet État membre.

En SLOVENIE, le droit national est applicable aux contrats conclus au titre d'une activité professionnelle gérée par une entreprise slovène et si le consommateur est un résident actuel de la SLOVENIE ; dans ce cas, le bien immobilier ne doit pas nécessairement être situé à l'intérieur du territoire d'un État membre de l'Union européenne. Les droits de la BULGARIE, de MALTE, du PORTUGAL et d'ESPAGNE imposent généralement que le bâtiment concerné soit situé à l'intérieur du territoire de leur pays afin que les lois respectivement MALTAISE, PORTUGAISE ou ESPAGNOLE sur la protection du consommateur soient applicables. Par ailleurs, la loi bulgare est également applicable lorsque la loi de l'État membre dans lequel l'immeuble est situé n'est pas conforme à la Directive ou n'est pas applicable.<sup>307</sup>

Le DANEMARK, les PAYS-BAS, la SUEDE et le ROYAUME-UNI ont expressément édicté que le bien immobilier ne doit pas nécessairement être situé à l'intérieur d'un État membre de l'Union européenne, mais peut également être situé à l'intérieur du territoire d'un État membre de

---

<sup>307</sup> Art. 151 de la Loi relative à la protection des consommateurs.

l'EEE. Afin que les lois sur la protection du consommateur du ROYAUME-UNI s'appliquent, soit les parties au contrat en temps partagé doivent être soumises à la compétence territoriale de l'une des juridictions du ROYAUME-UNI liée au contrat, soit le destinataire de l'offre doit résider habituellement au ROYAUME-UNI. Le droit SUEDOIS, cependant, précise que les consommateurs ne bénéficieront de la protection des règles SUEDOISES QUE si la loi qui est actuellement applicable au contrat est la loi d'un pays qui n'est pas membre de l'Union européenne ou de l'EEE. De manière similaire, en FINLANDE, si le bien immobilier est situé dans un État de l'EEE et que la loi d'un État non membre de l'EEE doit s'appliquer, la Loi FINLANDAISE relative à la protection du consommateur s'applique aux contrats en temps partagé, dans la mesure où elle offre une protection plus efficace au consommateur que la loi qui devrait autrement s'appliquer.

L'ALLEMAGNE applique ses lois nationales de protection du consommateur dans les cas où la Loi applicable n'est pas celle d'un État membre de l'Union européenne ou de l'EEE et que le bien immobilier est situé soit sur le territoire de l'Union européenne soit sur celui de l'EEE<sup>308</sup>. Cette mesure est considérée comme contraire à la Directive, parce que l'application obligatoire du droit ALLEMAND peut priver le consommateur d'une loi plus favorable. Dans les autres cas, le droit international privé ALLEMAND rend applicable le droit de l'État membre avec lequel la situation présente les liens les plus étroits, s'il y a un lien entre le contrat en temps partagé et l'un des États membres. Ce lien spécifique est réputé exister si le contrat est conclu au titre des activités professionnelles exercées dans un État membre de l'Union européenne ou de l'EEE. De plus, le contrat est rattaché aux États membres si le consommateur est résident de l'un de ces États.

En FRANCE et au LUXEMBOURG, les règles nationales de protection du consommateur sont également applicables aux contrats lorsque le bâtiment concerné est situé dans un État non membre de l'Union européenne. Mais dans ce cas, le consommateur bénéficiera seulement de la protection si le contrat en temps partagé a été conclu dans un pays dans lequel il réside habituellement ou si le contrat a été précédé, dans ce pays, d'une offre spécialement faite par une publicité ou par une action menée par le consommateur. De plus, les droits sur la

---

<sup>308</sup> Article 29a (3) de la Loi introductive au CC (EGBGB) ; pour plus de détails, voir également Art. 29 et Art. 29a (1) de la même Loi.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	552
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

protection du consommateur FRANÇAIS et LUXEMBOURGEOIS s'appliqueront si le contrat a été conclu dans un pays dans lequel le consommateur a voyagé sur la base d'une offre de voyage ou d'hébergement qui lui a été faite par un professionnel, dans l'intention de l'inciter à signer le contrat.

En droit AUTRICHIEN, l'application du droit sur la protection du consommateur autrichien aux contrats en temps partagé est limitée à certains articles. Le consommateur bénéficie seulement des mesures de protection qui sont édictées aux Art. 6, Art. 7 (2), Art. 8 et Art. 9 de la Loi relative aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. Ces articles traitent du droit de rétractation du contrat en temps partagé (Art. 6) et de tout autre contrat lié (Art. 9). De plus, il contient des règles concernant les effets de l'exercice du droit de rétractation de l'Art. 6 sur les autres contrats (Art. 8) et concernant le droit de réclamer les paiements que le vendeur a illégalement reçus.

En LETTONIE, l'Art. 9 a été transposé d'une manière qui n'est pas claire. Il dispose que lorsqu'un contrat en temps partagé a été conclu et que le bien immobilier est situé dans un pays étranger, alors le droit en vigueur dans cet État particulier doit s'appliquer dans la mesure où il respecte les dispositions de la Loi lettone sur la protection des droits du consommateur. Cette disposition ne prévoit pas si le bâtiment doit être situé à l'intérieur du territoire d'un État membre de la Communauté européenne ni comment, si le droit de l'État étranger ne respecte pas le droit LETTON, la situation doit être gouvernée. La LITUANIE ne semble pas avoir transposé l'Art. 9 de la Directive 94/47.

On peut se demander si une disposition aussi singulière sur le droit international privé a sa place dans des directives individuelles sur la protection du consommateur comme la Directive 94/47. Ceci peut conduire à des interférences et des confusions avec la Convention de Rome et le futur Règlement Rome I. Par conséquent, on pourrait envisager d'abandonner la question au seul Règlement Rome I<sup>309</sup>. On devrait garder également à l'esprit que les lignes directrices données par la décision C-381/98 – *Ingmar*<sup>310</sup> de la CJCE pourraient conduire à ce qu'une clause de choix de Loi, qui prive le consommateur des droits accordés par la Directive, soit contraire au droit impératif et soit par conséquent réputée non écrite.

<sup>309</sup> Voir le livre vert COM (2002) 654 final, 17.

<sup>310</sup> Arrêt de la CJCE du 9 novembre 2001, C-381/98 - *Ingmar GB Ltd et Eaton Leonard Technologies Inc.*

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i> D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	553
---	--	-----

## **8. Autres instruments de protection du consommateur**

Certains États membres fournissent d'autres instruments de protection du consommateur. Seuls certains exemples instructifs doivent être mis en avant ici. Par exemple, à MALTE, le vendeur (et tous vendeurs agissant en son nom) est obligé d'avoir une licence et d'utiliser un document d'identité distinct. Il y a également des dispositions rigoureuses interdisant les techniques agressives de vente et le harcèlement des acheteurs potentiels<sup>311</sup>. Le vendeur doit s'assurer qu'un délai d'au moins 7 jours consécutifs, par année civile, est réservé pour les réparations, la maintenance, le nettoyage et les autres besoins liés à l'entretien du bien ; une personne qui manque à ces conditions commet une infraction. La BELGIQUE et l'ESPAGNE exigent également une licence.

En ITALIE<sup>312</sup>, le vendeur doit justifier d'une garantie bancaire ou d'une assurance pour l'exécution du contrat lorsqu'il n'est pas une société de capital ou une société ayant un capital minimum de 5 164 569 € et qu'il n'a pas de siège social enregistré, ou lorsqu'il n'a pas d'autres bureaux sur le territoire de l'État. Dans tous les cas, le vendeur doit justifier d'une garantie bancaire ou d'une assurance pour l'achèvement de la propriété, lorsque la propriété est en construction. Si les garanties ne sont pas expressément mentionnées au contrat, le contrat est nul. En ESPAGNE, le créateur d'un droit en temps partagé, qui a besoin d'être enregistré, doit conclure un contrat d'assurance pour couvrir les risques durant la phase de promotion de vente et jusqu'au transfert du droit. Le propriétaire du bâtiment est obligé de conclure un contrat d'assurance pour couvrir la responsabilité civile délictuelle des titulaires des droits en temps partagé. Par ailleurs, le droit ESPAGNOL établit une obligation pour le vendeur de résilier tous les contrats avec les fournisseurs de services en cas de non-exécution des services liés au droit.

Certains États membres prévoient des dispositions spécifiques sur la commercialisation des contrats en temps partagé. En BELGIQUE, la publicité pour les contrats en temps partagé doit mentionner de manière claire qu'elle fait la promotion directe ou indirecte d'une vente de

<sup>311</sup> Voir la disposition 6 du «Timeshare and Timeshare-like Products Promotion (Licensing of OPC Representatives) ».

<sup>312</sup> Article 76(1), Art. 76(2), Art. 76(3) du Code de la consommation.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	554
	D. Directive sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (94/47)	

droits relatifs à l'usage d'un bien immobilier en temps partagé. Considérant qu'il est souvent fait la promotion des biens en temps partagé en invitant les consommateurs à des événements de vente promotionnelle par l'envoi de lettres marketing ou par la distribution de prospectus dans les rues, ainsi que par des promesses de cadeaux gratuits, le droit FINLANDAIS dispose que si le logement en temps partagé est offert à consommateur en personne, lors d'un événement promotionnel de vente, la société doit, dans l'invitation, clairement indiquer la nature de l'événement et fournir l'information la plus précise possible sur la nature du droit en temps partagé, les prix de vente, les autres coûts et l'objet du contrat en temps partagé. Le document commercial doit être accessible au consommateur à tout moment durant l'événement, au moins dans la langue utilisée lors de l'invitation à l'événement.

En ROUMANIE, conformément à la Loi 282/2004, le régime juridique des contrats en question est complété par les règles de droit commun ou des dispositions contenues dans des lois spéciales, lorsqu'elles sont applicables. A cet égard, on peut soutenir que les dispositions de l'Ordonnance roumaine relative à la protection des consommateurs n° 21/1992 ou les règles du Code de la consommation prévu par la Loi 292/2004 sont applicables.

En BULGARIE, le consommateur bénéficie d'un niveau élevé de protection prévu par les règles du Code civil, lequel interdit que le consommateur soit privé de ses droits.

<i>Compendium de Droit de la consommation</i>	<i>Analyse comparative</i>	555
---	----------------------------	-----