

## **CH\_VB 2005-3418 2483 vom 21. Oktober 2005**

Bundesverwaltung, 2005-10-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch\\_vb\\_2005-3418\\_2483\\_](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_2005-3418_2483_)

FR: CH\_VB 2005-3418 2483 du 21 octobre 2005

IT: CH\_VB 2005-3418 2483 del 21 ottobre 2005

### **Erwägungen**

#### **E. 21**

octobre 2005 Pour la commission:

Le président, Luzi Stamm

2484 Condensé Le présent projet de loi a pour but de renforcer la protection du consommateur qui acquiert un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. Le projet s'inspire de la directive européenne correspondante du 26 octobre 1994 (94/47/CE). Il règle la phase de la conclusion des contrats, en particulier et de manière détaillée la question de l'information du consommateur avant la conclusion du contrat. La Commission des affaires juridiques du Conseil national propose une réglementation qui s'applique indépendamment de la nature juridique du droit d'utilisation d'un immeuble en temps partagé (droit des contrats, droit des sociétés ou droits réels). Ainsi, les règles sur la copropriété, le contrat de bail ou le contrat de vente pourront s'appliquer parallèlement à la réglementation envisagée. Reprenant la systématique de la directive européenne, le projet comprend une définition du contrat. Il détermine quelles informations doivent être données au consommateur avant la conclusion du contrat. Il précise la forme et le contenu du contrat, ainsi que les conséquences liées au non-respect des exigences quant au contenu et à la forme du contrat. Il prévoit un droit de révocation, l'interdiction des paiements d'avances durant le délai de révocation et l'annulation de contrats de crédit liés.

2485 Rapport 1 Genèse du projet 1.1 Initiative parlementaire Le 15 juin 2000, M. Nils de Dardel, conseiller national, a déposé une initiative parlementaire visant à introduire dans le droit suisse une protection accrue des acquéreurs de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, inspirée du droit européen. Le 20 février 2001, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a procédé à l'examen préalable de cette initiative. Elle a proposé par 11 voix contre 8 et 2 abstentions d'y donner suite. Une minorité proposait de ne pas y donner suite. Le 20 septembre 2001, le Conseil national a décidé par 95 voix contre 71 de donner suite à l'initiative parlementaire<sup>1</sup>. Conformément à l'art. 21quater, al. 1, de la Loi sur les rapports entre les conseils (LREC; RS 171.11)<sup>2</sup>, le Conseil national a chargé sa Commission des affaires juridiques d'élaborer un projet d'acte législatif. 1.2 Travaux de la commission et de la sous-commission Le 28 octobre 2002, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a chargé une sous-commission d'examiner les mesures à prendre à la lumière du droit européen et où cette problématique devrait être intégrée dans la systématique du droit suisse. La sous-commission, composée de cinq membres (Hanspeter Seiler, président; Fabio Abate; Nils de Dardel; Erwin Jutzet; Hubert Lauper), s'est réunie quatre fois en 2003 et elle a élaboré un avant-projet à l'intention de la commission. Cette dernière a adopté l'avant-projet à l'unanimité le 3 novembre 2003 et a chargé le Conseil fédéral de le soumettre à une procédure de

consultation. Le 29 octobre 2004, la commission a pris connaissance des résultats de la procédure de consultation. Elle a mandaté la sous-commission de réexaminer le projet à la lumière des remarques émises par les participants à la consultation. La sous-commission dans sa nouvelle composition (Rudolf Joder, président; Valérie Garbani; Didier Burkhalter; Maurice Chevrier; Hans Ulrich Mathys) s'est réunie à trois reprises entre février et juin 2005. Le 13 juin 2005, elle a adopté un projet à l'intention de la commission plénière. La commission a adopté par 18 voix contre 3 et une abstention le présent projet de loi en date du 21 octobre 2005. La commission a été secondée dans ses travaux par le Département fédéral de justice et police conformément à l'art. 21quater, al. 2, LREC.

1 BO 2001 N 1091. 2 Voir art. 173, ch. 3, de la Loi sur l'Assemblée fédérale (Loi sur le Parlement, LParl; RS 171.10).

2486 1.3 Utilisation d'immeubles en temps partagé dans le droit suisse Dans un rapport du 31 mai 2003 en réponse à un postulat adopté par le Conseil des Etats le 8 décembre 1998, le Conseil fédéral a fait une présentation générale de la situation en Suisse concernant le time-sharing ou l'utilisation d'immeubles en temps partagé<sup>5</sup>. La commission se réfère à ce rapport pour présenter brièvement le droit actuel. L'utilisation d'immeubles en temps partagé est le fait de disposer d'un immeuble chaque année pour une durée déterminée plus ou moins courte, ce qui permet l'utilisation échelonnée dans le temps d'un même immeuble par plusieurs personnes. Cette notion n'est utilisée en pratique que lorsque l'immeuble sert d'habitation, le plus souvent d'habitation de vacances. 1.3.1 Droit privé La cession d'usage d'immeubles en temps partagé peut avoir un fondement dans le droit des contrats, dans le droit des sociétés ou dans les droits réels. Quelle que soit la construction juridique, l'aliénation et l'acquisition de ces droits d'utilisation reposent sur un contrat de vente. Ce sont alors les art. 165 et 184 ss du Code des obligations (CO; RS 220) qui s'appliquent. S'agissant de l'acquisition ou de l'aliénation de droits d'utilisation de nature contractuelle ou sociétaire, le contrat de vente n'est soumis à aucune forme (art. 165, al. 2, et 184, al. 1, en relation avec l'art. 11 CO). Lorsqu'il s'agit de droits d'utilisation de nature réelle, la forme authentique est exigée (art. 216 CO). La Loi fédérale contre la concurrence déloyale (LCD; RS 241) s'applique aussi au commerce de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. En particulier l'art. 3 (Méthodes déloyales de publicité et de vente et autres comportements illicites) et l'art. 8 (Utilisation de conditions commerciales abusives) offrent une protection contre des pratiques commerciales déloyales ou abusives. Les violations de l'art. 3 LCD sont passibles de sanctions pénales (art. 23 LCD). Enfin, l'art. 10, al. 1, let. s, de l'Ordonnance sur l'indication des prix (RS 942.211) exige l'indication en francs suisses du prix à payer effectivement pour les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. 1.3.2 Droit international privé La question de savoir quel juge est compétent lors d'un litige à caractère international en matière de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé est réglée dans

3 Publié sous

<http://www.ofj.admin.ch/bj/fr/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html> 4 98.3488 Po. Frick. Commerce avec le droit de domicile temporaire dans le domaine du tourisme. Protection envers des méthodes douteuses. 5 Cette expression sera utilisée en français comme équivalent à la notion de time-sharing. La directive européenne utilise le terme «droit d'utilisation à temps partiel», mais cette expression n'a pas été utilisée dans toutes les législations nationales de transposition, où l'on voit également les expressions de droit d'utilisation (ou de jouissance) en temps partagé ou par rotation.

2487 la Convention du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (Convention de Lugano, CLug; RS 0.275.11) et dans la Loi fédérale sur le droit international privé (LDIP; RS 291). Une présentation générale des dispositions du droit international privé est faite dans le rapport du Conseil fédéral concernant le postulat Frick (voir également ch. 2.2 ci-après).

#### 1.4 Utilisation d'immeubles en temps partagé dans le droit de l'Union européenne

En droit européen, les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sont réglés principalement par la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (ci-après: la directive). D'autres directives relatives à la protection des consommateurs sont par ailleurs applicables: directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs; directive 84/450/CEE relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres en matière de publicité trompeuse; directive 97/55/CE modifiant la directive 84/450/CEE; directive 98/27/CE relative aux actions en cessation en matière de protection des intérêts des consommateurs; directive 85/577/CEE concernant la protection des consommateurs dans le cadre de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux. La directive 94/47/CE s'applique à toutes les formes de droits d'utilisation en temps partagé. Elle prescrit la forme écrite du contrat et contient une liste détaillée des informations que le vendeur doit donner à l'acquéreur (art. 3 et 4, et annexe). L'acquéreur a le droit de se rétracter du contrat dans un délai de 10 jours; ce délai peut se prolonger jusqu'à trois mois au plus si le vendeur n'a pas respecté ses obligations d'information (art. 5). Les paiements d'avances pendant le délai de rétractation sont interdits (art. 6). Enfin, la révocation du contrat annule tout crédit octroyé par un tiers sur la base d'un accord conclu entre celui-ci et le vendeur (art. 7). La directive prescrit des normes minimales. Les Etats membres peuvent prévoir dans leurs lois nationales de transposition des normes allant au-delà de ces minimas. Au terme d'un processus d'évaluation de la directive, l'Union européenne a conclu que les mesures protectrices de la directive de 1994 n'ont pas résolu tous les problèmes posés par l'utilisation d'immeubles en temps partagé.<sup>7</sup> La Commission européenne compte y remédier<sup>8</sup> dans un premier temps dans le contexte de l'adop-

6 JOCE 1994 L 280 du 29.10.1994, p. 83 ss. 7 Voir le rapport de la Commission européenne de 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE (SEC(1999) 1795 final) (ci-après «rapport de la Commission»); la résolution du Parlement européen du 4 juillet 2002 sur le suivi de la politique communautaire relative à la protection des acquéreurs d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (directive 94/47/CE) (JOCE 2003 C 271 E du 12.11.2003 p. 578 ss); le rapport du 3 juin 2002 d'une commission parlementaire sur le suivi de la politique communautaire relative à la protection des acquéreurs d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (directive 94/47/CE). 8 Suivant des informations fournies par la Commission européenne et fondées sur la réponse que le Commissaire européen responsable de la Direction générale santé et consommation a donnée au Parlement européen.

2488 tion de la directive-cadre sur les pratiques commerciales déloyales<sup>9</sup> ainsi que par l'autorégulation et une coopération plus systématique avec les fournisseurs. La révision de la directive, dans le sens d'un renforcement des mesures existantes relatives à la conclusion du contrat (extension du champ d'application, renforcement de l'obligation d'information,

prolongation du délai de révocation) et d'une réglementation du stade de l'exécution du contrat, initialement envisagée par la Commission et privilégiée par le Parlement européen<sup>10</sup>, ne sera considérée que si ces mesures ne s'avèrent pas efficaces. La nécessité de renforcer la protection qu'offre la directive aux acquéreurs est donc reconnue, mais la manière d'y parvenir n'est pas encore clairement arrêtée.

### 1.5 Nécessité de renforcer la protection des consommateurs en droit suisse

En donnant suite à l'initiative parlementaire, le Conseil national a reconnu l'importance quantitative du mode d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Il a admis la nécessité de renforcer la protection des acquéreurs de tels droits d'utilisation. Même s'il n'existe pas de statistiques fiables, le phénomène de l'utilisation d'immeubles en temps partagé peut être considéré comme important pour la Suisse. La société «Hotel- und Appartmenthaus Immobilien AG» (Hapimag) domiciliée à Zoug est une des rares entreprises qui publie des informations sur ses activités dans ce domaine. Elle fait état dans son rapport annuel 2004 de 137'071 partenaires (personnes possédant une action Hapimag ou un passeport vacances). Cette société dispose de 5'336 appartements répartis dans 55 résidences dans 17 pays. L'utilisation d'immeubles en temps partagé permet à des personnes dont les moyens financiers sont limités de devenir des quasi-proprétaires de logements de vacances. Le revers de la médaille mérite attention. Depuis plusieurs années, il ressort de divers comptes-rendus dans la presse<sup>11</sup> que certains fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé établis en Suisse utilisent des méthodes de vente douteuses pour les amener à s'engager de façon importante et pour une durée indéterminée. Les personnes concernées n'entrevoient pas toujours toute l'étendue de leur engagement. En effet, leurs droits sur le logement sont limités, et elles ne sont pas à l'abri d'une forte augmentation sans raisons des charges d'exploitation, le contrat restant en général muet sur ce point. De même, la revente ou l'échange d'un tel bien immobilier peuvent s'avérer difficile. Les risques de pertes financières importantes ne sont donc pas négligeables. Se rendant compte après coup des engagements qu'elles ont pris, elles ne disposent pas d'un droit de révocation et sont souvent réticentes à l'idée de rendre leur expérience publique en s'adressant à la justice.

9 Adoptée le 11 mai 2005; JOCE 2005 L 149 du 11.06.2005, p. 22 ss. 10 Rapport de la Commission, p. 21–24; révision de la directive annoncée pour l'année 2003 dans la communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social et au Comité des régions – Stratégie pour la politique des consommateurs 2002–2006, JOCE 2002 C 137 du 8.6.2002, p. 2 ss, p. 16; résolution du Parlement européen, considérant H, ch. 1 et 2. 11 Voir par ex. Beobachter 02/05 du 20.01.2005; K-Tipp du 17.11.2005; Saldo no 8 du 24.04.2002; K-Tipp no 10 du 15.05.2002; beobachter.ch nos 4/00 et 11/02.

2489 2 Grandes lignes du projet 2.1 Contenu et systématique Sur le modèle de la directive, la commission propose des mesures relevant du droit de la consommation. Dans cette optique, les propositions concernent le droit des contrats. Deux types de règles sont envisageables: d'une part, celles relatives à la phase de la conclusion du contrat et visant à garantir une décision en connaissance de cause de l'acquéreur et, d'autre part, celles relatives à la phase postérieure à la conclusion du contrat visant à garantir une bonne exécution de la prestation du fournisseur vis-à-vis de l'acquéreur. S'appuyant sur le modèle de la directive, la commission propose des mesures relevant de la conclusion du contrat. La commission propose une réglementation qui s'applique indépendamment de la nature juridique du droit d'utilisation d'un immeuble en temps partagé (droit des contrats, droit des

sociétés ou droits réels). Ainsi, les règles sur la copropriété, sur le contrat de bail ou le contrat de vente pourront s'appliquer parallèlement à la réglementation envisagée. De ce point de vue, cette réglementation s'apparente aux règles de la partie générale du CO et la commission propose d'intégrer la nouvelle réglementation à la suite des art. 40a ss CO sur le démarchage à domicile. Le contenu et la structure des nouvelles dispositions (définition, forme et contenu du contrat) correspondent certes à la réglementation d'un type contractuel nouveau qui serait à intégrer dans la partie spéciale du CO. Cette option contredirait cependant la volonté de ne pas se limiter à une forme juridique particulière de l'utilisation en temps partagé. L'intégration dans la partie spéciale du CO impliquerait alors de rattacher les règles nouvelles à un type contractuel existant (vente ou bail par exemple). Il faudrait alors exclure l'application des règles régissant ce type de contrat et envisager l'application de règles régissant d'autres types contractuels. Reprenant la systématique de la directive, le projet comprend une définition du contrat. Il détermine quelles informations doivent être données au consommateur avant la conclusion du contrat. Il précise la forme et le contenu du contrat, ainsi que les conséquences liées au non-respect des exigences quant à la forme et au contenu du contrat. Il prévoit un droit de révocation, l'interdiction du paiement du prix ou de frais avant l'échéance du délai de révocation et l'annulation automatique de contrats de crédit liés en cas de révocation.

### 2.2 Le droit international privé

La commission a analysé plusieurs cas de figure du droit des contrats afin de déterminer si une réglementation spéciale en la matière est opportune. Pour les contrats de nature réelle, le for et le droit applicable sont en principe ceux du lieu de situation de l'immeuble. Pour les litiges relevant du droit des sociétés, c'est le for et le droit applicable du siège de la société qui sont pertinents. En matière contractuelle, l'application des règles générales du droit international privé de la consommation garantit déjà au consommateur un for en Suisse. C'est la Convention de Lugano qui s'applique dans la grande majorité des cas. Pour le reste, les conditions auxquelles un for est donné au domicile des consommateurs (art. 120

2490 LDIP) suivent en grande partie le droit européen actuel (Règlement européen<sup>12</sup> et CLug.). Il est vrai qu'en regard du nouveau Règlement européen, le consommateur suisse est moins bien loti. En effet, selon l'art. 15 du Règlement européen, il suffit que le fournisseur dirige son activité professionnelle ou économique vers l'Etat du domicile du consommateur pour que celui-ci bénéficie d'un for à son domicile. A l'inverse, le consommateur suisse est mieux protégé par rapport au Règlement européen dans la mesure où il peut intenter une action en Suisse sans ladite condition s'il a été incité par le fournisseur à se rendre à l'étranger afin d'y conclure le contrat (art. 120, al. 1, let. c, LDIP). Dans la mesure où des fournisseurs agissent à l'étranger contre des consommateurs suisses, la LDIP n'a aucune influence sur la compétence des tribunaux étrangers. Une réglementation spécifique n'aurait aucun sens à cet égard. Il en va de même du point de vue du droit applicable. Les tribunaux suisses appliqueront le droit suisse dans la plupart des cas. Les exceptions à ce principe correspondent à un consensus international. Cela vaut surtout pour le droit des sociétés et le droit réel immobilier. Mais les conditions pour appliquer le droit suisse des contrats prévues à l'art. 120 LDIP concordent également avec celles de l'art. 5 de la Convention de Rome qui est en vigueur dans les Etats de l'Union européenne. De plus, l'art. 9 de la directive prévoit que les Etats membres doivent offrir la protection que la directive accorde à l'acquéreur indépendamment du droit applicable en l'espèce, si l'immeuble est situé dans un Etat membre. Une règle analogue dans la LDIP n'est logiquement pas possible. Si un immeuble ou une société en Suisse sont concernés, le droit suisse est applicable dans la plupart des cas (art. 99, 120 et 154 LDIP). Si une affaire

est portée devant un tribunal d'un Etat membre de l'Union européenne, c'est la Convention de Rome qui déterminera le droit applicable. Il s'agit de la grande majorité des cas d'action possibles à l'étranger. Devant les tribunaux d'autres Etats étrangers, c'est le droit international privé national qui est déterminant. Dans tous ces cas, une modification de la LDIP n'aura donc aucun effet puisqu'elle ne s'applique pas. La commission en conclut qu'il n'y a pas de nécessité de prévoir des règles spécifiques en matière de droit international privé.

### 2.3 Pas de disposition relative à la langue du contrat

Selon la directive (art. 4, 2e tiret), le consommateur a droit à ce que les documents soient rédigés dans la langue du pays où il réside ou dont il est ressortissant. Les Etats membres ont de plus la faculté d'exiger dans tous les cas une version dans leur langue nationale et une traduction dans la langue du pays où l'immeuble est situé. Le but est clair: au vu du caractère international du temps partagé, le consommateur doit pouvoir disposer d'une version du contrat dans une langue qu'il comprend. Une norme qui formalise ainsi la langue dans laquelle un contrat est rédigé est inconnue du droit suisse des contrats, même conclus avec des consommateurs. Ce

12 Règlement (CE) N° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, JOCE 2001 L 12 du 16.1. 2001, p. 1 ss.

2491 sont les règles générales du droit des contrats qui s'appliquent. A cet égard, la forme écrite, au vu de ses finalités (protection contre une décision irréfléchie, consignation du contenu), est interprétée comme exigeant que le contrat soit rédigé dans une langue que les parties comprennent, sans qu'il s'agisse nécessairement de la langue nationale ou de la langue du lieu de résidence<sup>13</sup>. Par ailleurs, l'auteur d'une déclaration de volonté peut être considéré comme devant de bonne foi s'assurer qu'elle est compréhensible pour le destinataire<sup>14</sup>. Ce n'est que dans les situations où il a pu croire de bonne foi que la langue utilisée était compréhensible pour son cocontractant que le fournisseur ne portera pas le risque d'une mauvaise compréhension du contrat par le consommateur. La bonne foi du fournisseur, partie expérimentée soumise à une obligation légale spéciale d'information, devrait répondre à des critères stricts. La protection du consommateur est donc assurée par l'application des règles générales du droit des contrats. Cette solution est certainement moins prévisible qu'une réglementation formelle. Elle permet cependant de trouver une solution différenciée adaptée à chaque cas concret et évite des frais de traduction inutiles au fournisseur.

### 2.4 Procédure d'autorisation

La commission a examiné la question de savoir s'il conviendrait de soumettre à autorisation l'activité des professionnels du temps partagé. Tout en reconnaissant que de telles autorisations peuvent contribuer à éviter des abus, elle y a renoncé en vertu du principe du respect de la proportionnalité. Cette procédure nécessiterait en effet pour être efficace la mise en place de structures importantes et coûteuses. Sa portée serait sensiblement limitée du fait du caractère international du secteur du temps partagé. Dans un premier temps, la commission préfère se concentrer sur l'intégration dans le droit suisse des règles de la directive européenne, laquelle ne prescrit pas une telle autorisation.

### 2.5 Transfert de l'immeuble ou des actions de la société

La commission s'est intéressée aux conséquences du transfert de l'immeuble ou des actions de la société sur le droit d'utilisation du consommateur. S'agissant du transfert de l'immeuble, elle a constaté que le droit d'utilisation du consommateur est préservé si celui-ci se fonde sur une copropriété ou un droit réel limité inscrit au registre foncier. La situation est plus délicate si le droit d'utilisation est de nature contractuelle car celui-ci est alors inopposable

au tiers acquéreur. Toutefois, si le contrat d'utilisation en temps partagé est qualifié de contrat de bail, ce qui sera fréquemment le cas, les art. 261 à 261b CO qui régissent les conséquences du changement de propriétaire s'appliquent et le bail passe au nouvel acquéreur avec la propriété du bien immobilier. S'agissant d'un droit réel limité ou d'un contrat de

13 Commentaire bâlois – Schmidlin/Kramer, N 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12–15 CO; Commentaire zurichois – Schönenberger/Jäggi, N 12 ad art. 13 CO, N 18 ad art. 14–15 CO. 14 Commentaire zurichois – Schönenberger/Jäggi, N 417 ad art. 1 CO.

2492 bail, les principes souffrent toutefois d'une exception en cas de vente aux enchères dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée<sup>15</sup>. En cas de transfert de la majorité des actions de la société, les droits d'utilisation en temps partagé du consommateur ne sont pas affectés. La société demeure obligée de céder l'usage de l'immeuble aux consommateurs. La commission en conclut que le droit actuel offre généralement une protection adéquate aux consommateurs et que des modifications législatives pour régler les conséquences du transfert de l'immeuble ou des actions de la société ne sont pas nécessaires. 2.6 Procédure de consultation

## **E. 23**

Voir art. 3, let. k à m, LCD.

2499 vient au moment de la conclusion. Il est à noter que la réglementation actuelle, à l'art. 10, al. 1, let. s, de l'ordonnance sur l'indication des prix (OIP; RS 942.211), prévoit déjà l'indication du prix. Cette obligation impose également l'indication précise des prestations auxquelles le prix correspond. Le nouvel art. 3a LCD permet de reprendre la plupart des indications de l'annexe à la directive et entraîne l'application des sanctions pénales prévues à l'art. 23 LCD<sup>24</sup>. L'art. 3a, al. 1, let. i, LCD étant le pendant de l'art. 40h, al. 2, let. l, CO, il convient de le supprimer selon le concept de la minorité (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan) qui entend renoncer à l'introduction d'un droit de révocation. La plupart des informations prévues dans la directive ont été reprises dans la LCD, à l'exception des quelques-unes mentionnées ci-dessous. L'information sur l'exercice du droit n'a pas été reprise (annexe, let. b, de la directive). Concernant la constitution du droit, du point de vue du consommateur, c'est la conclusion du contrat qui lui donne droit à l'utilisation. Il semble également disproportionné de demander au fournisseur de faire un exposé au consommateur sur la manière d'exercer son droit dans tous les Etats de situation des immeubles. Cette disproportion serait particulièrement aiguë dans les cas où le consommateur a le choix entre plusieurs immeubles situés dans différents pays. Le consommateur non spécialiste aurait par ailleurs de la peine à assimiler toutes ces explications. Son attente réside bien plus dans la possibilité d'exercer son droit sans obstacles. Il revient au fournisseur de faire les démarches nécessaires dans les Etats concernés pour que le consommateur puisse passer sa période de vacances sans problèmes. L'information sur l'état d'achèvement de raccordements divers (annexe, let. d, ch. 4, de la directive) n'a pas été reprise. Elle est incluse dans l'information générale sur l'achèvement du bien, sans qu'il faille la mentionner explicitement. Selon la directive, le fournisseur doit indiquer les principes de l'administration et de la gestion du bien (annexe, let. g, de la directive). Il s'agit d'une question liée à l'organisation interne de l'entreprise du fournisseur. Le consommateur dispose déjà d'une information sur les prestations du fournisseur (immeubles concernés, installations communes et services garantis). Il peut déjà comparer les différentes offres

qui lui sont faites sur cette base et se décider sur celle qui lui convient le mieux, sans qu'il soit nécessaire de le surcharger d'informations sur l'organisation qui amène à l'exécution de ces prestations. Il n'aura pas nécessairement les connaissances pour comparer les formes d'organisation divergentes des différents fournisseurs. Pour ces raisons, le projet ne reprend pas cette exigence relative à l'administration et à la gestion du bien. La directive prévoit l'indication d'une estimation des frais liés aux installations communes (annexe, let. i, de la directive). Les raisons pour lesquelles il ne s'agirait que d'une estimation ne sont pas claires. Le fournisseur peut donner un prix fixe pour l'utilisation d'une piscine ou d'un terrain de tennis (abonnement, prix d'entrée). C'est pourquoi le projet ne reprend pas le terme «estimation». Le contrat peut prévoir que ces frais peuvent être modifiés par la suite. Par ailleurs, les autres charges ont été regroupées sous le terme «frais accessoires» (eau, chauffage, etc.).

#### **E. 24**

Une majorité de lois de transposition des Etats membres prévoient l'amende comme sanction du non-respect de l'obligation de remettre un prospectus; voir rapport de la Commission, p. 8.

2500 La directive ne prévoit l'information relative aux sociétés d'échanges ou de revente que dans le document contractuel (annexe, let. k, en relation avec l'art. 3, al. 1, de la directive). Il n'y a pas de raison à cela. Le fournisseur est à même de fournir ces informations avant la conclusion du contrat. C'est pourquoi elles ont été prévues dans le projet. Pour les contrats visant l'échange ou la revente du droit et conclus indépendamment du contrat principal, l'obligation d'information se limite à l'indication du prix et des frais de la prestation proposée. Le consommateur agit dans ces cas à titre d'alié- teur et non d'acquéreur du droit. Ce sont les problèmes liés aux coûts excessifs de ces prestations qui sont régulièrement évoqués. Une minorité de la commission (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer) propose d'ajouter que l'aliénation de droits d'utilisation au moyen de méthodes commerciales agressives est constitutive de concurrence déloyale. La majorité s'y oppose au motif que la protection des consommateurs est suffisamment servie par l'obligation de leur fournir une série d'informations précontractuelles et parce que la notion d'utilisation de méthodes commerciales agressives est difficilement saisissable et ne sert pas l'intérêt des consommateurs. 4 Conséquences financières et effets sur l'état du personnel Les modifications législatives proposées n'entraîneront ni dépenses supplémentaires à charge de la Confédération, des cantons ou des communes, ni effets sur l'état du personnel. 5 Constitutionnalité La compétence de la Confédération pour édicter des dispositions en matière de droit civil se fonde sur l'art. 122, al. 1, de la Constitution (Cst.; RS 101). En vertu de l'art. 97, al. 1, Cst., la Confédération est compétente pour prendre des mesures destinées à protéger les consommateurs et les consommatrices.

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Initiative parlementaire. Time-sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs. Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 2006 Année Anno Band 1 Volume Volume Heft 09 Cahier Numero Geschäftsnummer 00.421 Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 07.03.2006 Date Data Seite 2483-2500 Page Pagina Ref. No 10 139 403 Die elektronischen Daten der Schweizerischen Bundeskanzlei wurden durch das

Schweizerische Bundesarchiv übernommen. Les données électroniques de la Chancellerie fédérale suisse ont été reprises par les Archives fédérales suisses. I dati elettronici della Cancelleria federale svizzera sono stati ripresi dall'Archivio federale svizzero.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.