

00.421

Initiative parlementaire
Time-sharing en matière immobilière. Protection des
consommateurs

Rapport et avant-projet de la Commission des affaires juridiques du
Conseil national

Du 3 novembre 2003

Condensé

Le présent avant-projet de loi propose de reprendre dans le droit suisse les dispositions de 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. Il veut renforcer la protection du consommateur dans la phase de la conclusion du contrat, en particulier en réglant de manière détaillée la question de l'information du consommateur avant 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.

Reprenant la systématique de la directive, l'avant-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 et l'annulation de contrats de crédit liés.

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 parlementaire¹.

Conformément à l'art. 21^{quater}, al. 1, de la loi sur les rapports entre les conseils (LREC ; RS 171.11), le Conseil national a chargé sa Commission des affaires juridiques d'élaborer un projet d'acte législatif.

1.2 Travaux de la commission

Le 28 octobre 2002, la commission a chargé une sous-commission d'examiner quelles sont 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 le 20 janvier, le 5 mai, le 4 juillet et le 22 septembre 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.

La commission a été secondée dans ses travaux par le Département fédéral de justice et police conformément à l'art. 21^{quater}, al. 2, LREC.

1.3 Utilisation d'immeubles en temps partagé dans le droit suisse

Dans un rapport du 31 mai 2000² en réponse à un postulat adopté par le Conseil des Etats le 8 décembre 1998 (98.3488 Po. Frick. Commerce avec le droit de domicile temporaire dans le domaine du tourisme. Protection envers des méthodes douteuses), le Conseil fédéral a fait une présentation générale de la situation en Suisse

¹ BO CN 20.09.2001

² Publié sous www.ofj.admin.ch/themen/e-commerce/frick-d.pdf

concernant le time-sharing ou l'utilisation d'immeubles en temps partagé³. La commission se réfère à ce rapport non publié 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 règles du code des obligations (art. 165 et 184 ss CO) 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 sur 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 la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (CLug ; RS 0.275.11) et dans la loi du 18 décembre 1987 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.

³ Cette expression sera utilisée en français comme équivalent à la notion de timesharing. 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.

1.4

Droit de l'Union européenne

Les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sont réglés principalement par la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994⁴ 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.

1.4.1

Evolution future

L'Union européenne est arrivée récemment au terme d'un processus d'évaluation de la directive. Elle 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.⁵ La Commission européenne compte y remédier⁶ dans un premier temps dans le contexte de l'adoption de la directive-cadre sur les pratiques commerciales loyales ainsi que par l'autorégulation et une coopération plus systématique avec les

⁴ JOCE L 280 du 29.10.1994, p. 83 ss

⁵ Selon le rapport de la Commission européenne de 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE et 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) (2000/2208 (INI)), A5/2002/215 (ci-après "résolution du Parlement européen"), faisant suite au 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) (2000/2208 (INI)), Commission juridique et du marché intérieur, FINAL A5-0215/2002 (ci-après "rapport de la Commission du Parlement européen").

⁶ 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.

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,⁷ 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.

Une révision de la directive ne semble plus prévue dans un avenir proche.

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.

Il ressort du rapport du 31 mai 2000 du Conseil fédéral que l'utilisation d'immeubles en temps partagé est un phénomène important pour la Suisse. Il peut s'agir d'immeubles situés soit en Suisse soit à l'étranger. Souvent les contrats sont passés en Suisse avec des sociétés domiciliées dans notre pays. Ce mode d'utilisation des appartements de vacances continue de se développer. Ainsi la société « Hotel- und Apparthaus Immobilien AG » (Hapimag) domiciliée à Zoug fait état dans son rapport annuel 2002 de 135'113 (122'400 selon le rapport annuel de 1998) partenaires (personnes possédant une action Hapimag ou un passeport vacances). Cette société dispose de 5299 (env. 4400 en 1998) appartements répartis dans 61 (48 en 1998) résidences dans 18 (15 en 1998) pays.

Il est bien connu que certains fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé ne sont pas sérieux et utilisent des méthodes commerciales douteuses pour amener des personnes à signer des contrats. Celles-ci se voient offrir des bons pour une semaine de vacances qu'elles doivent aller retirer à un endroit précis. Dans d'autres cas, les consommateurs sont abordés par des démarcheurs à leur lieu de vacances. A cette occasion, les personnes sont mises dans une ambiance de vacances et on tente de les persuader des avantages de l'utilisation d'immeubles en temps partagé, sans les informer de l'ensemble des conséquences de ce genre de contrats, par exemple en ce qui concerne les charges d'exploitation de l'immeuble, ni de leurs droits. Se rendant compte après coup qu'elles ont été grugées, 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. Les comptes-rendus dans la presse⁸ montrent que des abus continuent de se produire.

⁷ 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.

⁸ Voir par ex. Saldo no 8 du 24 avril 2002 ; K-Tipp no 10 du 15 mai 2002 ; beobachter.ch nos 4/00 et 11/02

2 Grandes lignes du projet

2.1 Systématique de la nouvelle réglementation

Sur le modèle de la directive, la commission propose des mesures relevant du droit de la consommation. Dans cette optique, ces 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 sur le démarchage.

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) tout en excluant l'application des règles régissant ce type de contrat et en envisageant l'application de règles régissant d'autres types contractuels. Reprenant la systématique de la directive, l'avant-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 des paiements d'avances et l'annulation de contrats de crédit liés.

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. Les litiges relevant du droit des sociétés ne jouent pas un rôle primordial car la commission a décidé de régler l'acquisition des droits d'utilisation en temps partagé, qui est de nature contractuelle. C'est le for et le droit applicable du siège de la société qui sont pertinents pour ces litiges.

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 (RS 0.275.11) 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 LDIP ; RS

291) suivent en grande partie le droit européen actuel (Règlement européen⁹ 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 la dite 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'UE. 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).

Pour ce qui est du droit appliqué par les tribunaux étrangers, c'est le droit international privé applicable qui est déterminant. Dans la plupart des cas, ce droit est contenu dans la Convention de Rome déjà citée, ou dans le droit international privé national dans les quelques autres cas. Une réglementation y relative dans la LDIP suisse n'aurait aucun sens.

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, 2^{ème} 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 sont les règles générales de droit des contrats qui s'appliquent. A cet égard, la forme

⁹ 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.

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.¹⁰ 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.¹¹ 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. Le but visé par la directive peut donc être atteint par une application des règles générales à chaque cas particulier. Cette solution est certainement moins prévisible qu'une réglementation formelle. Elle permet cependant de trouver une solution 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, qui ne prescrit pas de telle autorisation.

¹⁰ BK-SCHMIDLIN / KRAMER, N 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12-15 CO; ZK-SCHÖNENBERGER / JÄGGI, N 12 ad art. 13 CO, N 18 ad art. 14-15 CO.

¹¹ ZK-SCHÖNENBERGER / JÄGGI, N 417 ad art. 1 CO.

La commission reprend l'exigence de la forme écrite qualifiée prévue dans la directive (al. 1). Cette forme écrite qualifiée permet de rendre attentif le consommateur à l'engagement qu'il prend et établit le contenu du contrat. Un tel formalisme se justifie au vu de l'engagement financier important que prend le consommateur et des risques liés aux méthodes de vente pratiquées dans le domaine du temps partagé.

Les indications que doit contenir le contrat sont constituées des informations précontractuelles prévues dans la LCD (voir ch. 3.2). Ce système, repris de la directive, vise à ce que l'information précontractuelle donnée au consommateur trouve sa confirmation dans le document contractuel écrit. Ont cependant été exclues l'identité et le domicile du propriétaire, qui sont utiles au consommateur en tant qu'informations précontractuelles, mais qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer dans le contrat. De même, les questions liées à la qualité juridique de la personne avec laquelle le consommateur traite seront résolues selon les art. 32 ss CO, sur la représentation, sans qu'il faille en faire une mention obligatoire dans le contrat.

L'avant-projet exige en outre les indications ci-dessous, requises également par la directive:

- Durée déterminée attribuée au consommateur, durée du contrat, date du début de l'exercice du droit: ces éléments peuvent varier d'un contrat à l'autre et ne peuvent être connus qu'au moment de la conclusion.
- Clause excluant les charges ou frais autres que ceux mentionnés dans le contrat: il ne s'agit pas ici d'une indication obligatoire à effectuer dans le contrat, mais d'une norme interdisant toute clause de modification qui permettrait au fournisseur de prévoir ultérieurement de nouvelles charges de manière unilatérale. L'augmentation du montant des charges et frais accessoires prévus dans le contrat reste par contre possible.
- Date et lieu de la signature du contrat: cette indication n'est pas pertinente pour le délai de révocation, qui court dès la remise d'une copie du contrat. Elle reste cependant utile pour établir les circonstances de la conclusion du contrat.

L'al. 2 prévoit que le consommateur reçoit une copie écrite et datée du contrat en vue de l'exercice de son droit de révocation.

L'al. 3 règle les sanctions de la violation de l'obligation de forme. La violation de la forme écrite entraîne la nullité du contrat (art. 11, al. 2, CO). L'omission d'indications dans le contrat n'entraîne par contre pas systématiquement la nullité. Cette sanction n'intervient qu'en cas d'omission de certaines d'entre elles. Il s'agit des indications relatives à l'identité et au domicile des parties (let. a), au contenu précis du droit (let. b), aux indications sur les immeubles en construction (let. f), au prix à payer pour le droit d'utilisation et aux frais à charge du consommateur (let. i et j), aux systèmes d'échange ou de revente (let. k), au droit de révocation (let. l) et à la date et lieu de signature du contrat (let. m). L'identité et le domicile des parties sont particulièrement importants en matière de temps partagé au vu des différentes personnes auxquelles le consommateur peut avoir affaire (représentant, propriétaire, promoteur, etc.). Le contenu du droit est également central au vu des différentes formes juridiques qui existent. Les indications relatives aux immeubles en

construction, au prix et aux frais, aux systèmes d'échange ou de revente sont également particulièrement importantes en matière d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Les abus constatés portent souvent sur ces points. De même, l'information sur le droit de révocation est essentielle à l'exercice de son droit par le consommateur. Enfin, la date et le lieu de signature du contrat ont plusieurs fonctions importantes : preuve, établissement de la date de fin du contrat, adéquation du moment de l'information précontractuelle.

Les indications restantes concernent la description des prestations offertes (let. d, e, g, et h). Le contrat n'est pas nul en cas d'omission de ces indications. Le consommateur ne pourra se départir du contrat qu'aux conditions plus restrictives des règles sur les vices du consentement (art. 23 ss CO). Pour cette catégorie d'indications, la sanction ne touche que la clause manquante. Ces indications (let. d, e, g, et h) concernent la description des prestations offertes. Si ces prestations ne figurent pas dans le contrat, il sera complété et interprété selon ce à quoi le consommateur pouvait s'attendre de bonne foi, sans tenir compte de la volonté du fournisseur. Si par exemple l'indication des services communs (eau courante, électricité, etc.) manque, le consommateur pourra en principe s'attendre à avoir l'eau courante et l'électricité. Et si le fournisseur a dit au consommateur que l'immeuble se trouve "au bord de la mer" et que la description des immeubles ne figure pas dans le contrat, le consommateur pourra s'attendre à ce que l'immeuble ne se trouve pas à deux heures du bord de la mer.

L'al. 4 limite le contenu obligatoire des contrats d'échange et de revente aux indications fixées aux let. a, l et m, ainsi qu'aux coûts (prix et autres frais éventuels à la charge du consommateur, notamment des frais d'adhésion) relatifs à la prestation proposée.

Art. 40i Droit de révocation

Le droit de révocation est un des instruments principaux de protection des consommateurs prévus par la directive (art. 5).¹³ Le consommateur correctement informé doit disposer d'un délai de réflexion pendant lequel il peut revenir sur son engagement. Le délai prévu par la directive est de 10 jours. Plusieurs Etats membres ont prévu un délai de 14 jours.¹⁴

La directive prévoit qu'il commence à courir dès la signature du contrat. Le point de départ du délai est cependant repoussé, si certaines indications obligatoires ne figurent pas dans le contrat. Il ne commence alors à courir qu'au moment où ces informations sont fournies (art. 5, al. 1, 2^{ème} tiret). Le délai n'excédera cependant jamais trois mois et dix jours (art. 5, al. 1, 3^{ème} tiret). Le consommateur qui révoque le contrat ne doit rembourser au fournisseur que les frais rendus nécessaires par la conclusion du contrat ou la révocation. Cette limite permet de ne pas vider le droit de révocation de son sens. Aucun frais n'est dû au fournisseur qui ne mentionne pas certaines informations dans le contrat. Le consommateur n'aura alors pas eu l'occasion de se déterminer en connaissance de cause.

¹³ La directive utilise les termes de "rétractation" et de "résiliation", mais ils n'ont aucune portée technique précise. Ce sont les droits nationaux qui prévoient les conséquences de la révocation.

¹⁴ Voir rapport de la Commission, p. 13.

La commission reprend à l'al. 1 le droit de révocation comme instrument principal de la protection du consommateur. Le délai plus long de 14 jours a été prévu. Cela se justifie par la complexité de l'affaire et par le fait que, souvent, le consommateur conclut le contrat pendant ses vacances et que ce n'est qu'au retour qu'il se penche sur l'engagement qu'il a pris.

L'avant-projet diffère de la directive en ce qu'il prévoit à l'al. 1 le point de départ du délai dès la remise d'une copie écrite du contrat. Le consommateur a ainsi en sa possession un document contractuel qu'il peut examiner. Il n'y a également pas de délai maximal pour la révocation, sous réserve toutefois de l'abus de droit. Ce système plus sévère que celui de la directive est connu du droit suisse (art. 40 e, al. 2 CO; art. 16, al. 2 LCC [RS 221.214.1]). Il vise à prévenir que des fournisseurs peu scrupuleux n'informent pas le consommateur sur son droit de révocation en attendant que le délai maximal ne s'écoule.

L'al. 3 règle les conséquences de la révocation. La première phrase prévoit ainsi l'application de l'art. 40f CO, déjà applicable en matière de démarchage et d'acquisition de biens ou de services financée par un crédit à la consommation (art. 16, al. 3, LCC). Le consommateur devra verser un loyer approprié pour l'usage du bien (art. 40f, al. 2, CO). Le juge détermine le loyer approprié en équité, notamment le respect par le fournisseur de ses obligations.¹⁵ Le consommateur devra également rembourser les avances et frais faits par le fournisseur pour les prestations de services (art. 40f, al. 3, CO). Il ne devra aucune autre indemnité (art. 40f, al. 4, CO). La deuxième phrase prévoit à titre d'exemple et de clarification l'exclusion des frais liés à la conclusion ou à la révocation.¹⁶ L'avant-projet va à cet égard plus loin que la directive européenne.

Art. 40j Paiements d'avances

Cette disposition reprend l'art. 6 de la directive. Il s'agit d'une mesure nécessaire à l'exercice du droit de révocation. La personne qui aura déjà payé le prix à un fournisseur pourrait en effet avoir des difficultés à récupérer les sommes versées et être de ce fait dissuadée de faire usage de son droit de révocation. La directive laisse aux Etats membres le soin de déterminer les sanctions de cette interdiction. La grande majorité a sanctionné la violation de cette disposition par l'amende.¹⁷

La norme est également intégrée en droit suisse à la LCD, permettant l'application des sanctions de l'art. 23 LCD.

Art. 40k Annulation de contrats de crédit

Cette disposition reprend partiellement l'art. 7 de la directive. Ainsi, le consommateur qui révoque le contrat d'utilisation d'immeubles en temps partagé ne reste pas lié par un contrat de crédit destiné à financer son acquisition.

¹⁵ Message du Conseil fédéral du 7 mai 1986 à l'appui d'une loi visant à améliorer l'information des consommateurs et d'une loi fédérale modifiant le code des obligations (De la formation des obligations), FF 1986 II 360, 402.

¹⁶ Ils sont en principe exclus des avances et frais dus selon l'art. 40f al. 3 CO, mais cela n'est pas clair; voir Message (note 15), p. 403, où il est question d'"une partie des frais généraux".

¹⁷ Rapport de la Commission, p. 15.

Les cas où le fournisseur finance lui-même l'acquisition du droit d'utilisation n'ont pas été inclus. Il est en effet déjà interdit au fournisseur de demander un paiement avant l'expiration du délai de révocation. Ce dernier ne va donc en pratique pas remettre l'argent au consommateur avant l'expiration de ce délai pour le lui demander après. Le contrat de crédit reste formellement valable en cas de révocation du contrat d'acquisition, mais il devient de fait sans objet. Lorsqu'un tiers intervient, la situation est différente. Le montant pourrait être versé au consommateur avant l'expiration du délai de révocation et la révocation du contrat d'acquisition doit pouvoir lui être opposée.

L'art. 16 LCC prévoit déjà un droit de révocation en matière de crédit à la consommation. Mais la durée du délai est de sept jours et la remise de la copie écrite du contrat, qui fait courir le délai, peut ne pas intervenir le même jour pour les deux contrats.

Par ailleurs, si l'art. 21, al. 1 LCC permet au consommateur d'opposer au donneur de crédit les exceptions découlant d'un contrat conclu avec un fournisseur de biens ou de services, il ne s'agit que des exceptions découlant d'une mauvaise exécution du contrat (art. 21 al. 1 let. c LCC) et non de l'exercice du droit de révocation.

L'al. 2 prévoit l'application de la première phrase de l'art. 16 al. 3 LCC. Le consommateur n'aura ainsi pas à payer d'intérêts sur des sommes qu'il aurait reçues avant l'écoulement du délai de révocation prévu pour le contrat d'utilisation d'immeubles en temps partagé.

3.2 Loi fédérale sur la concurrence déloyale

Art. 3a Droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé (nouveau)

Dans les contrats spéciaux de droit suisse de la consommation, l'information du consommateur liée à un droit de révocation intervient au moment de la conclusion du contrat. Elle se présente sous la forme d'une copie écrite du contrat. Le consommateur dispose ensuite du délai de révocation pour réfléchir à son engagement.¹⁸ Les phases précontractuelles (notamment la publicité) restent réglées dans la loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (LCD; RS 241).¹⁹ L'obligation d'informer le consommateur sur le contenu du contrat préalablement à sa conclusion existe aux art. 3 et 4 de la loi fédérale du 18 juin 1993 sur les voyages à forfait (LVF; RS 944.3), mais un droit de révocation n'est pas donné. L'art. 3 LVF prévoit une règle sur le caractère obligatoire des prospectus, à l'instar de l'art. 3 de la directive sur les droits d'utilisation d'immeubles à temps partiel. Mais il n'impose pas à l'organisateur d'éditer un prospectus écrit au contenu déterminé et de le remettre à toute personne qui le demande.

La reprise telle que de l'art. 3 de la directive constituerait donc une nouveauté en droit suisse de la consommation. La solution proposée suit par contre les solutions existantes. Elle consiste à prévoir l'information contractuelle du consommateur au moment de la conclusion, par la remise d'une copie écrite du contrat, suivie d'un

¹⁸ Voir art. 9-12 et 16 LCC; art. 406d et 406e CO.

¹⁹ Voir art. 3 let. k-m LCD.

délai de réflexion assez long pour permettre au consommateur de se décider en connaissance de cause. Les phases antérieures à la conclusion ne relèvent que de la loi contre la concurrence déloyale, où une règle spécifique au contrat d'utilisation d'immeubles en temps partagé est introduite. Il est à noter que la réglementation actuelle, à l'art. 10 al. 1 let. s de l'ordonnance du 11 décembre 1978 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 l'ensemble des indications de l'annexe à la directive et entraîne l'application des sanctions pénales prévues à l'art. 23 LCD.²⁰

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 dans différents pays. Le consommateur qui n'est pas juriste aura 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.

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. L'information sur les divers éléments de la prestation du fournisseur est par ailleurs plus accessible au consommateur. Il n'aura pas nécessairement les connaissances pour comparer les formes d'organisation divergentes des différents fournisseurs.

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 la proposition ne reprend pas le terme "estimation". Le contrat peut

²⁰ 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.

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.).

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 la proposition.

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'aliénateur et non d'acquéreur du droit. Les informations relatives au droit et à son contenu ne lui sont pas nécessaires. Ce sont par ailleurs les problèmes liés aux coûts excessifs de ces prestations qui sont régulièrement évoqués.

4 Conséquences financières et effet 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. En vertu de l'art. 97 al. 1 de la Constitution, elle est compétente pour prendre des mesures destinées à protéger les consommateurs et les consommatrices.