



Recommandation du 12 juin 1997 de la Commission fédérale de la consommation concernant les contrats d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (time-share)

Vu l'article 9, 2e alinéa, de la loi fédérale du 5 octobre 1990 sur l'information des consommatrices et des consommateurs (LIC) et l'article premier du règlement de la Commission fédérale de la consommation du 1er février 1966, la Commission fédérale de la consommation soumet au Conseil fédéral la

RECOMMANDATION SUIVANTE:

Le Conseil fédéral élabore des dispositions légales pour la protection des consommatrices et des consommateurs en se basant sur la Directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 du Parlement européen et du Conseil 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.

MOTIFS

Les problèmes qui ont conduit l'UE à édicter la Directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 se présentent aussi en Suisse. On se plaint de ce que les fournisseurs de droits d'utilisation à temps partiel appliquent des méthodes de commercialisation agressives comme des appels téléphoniques à froid, des promesses de vacances gratuites mais impliquant des frais supplémentaires imprévus et considérables ainsi que des invitations à des réunions conviviales lors desquelles des pressions sont exercées en vue de la conclusion de contrats. Il est notamment considéré comme particulièrement choquant que les informations fournies sur les objets proposés et leur prix soient souvent insuffisantes. Ainsi, des frais supplémentaires inattendus sont exigés après la conclusion du contrat, par exemple pour l'utilisation d'installations communes comme les piscines, saunas et courts de tennis. Un autre problème réside dans l'insuffisance des solutions en cas de faillite du fournisseur de droits d'utilisation à temps partiel, indépendamment de sa forme juridique (société par actions, copropriété ou association). Vu les situations problématiques relevées, il apparaît utile de souligner les points qui suivent.

1. Eurocompatibilité

Depuis le refus de l'EEE en votation populaire, en 1992, la politique déclarée du Conseil fédéral est d'adapter, dans toute la mesure du possible, le droit suisse à la législation de l'Union Européenne (doctrine de l'application autonome) afin de limiter à un minimum les inconvénients de l'isolement pour notre pays (voir aussi la Résolution de la Commission fédérale de la consommation du 25 janvier 1993 concernant la sauvegarde des intérêts des consommateurs dans la période en dehors de l'EEE). Dans ce sens, l'examen et la reprise de la Directive 94/97/CE du 26 octobre 1994 servent les intérêts de l'ordre juridique suisse.

2. Information concernant le marché

La concurrence ne peut fonctionner que si les acteurs du marché sont correctement informés. Seule une information suffisante permet des décisions de consommation raisonnées. A cet égard, la directive 94/97/CE du 26 octobre 1994 correspond à l'exigence de transparence du marché et assure une information suffisante des consommatrices et consommateurs avant la conclusion du contrat.

3. Priorités

La présente recommandation est accompagnée d'une comparaison détaillée entre la directive de l'UE et le droit suisse. La Commission attribue un caractère déterminant et donc prioritaire à certaines dispositions. Il s'agit premièrement de l'obligation d'information lors de la phase de commercialisation du time-share et au moment de la conclusion du contrat (art. 3); deuxièmement, l'exigence de la forme écrite, dans l'intérêt des deux parties contractantes, pour les éléments essentiels du contrat, éléments qui sont fixés dans l'annexe à la directive (art. 4 et annexe); troisièmement, le droit de rétractation de l'acquéreur d'un droit d'utilisation à temps partiel et une réglementation claire des conséquences juridiques (art. 5); enfin, le rattachement du financement par des tiers au droit de rétractation, qui assure, dans l'intérêt économique de l'acquéreur, l'égalité de traitement entre le contrat principal et le contrat de financement.

4. Protection juridique lors d'une acquisition transfrontière

En général, les contrats d'utilisation à temps partiel ont un caractère transfrontière. Les consommateurs européens sont protégés de manière efficace dans le marché intérieur et au niveau international par les art. 9 et 10 ss. de la directive. En revanche, les consommateurs suisses sont moins bien lotis. En effet, vu l'absence de dispositions matérielles suisses applicables en matière, leurs droits ne sont protégés que théoriquement par les art. 114 et 120 de la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP). Deux raisons incitent à reprendre en droit suisse la Directive 94/47/CE du 26 octobre 1994. D'abord, l'adoption de la directive permettrait d'élever le niveau de protection des consommateurs suisses envers les fournisseurs européens au niveau de la protection dont jouissent les consommateurs européens. Ensuite, il sera ainsi possible d'empêcher des campagnes publicitaires peu sérieuses lancées depuis la Suisse en direction de l'Europe, campagnes qui pourraient nuire à la réputation de la Suisse au sens de l'art. 10, lit. c, de la loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (LCD).

5. Rappel de la directive européenne en matière de clauses abusives

La Directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 s'applique exclusivement de façon verticale aux rapports juridiques entre fournisseurs et acquéreurs de droits d'utilisation à temps partiel. La Commission fédérale de la consommation estime donc judicieux de la compléter par la directive de l'UE sur les clauses abusives, législation de type horizontal qui fait expressément référence à la recommandation du 12 juin 1997 à ce sujet.

Annexe
Comparaison entre
la Directive de l'UE du 5 avril 1993 et la législation suisse
(vue d'ensemble)

Droit UE

Droit suisse

Art. 1

Le droit d'utilisation à temps partiel n'existe pas que sous la forme économique mentionnée dans la Directive 94/47/UE du 26 octobre 1994. Des droits d'utilisation à temps partiel sont envisageables tant pour des biens mobiliers que des biens immobiliers. Il suffit d'évoquer l'utilisation commune et partagée de véhicules, de caravanes ou de bateaux habitables ainsi que des droits de chasse ou de pêche. La directive du 26 octobre 1994 ne couvre que les biens immobiliers.

Art. 2

Doctrine

Définition des notions légales

Définition par la doctrine; pas de définitions légales

Art. 3

Obligation d'informer "inter partes" (contrat) et dans le cadre de la publicité

CO/LCD/LIC

Le droit à l'information peut théoriquement être déduit du droit des obligations (culpa in contrahendo), de la LCD (dol, erreur) et de la LIC. Cependant, en l'absence d'une situation juridique claire, il appartient à la jurisprudence d'assumer la tâche délicate visant à concrétiser les concepts généraux.

Obligation générale d'informer incombant au fournisseur ---

Mention de la source de ladite information ---

Art. 4

Pas de norme équivalente

Forme écrite pour les clauses essentielles du contrat

Pas de garantie par la forme écrite

Catalogue concret de clauses dans l'annexe à la directive pour éviter des procès superflus qui ont généralement un caractère transfrontière. ---

Utilisation d'une langue de l'UE, mais au moins ---

de la langue utilisée où le bien immobilier concerné est situé.

Art. 5

Droit de rétractation de l'acquéreur dans les dix jours

Droit de rétractation étroitement limité

Droit de rétractation selon l'art. 40, lit. a, CO ss. avec des réserves considérables (voir art. 40, lit. b, CO)

Droit de résiliation du contrat préliminaire si les informations requises ne sont pas fournies

Pas de norme équivalente

Conséquences juridiques de la résiliation et indication des coûts

CO art. 40 s.
Pas d'indication des coûts de résiliation

Art. 6

Pas d'obligation de caution de la part de l'acquéreur

Interdiction de tout paiement d'avances par l'acquéreur (= correction de M. Stauder, ne correspond pas, quant au fond, à la version allemande qui n'a pas été modifié dans ce sens, est-ce délibéré???)

Pas de norme équivalente

Art. 7

Financement par des tiers lié au droit de rétractation
Réglementation claire

Pas de norme équivalente

Lors d'un financement par des tiers, le contrat de crédit est valable même si le contrat portant sur l'utilisation à temps partiel n'aboutit pas. Procès à craindre à cause de la qualification possible du crédit comme condition tacite du contrat d'utilisation à temps partiel.

Art. 8

L'acquéreur ne peut renoncer par avance à ses droits (information/rétractation); caractère impératif des dispositions protégeant l'acquéreur.

Pas de norme équivalente

Art. 9

Protection en cas d'acquisition transfrontière garantie dans toute l'UE par la directive

IPRG 120

Protection juridique transfrontière existant en théorie, mais discutable au niveau pratique, vu qu'il n'existe pas de normes de droit suisse en la matière.