



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 32502

Texte de la question

M. François Scellier appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les malversations de nombreuses sociétés liées à la pratique de la vente de semaines en temps partagé ou « time-share ». Longtemps dénommé multipropriété, le « time-share » permet à son acquéreur de bénéficier d'une période dans l'année, dans un immeuble ou une maison et ce, pour une durée déterminée. Il ne faut cependant pas confondre le « time-share » avec un investissement immobilier classique. Le « time-share » porte en réalité sur l'acquisition de parts sociales ou d'actions d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. En devenant associé, l'acquéreur va disposer du droit d'occuper, chaque année, l'un des appartements de l'immeuble, généralement toujours le même pour la même époque et la même durée. Cependant, cette pratique n'a pas profité à tout le monde en raison, notamment, de l'absence de cadre législatif unifié entre les différents pays. De nombreuses malversations ont été constatées de la part de sociétés de ventes de semaines en temps partagé, pratiquement toutes basées sur le sol espagnol. Ces sociétés possèdent en outre souvent des antennes dans des paradis fiscaux afin de pouvoir utiliser le fait que tout litige soit soumis irrévocablement à la juridiction plus laxiste en vigueur dans ces pays. Lorsque les propriétaires de semaines de vacances, lassés de devoir payer des charges chaque année de plus en plus élevées ou ne désirant plus utiliser ce mode de vacances, décident de renoncer à leur paiement, ils se voient poursuivis en France ou bien leurs semaines sont confisquées sans indemnités et revendues. La revente de ces semaines est en outre souvent rendue impossible par la mauvaise volonté de ces sociétés, bafouant la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 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 ». En conséquence, il lui demande, face à une situation touchant des milliers de victimes en France et en Europe dont les plaintes sont malheureusement souvent classées sans suite, ce qu'il est possible de faire afin de contrôler ces sociétés, connaître l'origine de leurs financements et poursuivre les responsables de ces escroqueries.

Texte de la réponse

L'immobilier en temps partagé a fait l'objet d'une directive européenne 94/47/CE, adoptée par le Parlement européen et le Conseil le 26 octobre 1994, transposée dans le droit français par la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998. Cette loi va au-delà des dispositions de la directive 94/47/CE en prévoyant une série importante de sanctions et en étendant significativement le champ d'application des règles prescrites en matière de conflits de lois. La loi française ne s'applique pas aux biens situés dans les États membres de l'Union européenne ayant également transposé la directive dans leur droit national et qui sont alors régis par ce droit, sans toutefois que cela prive le consommateur français des protections prévues par le texte communautaire ainsi transposé. Les infractions rencontrées dans le cadre de la commercialisation de tels contrats sur le territoire français sont relevées et transmises aux parquets pour instruction. Les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont compétents pour vérifier le respect des dispositions de la loi de 1998 intégrée dans le code de la consommation. En pratique, les litiges portent sur des situations que la loi nationale ou la directive ne permettent pas de résoudre, les problèmes se situant de plus en

plus fréquemment hors du territoire de l'Union européenne, et plus spécialement dans les pays avec lesquels la France n'a pas signé de convention fiscale. Le rapport de suivi de la transposition de la directive 94/47/CE établi en 1999 par la Commission européenne a toutefois mis en évidence plusieurs difficultés en considération desquelles le Parlement européen a adopté, le 4 juillet 2002, une résolution en vue de réviser la directive de manière à renforcer la protection des consommateurs. Dans ce cadre, la Commission et le Conseil présenteront aux États membres un projet de révision de la directive 94/47/CE en 2005. Deux grands axes d'intervention seront examinés, à savoir l'extension de son champ d'application à toutes les catégories de contrats et le renforcement de la protection des acquéreurs. La protection des consommateurs devrait également être renforcée par la proposition d'une directive relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur, adoptée par la Commission le 18 juin 2003 et dont la première lecture est prévue au Parlement européen en avril 2004. Ce texte vise à préciser les droits des consommateurs contre les professionnels malhonnêtes, notamment dans le cadre des activités qui relèvent de l'immobilier en temps partagé, et à simplifier les échanges commerciaux transfrontaliers. Il pourrait entrer en vigueur début 2005. Dans l'immédiat, les pouvoirs publics français renforcent leur action répressive d'une action de prévention des nouveaux acquéreurs, notamment par des campagnes d'information mettant en garde sur les risques encourus par les personnes ayant signé des contrats qui contiennent des dispositions critiquées dans le rapport de suivi et en renforçant la coopération transfrontalière entre les administrations concernées. Cette action préventive est relayée au plan communautaire par un réseau européen de résolution extrajudiciaire des litiges et diverses structures d'assistance et d'information spécialisées dans les problèmes d'immobilier en temps partagé.

Données clés

Auteur : [M. François Scellier](#)

Circonscription : Val-d'Oise (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32502

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 2004, page 593

Réponse publiée le : 30 mars 2004, page 2591