



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multiropriété

Question écrite n° 65058

Texte de la question

M. Michel Raison appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les malversations de nombreuses sociétés pratiquant la vente de semaines en temps partagé ou « time-share ». Le « time-share » est cependant à différencier d'un investissement immobilier classique car il 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 le plus souvent le même pour la même époque et la même durée. Cependant, en raison de l'absence de cadre législatif unifié entre les différents pays, de nombreuses malversations ont été constatées, le plus souvent sur le sol espagnol. Ainsi, certains propriétaires d'un appartement ne trouvant pas d'acheteur pour racheter leur part sont contraints de payer des charges sur un bien dont ils ne peuvent plus se séparer. Dans un contrat de type société civile immobilière (SCI), le retrait est un droit que les statuts ne peuvent pas refuser. Mais, dans le cas présent, les propriétaires ne peuvent plus sortir du dispositif alors même que certains d'entre eux sont prêts à récupérer tout ou partie de leur investissement initial. Par ailleurs, 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. De nombreuses familles françaises ont été dupées par des sociétés du temps partagé qui possèdent souvent des antennes dans des paradis fiscaux afin de pouvoir profiter d'une juridiction plus laxiste en vigueur dans ces pays. Le ministre de l'économie a précisé en 2004 que, pour lutter contre ces malversations, la Commission et le Conseil européens présenteraient en 2005 aux États membres un projet de révision de la directive 94/47/CE 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 est prévu que deux grands axes d'intervention soient 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 consolidée 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. 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. La première lecture de cette directive était prévue au Parlement européen en avril 2004 et son entrée en vigueur devait avoir lieu début 2005. Aussi, il lui demande si ces transpositions législatives ont bien eu lieu et, dans le cas contraire, si un calendrier précis pour l'application de ces mesures peut être annoncé par le ministère. Par ailleurs, il souhaiterait connaître les modalités prévues par ces textes pour se retirer de sociétés de « time-share » et si ces dispositions s'appliqueront aux contrats déjà en cours.

Texte de la réponse

L'immobilier en temps partagé est régi au plan européen par la directive 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 dont certaines dispositions ont été ensuite reprises dans le code de la consommation. La législation française

prévoit des sanctions dissuasives en cas de manquement aux dispositions transposées. Toutefois, il ressort que les textes en vigueur ne couvrent pas toutes les pratiques frauduleuses ou abusives auxquelles peut être confronté le consommateur dans ce secteur. Le rapport de suivi de la transposition de la directive 94/47/CE établi par la Commission européenne a ainsi mis en évidence plusieurs difficultés en considération desquelles le Parlement européen a adopté, le 4 juillet 2002, une résolution en vue de renforcer la protection des consommateurs. La Commission et le Conseil avaient prévu de présenter en 2005 aux États membres un projet de révision de la directive 94/47/CE selon deux grands axes d'intervention : l'extension du champ d'application de la directive à toutes les catégories de contrats et le renforcement de la protection des acquéreurs. À ce jour aucun projet n'a été présenté aux États membres. Le Gouvernement français interrogera la Commission sur l'état d'avancement de ce dossier et prendra des initiatives pour relancer, en cas de besoin, les travaux sur la mise à jour de la législation concernant la vente de séjours en temps partagé. Le dispositif législatif existant doit être complété de manière à garantir un haut niveau de protection des consommateurs sur la totalité du marché intérieur contre les malversations et escroqueries de sociétés spécialisées dans la vente de séjours en temps partagé domiciliées en dehors de l'Europe. La directive 2005/29/CE relative aux pratiques commerciales déloyales signée par le Parlement européen et le Conseil le 11 mai 2005 vient renforcer la protection des consommateurs sur le marché intérieur. Cette directive vise à préciser les droits des consommateurs et à faciliter les échanges commerciaux transfrontaliers par l'harmonisation des règles des États membres relatives à la lutte contre les pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs. Ce texte interdit les pratiques agressives telles que la vente forcée, mais aussi les pratiques commerciales trompeuses et la publicité déloyale dans l'Union européenne. Cette nouvelle législation assure aux consommateurs une protection identique contre les pratiques commerciales agressives ou trompeuses. Les articles 8 et 9 de la directive qui interdisent les pratiques commerciales agressives notamment le recourt au harcèlement et à la contrainte offrent des garanties importantes pour les consommateurs victimes des pratiques des sociétés de timeshare. Les transpositions législatives seront effectuées dans les délais prévus par la directive. À cet effet, la Commission envisage de travailler en étroite collaboration avec les États membres pour assurer une transposition dans les lois nationales correcte et dans des délais raisonnables.

Données clés

Auteur : [M. Michel Raison](#)

Circonscription : Haute-Saône (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65058

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2005, page 4911

Réponse publiée le : 2 août 2005, page 7568