<EntPE>PARLEMENT EUROPÉEN</EntPE>

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1999 | C:\DATA\MAIL\Stars.wmf | 2004 |

Document de séance

<RefStatus>FINAL</RefStatus>

<NoDocSe>A5-0215/2002</NoDocSe>

<RefVer></RefVer>

<Date>{03/06/2002}3 juin 2002</Date>

<RefProcLect></RefProcLect>

<TitreType>RAPPORT</TitreType>

<Titre>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/CEE) </Titre>

<DocRef>(2000/2208 (INI))</DocRef>

<Commission>{JURI}Commission juridique et du marché intérieur </Commission>

Rapporteur: Manuel Medina Ortega<Depute></Depute>

|  |
| --- |
| Légende des signes utilisés |
|  \* Procédure de consultation*majorité des suffrages exprimés* \*\*I Procédure de coopération (première lecture)*majorité des suffrages exprimés* \*\*II Procédure de coopération (deuxième lecture)*majorité des suffrages exprimés pour approuver la position communemajorité des membres qui composent le Parlement pour rejeter ou amender la position commune* \*\*\* Avis conforme*majorité des membres qui composent le Parlement sauf dans les cas visés aux art. 105, 107, 161 et 300 du traité CE et à l’art. 7 du traité UE* \*\*\*I Procédure de codécision (première lecture)*majorité des suffrages exprimés* \*\*\*II Procédure de codécision (deuxième lecture)*majorité des suffrages exprimés pour approuver la position communemajorité des membres qui composent le Parlement pour rejeter ou amender la position commune* \*\*\*III Procédure de codécision (troisième lecture)*majorité des suffrages exprimés pour approuver le projet commun*(La procédure indiquée est fondée sur la base juridique proposée par la Commission.) |

|  |
| --- |
| Amendements à un texte législatif |
| Dans les amendements du Parlement, le marquage est indiqué en gras et italique. Le marquage en italique maigre est une indication à l'intention des services techniques qui concerne des éléments du texte législatif pour lesquels une correction est proposée en vue de l'élaboration du texte final (par exemple éléments manifestement erronés ou manquants dans une version linguistique). Ces suggestions de correction sont subordonnées à l'accord des services techniques concernés. |

<PgIndex>SOMMAIRE

Page

PAGE RÉGLEMENTAIRE 4

PROPOSITION DE RÉSOLUTION 5

EXPOSÉ DES MOTIFS 10

AVIS DE LA COMMISSION DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA SANTÉ PUBLIQUE ET DE LA POLITIQUE DES CONSOMMATEURS 12

<PgReglementaire>PAGE RÉGLEMENTAIRE

Au cours de la séance du 8 septembre 2000, la Présidente du Parlement a annoncé que la commission juridique et du marché intérieur avait été autorisée à élaborer un rapport d'initiative, conformément à l'article 163 du règlement, 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/CEE). </Titre>

Au cours de sa réunion du 1er février 2000, la commission juridique et du marché intérieur avait nommé Luís Marinho rapporteurDT(d MMMM yyyy)@DAT@.

Lors de la séance du 31 mai 2001, la Présidente du Parlement a annoncé qu'elle avait également saisi la commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs, pour avis.

Au cours de sa réunion du 18 février 2002, la commission des affaires juridiques et du marché intérieur a nommé Manuel Medina Ortega rapporteur, en remplacement de Luís Marinho.

Au cours de ses réunions des 21 mars 2001, 11 septembre 2001, 22 novembre 2001, 19 février 2002, 23 avril 2002, 22  et 28 mai 2002 elle a examiné le projet de rapport.

Au cours de la dernière de ces réunions, elle a adopté la proposition de résolution à l'unanimité.

Étaient présents au moment du vote Giuseppe Gargani (president), Willi Rothley, Ioannis Koukiadis et Bill Miller (vice-présidents), Manuel Medina Ortega (rapporteur), Paolo Bartolozzi, Maria Berger, Philip Charles Bradbourn (suppléant Malcolm Harbour), Carlos Carnero González (suppléant François Zimeray conformément à l'article 153, paragraphe 2, du règlement), Bert Doorn, Janelly Fourtou, Evelyne Gebhardt, Fiorella Ghilardotti, José María Gil-Robles Gil-Delgado, Kurt Lechner, Klaus-Heiner Lehne, Neil MacCormick, Toine Manders, Arlene McCarthy, Elena Ornella Paciotti (suppléant Carlos Candal), Marianne L.P. Thyssen, Rijk van Dam (suppléant Ole Krarup), Rainer Wieland et Joachim Wuermeling.

L'avis de la commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs est joint au présent rapport.

Le rapport a été déposé le 3 juin 2002{08-03-2001}.

Le délai de dépôt des amendements sera indiqué dans le projet d'ordre du jour de la période de session au cours de laquelle le rapport sera examiné{08-03-2001}.

<PgPartieA><SubPage>PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**Résolution du Parlement européen 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/CEE) (2000/2208(INI))**

*Le Parlement européen,*

- vu l'article 153 du traité CE relatif à la protection des consommateurs,

- vu le rapport de la Commission sur l'application de la directive 94/47/CEE du Parlement et du Conseil, 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 (SEC(1999)1795),

- vu l'article 163 de son règlement,

- vu le rapport de la commission juridique et du marché intérieur et l'avis de la commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs(A5-0215/2001),

A. considérant les nombreuses difficultés que vaut aux consommateurs européens la signature de contrats d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, et considérant aussi la multitude de plaintes et de demandes d'informations en la matière adressées ces dernières années aux services compétents de la Commission,

B. considérant que l'immense majorité des cas ainsi soumis à lui-même comme aux autres institutions européennes se caractérisent par des aspects, des problèmes et des situations tels que la législation en vigueur, qui édicte des conditions minimales auxquelles les États membres donnent ensuite un contenu, ne peut y apporter une réponse satisfaisante,

C. considérant que, dans ces litiges, le consommateur se retrouve le plus souvent sans défense – pour toute une série de raisons – face aux promoteurs qui n'honorent pas leurs obligations contractuelles ou à une augmentation disproportionnée des frais d'entretien au fil du temps,

D. considérant qu'il est courant de voir plusieurs sociétés de gestion immobilière intervenir d'une manière ou d'une autre dans l'exécution d'un contrat, même s'il n'en est pas fait mention dans la version originale de ce dernier, ce qui ajoute à la difficulté pour le consommateur de faire valoir ses droits,

E. considérant que la directive 94/47/CE est, juridiquement parlant, un texte minimal, ce qui n'a pas empêché la plupart des États membres de la transposer littéralement, sans tenir compte de la clause minimale de l'article 11 qui prévoit qu'une protection plus large des consommateurs peut être instituée,

F. constatant que cette approche juridique minimaliste n'a pu assurer au consommateur la protection requise et a donné lieu, d'un État membre à l'autre, à des différences substantielles dans le traitement juridique de l'activité en question, s'agissant de la protection des consommateurs et, plus spécialement, des garanties que doit offrir le promoteur quant à la tenue de ses engagements,

G. considérant qu'il conviendrait de mener une étude complète des différentes législations et des situations sur lesquelles a débouché la transposition de la directive,

H. considérant qu'il convient d'établir une législation communautaire garantissant un haut niveau de protection des consommateurs et un bon fonctionnement du marché intérieur,

1. recommande à la Commission européenne d'étudier de manière approfondie les problèmes posés par la transposition de la directive 94/47/CE et de lui présenter dès que possible l'instrument législatif et les mesures administratives requis pour résoudre les problèmes des acquéreurs d'un droit d'utilisation à temps partiel et leur garantir la meilleure protection possible;

2. considère que le nouvel instrument législatif à présenter par la Commission en même temps que toute recommandation d'ordre administratif doit permettre l'élaboration d'une réglementation homogène concernant l'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel dans l'Union européenne et prendre pleinement en compte les positions et propositions avancées dans la présente résolution et demande que, dans tous les cas, des mesures soient prises d'urgence, lorsque la législation en vigueur le permet et l'autorise, pour appliquer aussi les propositions avancées dans la présente résolution;

3. recommande que les délais de désistement dont dispose l'acquéreur soient prolongés autant qu'il est possible de le faire sans porter atteinte aux garanties juridiques du promoteur et estime, pour ce qui est du droit de rétractation, qu'il y a lieu d'uniformiser les critères et d'adopter le délai d'un an prévu par la législation belge, du moins pour les contraventions les plus graves à la législation en vigueur;

4. invite la Commission à préciser, dans ses conclusions futures, que la période de rétractation porte sur un nombre de jours du calendrier, facile à calculer et identique dans toute l'Europe, au lieu de jours ouvrables qui diffèrent d'un État membre, d'une province ou d'une ville à l'autre;

5. demande que le droit de résiliation, pendant la période de rétractation, soit clairement mentionné au verso du contrat d'achat, renvoyant l'acheteur à une explication simple de la procédure de résiliation figurant dans le contrat ou sur feuillet séparé;

6. demande l'élargissement des diverses formes de contrats, de manière à multiplier les possibilités de protection du consommateur en exigeant que la durée du contrat soit spécifiée plus clairement – de manière à assujettir tous les contrats portant sur le droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers à un seul cadre réglementaire –, en prenant en considération les limitations de la période d'utilisation annuelle et en mettant en place un cadre unique pour tous les contrats portant sur le droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, cadre qui prévoirait un mécanisme de remboursement des acquéreurs;

7. demande, s'agissant du paiement d'avances, que soit maintenue l'interdiction prévue à l'article 6 de la directive en vigueur;

8. recommande que, s'il est impossible de garantir intégralement la prompte restitution des avances versées par l'acquéreur, celles-ci soient bloquées pendant le temps nécessaire à l'exercice du droit de désistement;

9. demande à la Commission de rendre illégale la pratique consistant à demander à un acheteur potentiel des renseignements spécifiques concernant ses cartes de crédit avant qu'un dépôt soit effectué à l'issue de la "période de réflexion" prévue dans la directive;

10. recommande à la Commission d'étudier la possibilité d'inscrire dans le champ d'application de la directive toutes les nouvelles formes contractuelles d'utilisation partielle de biens immobiliers, sans qu'il soit fait référence à des limites temporelles fixes, pour ce qui est de la durée minimale du contrat et de la période annuelle d'utilisation, de manière à éviter toute pratique visant à déroger aux garanties prévues par la législation communautaire pour ce type d'activité économique et à couvrir également le cas du "point club";

11. recommande à la Commission de réfléchir à la possibilité d'améliorer la position juridique de l'acquéreur d'un droit d'utilisation partielle de biens immobiliers en lui accordant une garantie réelle dans le livre foncier ou dans un registre;

12. invite instamment la Commission à imposer comme condition minimale qu'un particulier ou une société contrevenant à la réglementation soit condamné au paiement d'une lourde amende par les tribunaux de l'État membre concerné et soit tenu d'indemniser le consommateur, de manière à souligner la gravité du problème;

13. recommande à la Commission d'établir des règles spécifiques concernant le droit du consommateur – et l'obligation correspondante pour l'entreprise – d'acheter son droit d'utilisation à temps partiel sur la base d'un prix précis, ainsi que des règles concernant le système d'échange de droits d'utilisation à temps partiel;

14. suggère que la future législation prévoie des mécanismes de constitution d'une réserve d'entretien suffisante, permettant d'éviter une progression incontrôlée ou abusive des frais annuels d'entretien;

15. recommande d'examiner la possibilité de définir en droit communautaire la nature juridique du contrat relatif à l'utilisation partielle de biens immobiliers comme contrat de consommation, afin que les dispositions générales du droit communautaire relatives à la protection des consommateurs lui soient applicables de manière à éviter une justice à la carte, en prévoyant, d'une façon générale, que la juridiction compétente est celle du domicile du consommateur ou celle de l'endroit où est situé le bien immobilier; invite la Commission, à cet égard, à étudier la mise en œuvre de mécanismes extrajudiciaires de règlement des litiges, comme elle le proposait dans sa communication "Élargissement de l'accès des consommateurs aux autres systèmes de règlement des litiges" (COM(2001) 0161), de façon à faciliter l'exercice par le consommateur des droits que lui confère la directive en vigueur;

16. juge nécessaire de protéger le consommateur contre les contrats "collatéraux", qui visent à obtenir les avances ou paiements exclus par la législation sur l'utilisation partielle, et de protéger aussi les données à caractère personnel relatives au consommateur (owner details), de manière à mettre fin à la pratique consistant à transmettre de telles données à des tiers qui, pour promouvoir leurs propres ventes, harcèlent le consommateur;

17. considère que la Commission doit également introduire, dans le contexte de la directive sur le démarchage à domicile, un texte législatif interdisant aux "rabatteurs du temps partiel" d'adopter des attitudes susceptibles de confiner à l'intimidation, de telles pratiques devant être sanctionnées dans l'État membre concerné;

18. demande à la Commission de réfléchir à une campagne de publicité et d'information à l'échelle communautaire, campagne destinée à mieux informer le public des questions liées à l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers et à le mettre en garde à ce sujet, mais aussi d'associer l'industrie du tourisme à l'information des consommateurs et de promouvoir les opérateurs dignes de foi par l'intermédiaire d'un plan communautaire d'assurance de la qualité;

19. demande à la Commission et au Conseil de collaborer avec les sociétés de cartes de crédit dans le but d'établir une liste noire des opérateurs illégaux et d'aider les consommateurs à recouvrer leurs capitaux;

20. se félicite des procédures en infraction formées par la Commission contre l'Espagne, la Suède, le Luxembourg et l'Irlande pour la non-transposition correcte de certaines exigences de la directive, qui compromet la protection du consommateur sur le marché de l'utilisation à temps partiel de biens immobiliers;

21. suggère que l'ensemble des dispositions relatives aux documents d'information, figurant à l'Annexe I de la directive, deviennent obligatoires, et que l'annexe soit élargie aux informations suivantes:

 • la possibilité de vendre à l'avenir les droits de logements de vacances à un prix garanti,

 • le droit de regarddes membres concernant les coûts futurs,

 • les détails exacts sur la capacité d'utiliser les droits dans le cadre d'un système d'échange, de points ou de club,

 • les coûts annuels ou d'utilisation courants, et le système d'évaluation de ces coûts dans le cadre d'un club (ou assimilé),

 • la possibilité d'utiliser d'autres installations et services (loisirs, etc.) et les conditions d'utilisation et d'évaluation d'éventuelles modifications de ces conditions par les exploitants,

 • une information claire sur les différentes voies de recours;

22. suggère que tous les contrats soient réputés nuls et non avenus, et par conséquent inapplicables, s'ils n'ont pas la forme écrite ou ne contiennent pas les informations obligatoirement requises par l'article 4 de la directive 94/47/CE;

23. propose qu'afin de répondre directement aux fautes professionnelles actuelles et futures sur le marché du temps partagé, la notion de temps partagé ("timeshare") soit redéfinie comme étant la mise à disposition d'un droit d'usage temporaire d'unbien immobilier, de quelque type que ce soit, en vue de futures vacances***,*** moyennant un versement initial, ou ultérieur, en capital et/ou d'éventuels montants additionnels sur une base annuelle ou "d'utilisation" (qu'il s'agisse d'une redevance d'entretien, d'une redevance d'utilisation, d'une cotisation, d'un droit de réservation ou de toute autre appellation similaire);

24. suggère de mettre au point un système dans lequel les membres individuels de clubs et sites de vacances auraient, à un stade précoce du développement d'un projet, un droit de regard, par exemple par le biais d'une association des membres;

25. recommande le développement d'un système d'accréditation, reconnu dans l'ensemble de l'UE, pour les stations et opérateurs garantissant au consommateur qu'ils respectent pleinement les dispositions de la directive 94/47/CE et de tout acte révisé ultérieur, afin que de bonnes pratiques s'établissent et soient reconnues par l'ensemble des praticiens du temps partagé; estime que ce système d'accréditation peut être développé en accord avec le secteur concerné et conformément au code d'éthique préalablement institué par ce secteur, comme un élément de leur autonomie;

26. invite la Commission à présenter des propositions visant à protéger les propriétaires actuels de propriétés à temps partagé contre des agences "de réservation" qui exigent des droits d'enregistrement supplémentaires, prétendument destinés à aider la revente à un prix plus élevé; l'invite pour ce faire à inclure dans le champ d'application de la directive révisée un délai nécessaire à l'examen de l'enregistrement ou de la publicité concernés ainsi que d'une copie de leur contenu, avant que la transaction ne devienne effective;

27. invite la Commission à proposer, en concertation avec l'industrie du temps partagé et les consommateurs, l'interdiction de fait de toute offre de vente comportant un élément de harcèlement, de coercition ou de prétentions mensongères des vendeurs vis-à-vis du grand public;

28. charge son Président de transmettre la présente résolution au Conseil et à la Commission, ainsi qu'aux parlements des États membres.

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

La Commission – dans son rapport sur l'application de la directive 94/47/CE (Utilisation à temps partiel de biens immobiliers) –, le Conseil, les associations de consommateurs, les organisations des entrepreneurs concernés, les organismes publics et les États membres conviennent que les conflits et les problèmes auxquels les consommateurs sont confrontés dans leurs relations avec des promoteurs ou les vendeurs d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers persistent, en dépit de la directive en question.

Celle-ci avait pour objectif de rapprocher entre elles les dispositions juridiques nationales relatives à la protection des acheteurs d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (dès lors que l'on n'acquiert ici aucun type de propriété ou de droit futur sur une propriété, la législation espagnole interdit l'emploi du terme "multipropriété" ou de tout autre terme conduisant à penser que l'acheteur acquiert effectivement un droit de propriété).

La directive traite des aspects liés 1) à la fourniture d'informations sur les éléments constitutifs du contrat et 2) aux procédures de rétractation; les États membres s'occupent du reste. La directive porte sur divers aspects: durée minimale du contrat, obligations concernant les informations élémentaires à fournir par le vendeur, langue(s) de rédaction du contrat, droit de résiliation et de rétractation, interdiction du versement d'avances et résiliation obligatoire du prêt éventuellement accordé à l'acheteur par le vendeur, en cas de résiliation du contrat.

Il s'agissait d'une directive minimale qui laissait aux États membres une grande liberté de transposition. La plupart d'entre eux se sont contentés de la transposer littéralement, c'est-à-dire, en se conformant à son contenu schématique. D'autres, comme le Portugal, le Royaume-Uni, la France, la Grèce, la Belgique et l'Espagne, ont voulu renforcer la protection des consommateurs. De la même façon, la majorité des États membres se sont abstenus, à l'instar de la directive, de définir la nature juridique du contrat. La durée minimale de celui-ci (trois ans, selon l'article 2) et la durée minimale d'utilisation (sept jours par an) ont également fait l'objet de transpositions différentes. Cependant, en Espagne et au Portugal, la durée maximale du contrat (dont la directive ne dit rien) a été limitée. La plupart des États membres ont plus ou moins élargi l'obligation d'information stipulée à l'article 3 de la directive. Quelques États seulement sanctionnent par des amendes l'absence des informations évoquées dans cet article. Dans certains États, l'acheteur doit avoir le droit de choisir la langue de rédaction du contrat, faute de quoi celui-ci est nul et non avenu; dans d'autres, l'impossibilité de choisir est sanctionnée par une simple amende.

Le rapport de la Commission mentionné ci-dessus montre que l'application de la directive n'a pas donné lieu à l'harmonisation nécessaire des législations, pas plus qu'elle n'a servi à garantir la protection du consommateur. Certes, quelques États membres, dont le Portugal, ont renforcé sensiblement cette protection, mais la directive, elle, ne protège le consommateur que dans des domaines très spécifiques.

De toute évidence, il est urgent d'engager une réglexion approfondie sur les problèmes posés par la transposition de la directive. Il serait bon que la Commission présente sans tarder un instrument législatif approprié afin que les multiples problèmes que soulève le système soient résolus ou du moins considérablement réduits.

Ce nouvel instrument, ainsi que les éventuelles recommandations administratives qui seront demandées, devra prendre en compte tous les points évoqués dans la résolution du Parlement européen, qui ne fait que refléter la majorité des problèmes auxquels sont confrontés tans les citoyes communautaires que les entreprises de ce secteur qui souhaitent conduire leurs activités avec honnêteté et professionnalisme.

<Date>12 juillet 2001</Date>

AVIS <CommissionResp>de la {ENVI}commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs</CommissionResp>

<CommissionInt>à l'intention de la {JURI}commission juridique et du marché intérieur</CommissionInt>

<Titre>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)</Titre>

<DocRef>(2000/2208(INI))</DocRef>

Rapporteur pour avis: <Depute>Phillip Whitehead</Depute>

<Procedure>PROCÉDURE

Au cours de sa réunion du 21 mars 2001, la {ENVI}commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs a nommé Phillip Whitehead rapporteur pour avis.

Au cours de ses réunions des 19 juin et 11 juillet 2001, elle a examiné le projet d'avis.

Au cours de la dernière de ces réunions, elle a adopté les conclusions suivantes par 33 voix contre 1.

Étaient présents au moment du vote Caroline F. Jackson (présidente), Ria Oomen-Ruijten et Guido Sacconi (vice-présidents), Phillip Whitehead (rapporteur pour avis), Per-Arne Arvidsson, Maria del Pilar Ayuso González, David Robert Bowe, John Bowis, Hiltrud Breyer, Philip Bushill-Matthews (suppléant Martin Callanan), Avril Doyle, Anne Ferreira, Karl-Heinz Florenz, Cristina García-Orcoyen Tormo, Robert Goodwill, Françoise Grossetête, Cristina Gutiérrez Cortines, Jutta D. Haug (suppléant Carlos Lage), Anneli Hulthén, Christa Klaß, Eija-Riitta Anneli Korhola, Giorgio Lisi (suppléant Marialiese Flemming), Jorge Moreira da Silva, Rosemarie Müller, Giuseppe Nisticò, Giacomo Santini, Inger Schörling, María Sornosa Martínez, Catherine Stihler, Antonios Trakatellis et Joaquim Vairinhos (suppléant Dorette Corbey).

<PgPartieA><SubPage>JUSTIFICATION SUCCINCTE

La société de consommation moderne a lié l'allongement du temps de loisirs à la baisse du prix des voyages afin d'offrir à tous les opportunités qui, naguère encore, n'étaient que l'apanage d'un petit nombre de gens aisés. Les possibilités de mise en commun offertes par le temps partiel ont aiguisé, en théorie, l'intérêt à l'égard de sites de vacances garantis mais interchangeables, et pour de nombreux consommateurs européens, c'est justement cela qu'ils obtinrent. D'autres n'ont pas eu cette chance.

Le temps partiel se développant, les réclamations ou plaintes pour exploitation, intimidation, fraude, aux frontières mal définies de cette industrie en plein essor, ont elles aussi augmenté. L'obtention d'une réparation s'avérant difficile sans action concertée, la directive 94/47/CE fut adoptée pour protéger contre les abus de confiance les plus flagrants. On peut résumer comme suit les dispositions principales de cette directive:

▪ une période minimale obligatoire de rétractation ("cooling off") de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat pour les contrats de plus de trois ans;

▪ tout paiement d'avance par l'acquéreur est interdit jusqu'à la fin de la période d'exercice du droit de rétractation;

▪ le contrat doit être rédigé dans la langue de l'État membre où réside l'acquéreur;

▪ les vendeurs sont tenus de procurer aux acheteurs des informations descriptives de la propriété immobilière, et de les informer sur leurs droits contractuels.

Cependant, les problèmes subsistèrent. Malgré la directive et tous les efforts du secteur responsable de l'industrie, les plaintes concernant le temps partiel et ses variations ingénieuses se sont multipliées. Pourquoi? La directive 94/47/CE obéit au principe d'une harmonisation minimale en fixant un minimum acceptable à la protection des consommateurs, minimum à partir duquel les États membres peuvent prendre des mesures plus strictes s'ils le souhaitent. En sorte que les consommateurs font face aujourd'hui à un "patchwork" législatif qui leur offre davantage de protection dans certains États membres que dans d'autres. Par exemple, les périodes de rétractation ("cooling off") varient entre 15 jours en Belgique à 14 au Royaume‑Uni et en Autriche, tous les autres États membres ayant opté pour les 10 jours fixés comme minimum par la directive. De même, le paiement d'avances pendant cette période est strictement interdit dans des États comme le Luxembourg, le Portugal et la Grèce, mais au Danemark, par exemple, les avances autres que celles versées au vendeur ou au bailleur de fonds sont autorisées et l'Allemagne autorise les paiements d'avances sur les comptes obligataires de tiers. De fait, dans son rapport sur la mise en œuvre de la directive, la Commission critique le fait que la plupart des États membres n'aient pas fait usage de la possibilité que leur offre l'article 11 de la directive d'adopter des dispositions plus favorables en matière de protection des consommateurs que celles prévues à la directive.

À la fin août 1999, tous les États membres avaient transposé la directive dans leur droit national, permettant ainsi à la Commission de préparer le rapport sur son application. Tout cela atteste la diversité des approches choisies par les différents États membres. La Commission vérifie également si la directive 94/47/CE protège efficacement les consommateurs sur un marché du temps partiel en mutation rapide. Or, les statistiques fournies par l'Office britannique pour l'équité des échanges montre que ce n'est pas le cas[[1]](#footnote-1): le nombre de réclamations ou plaintes reçues de consommateurs britanniques au sujet du temps partiel a augmenté, et non diminué depuis l'introduction de la directive 94/47/CE. Dans son rapport, la Commission reconnaît que cette situation se retrouve dans l'ensemble de l'UE. Mieux: la diversité des pratiques en matière de temps partiel se reflète dans l'ingéniosité des nouveaux moyens employés pour tourner la directive.

De plus, c'est un déluge de plaintes de consommateurs contre ce nouveau type d'escroquerie. Les consommateurs se voient proposer des "vacances à l'œil" ou promettre le rachat de temps partiel antérieurs, pour découvrir ensuite que leur avance disparaît à la signature, que les vacances ne sont ni là ou ni ce que on leur avait dit, que le chèque de remboursement n'est jamais au courrier...

Il s'agit souvent de retraités qui signent à l'étranger et ont ensuite tout le temps de le regretter. La directive 94/47/CE ne peut leur venir en aide.

Aujourd'hui, les produits du temps partiel font l'objet d'un marché qui propose un contrat de moins de 3 ans (ordinairement 35 mois). Ce qui est moins que la durée minimale de 3 ans prévue par la directive. De même, la directive ne couvre que les biens utilisés à temps partiel pendant au moins 7 jours par an, ce qui a entraîné une augmentation des contrats de temps partiel pour des périodes inférieures à 7 jours (le plus souvent 6 jours). C'est surtout le développement des clubs de vacances qui suscite la plus grande inquiétude, surtout du côté de l'OTE (Organisation du temps partiel en Europe). En résumé, le consommateur doit, pour s'affilier à un club de vacances, verser entre 3 200 et 10 000 euros pour avoir la garantie d'un logement de vacances en multipropriété, au choix du consommateur. Certes, cela donne une impression de souplesse, en termes de temps et de lieu, mais la réalité est que les consommateurs doivent acquitter des taxes complémentaires pour chacune de leurs vacances, à des prix équivalents à ceux de n'importe quel "tour opérateur" en vue (c'est‑à‑dire hors temps partagé). Les membres de clubs de vacances doivent affronter toute une série de difficultés, comme la liquidation de la société ou l'absence de logements dans son éventail d'offres. Le rapport qualité‑prix offert aux consommateurs est donc très faible. L'Association des consommateurs à temps partagé cite l'exemple d'un club de vacances demandant à ses adhérents 3 000 £ pour le mot de passe d'un site Internet, uniquement pour bénéficier du privilège de réserver des vacances d'un prix en réalité équivalent à celles proposées au grand public[[2]](#footnote-2). Le marché du temps partagé a également vu le développement rapide d'alternatives comme les péniches ou les caravanes, qui, actuellement, n'offrent aux consommateurs aucune protection puisque ces alternatives ne sont pas couvertes par la directive 94/47/CE.

Par ailleurs, les plaintes introduites par les consommateurs au sujet de l'industrie du temps partagé commencent à se déplacer du stade précontractuel au stade postcontractuel, actuellement non couvert par la directive. Ces plaintes se concentrent dorénavant sur la surfacturation des dépenses de gestion annuelles, les propriétaires n'ayant pas accès à des informations qui leur permettraient de juger du bien‑fondé des taxes qu'ils acquittent et du déclin des stations en panne d'investissements. Très souvent, les propriétaires indivis se déclarent pris au piège de leur "propriété", et sont réticents à vendre un bien dont la valeur d'occasion n'est guère élevée (inexistante même dans les clubs de vacances). Du coup, les opérateurs ont toute latitude pour exploiter leurs membres. Au Royaume‑Uni, l'Association des consommateurs à temps partagé (Timeshare Consumers Association) a constaté, dans une enquête de 1999, que 45% des stations ont des statuts qui, en apparence seulement, permettent le contrôle par les propriétaires, mais qui en réalité donnent aux opérateurs une influence prépondérante en leur permettant de manipuler les réunions, ou en s'arrangeant pour qu'il soit le plus difficile possible aux propriétaires d'assister aux réunions. Les opérateurs peuvent également conclure avec le club des accords de gestion avant même que le club ait des adhérents. On sait que des opérateurs ont déjà fait obstacle à la tentative d'un propriétaire de vendre un bien en refusant d'avaliser le transfert de propriété. Certains opérateurs peu scrupuleux savent parfaitement que les propriétaires sont réticents, pour des raisons financières, à saisir la justice.

Il est évident, par conséquent, que la directive 94/47/CE doit être révisée d'urgence. Les consommateurs doivent être efficacement protégés lorsqu'ils effectuent une transaction, surtout lorsque celle‑ci concerne plus d'un État membre. L'industrie doit avoir l'assurance que des pratiques équitables seront encouragées et étayées par une directive révisée, capable de mettre un terme définitif à des pratiques honteuses qui ont terni l'image d'un système qui pourtant pourrait être réellement bénéfique à tous ceux qui l'utilisent.

CONCLUSIONS

La {ENVI}commission de l'environnement, de la santé publique et de la politique des consommateurs invite la {JURI}commission juridique et du marché intérieur, compétente au fond, à incorporer dans la proposition de résolution qu'elle adoptera les éléments suivants:

<ReferenceAm>– vu le rapport de la Commission sur la mise en œuvre de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil 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 (SEC(1999)1795),

– vu les conclusions du Conseil de défense des consommateurs du 13 avril 2000 sur la directive 94/47/CE,

1. invite la Commission à proposer d'urgence de nouvelles mesures législatives afin d'améliorer la directive 94/47/CE à la lumière des conclusions du rapport de mise en œuvre (SEC(1999)1795), et des commentaires reçus des États membres, des associations de consommateurs, de l'industrie du temps partagé et d'autres parties intéressées;

2. se félicite des procédures en infraction formées par la Commission contre l'Espagne, la Suède, le Luxembourg et l'Irlande pour non‑transposition correcte de certaines exigences de la directive, qui compromet la protection du consommateur sur le marché de l'utilisation à temps partiel de biens immobiliers;

3. recommande de porter à 21 jours la période de rétractation lorsque l'accord a été signé dans le pays de résidence du consommateur et de la fixer à 28 jours lorsque l'accord a été signé en dehors du pays de résidence afin de laisser aux consommateurs le temps d'étudier l'accord et de solliciter des avis indépendants;

4. invite la Commission à préciser, dans ses conclusions futures, que la période de rétractation porte sur le nombre de jours du calendrier, faciles à calculer et identiques dans toute l'Europe, au lieu de jours ouvrables qui diffèrent d'un État membre, d'une province ou d'une ville à l'autre;

5. demande que le droit de résiliation, pendant la période de rétractation, soit clairement mentionné au verso du contrat d'achat, en renvoyant l'acheteur à une simple explication de la procédure de résiliation figurant dans le contrat ou sur feuillet séparé;

6. conseille de maintenir, pendant la période de rétractation, l'interdiction du paiement d'avances et que les opérateurs ne puissent exiger le remboursement de dépenses exposées pendant cette période;

7. suggère que l'ensemble des dispositions relatives aux documents d'information, figurant à l'Annexe I de la directive, deviennent obligatoires, et que l'annexe soit élargie aux informations suivantes:

 • la possibilité de vendre à l'avenir les droits de logements de vacances à un prix garanti,

 • le droit de regarddes membres concernant les coûts futurs,

 • les détails exacts de la capacité d'utiliser les droits dans le cadre d'un système d'échange, de points ou de clubs,

 • les coûts annuels ou d'utilisation courants, et le système d'évaluation de ces coûts dans le cadre d'un club (ou assimilé),

 • la possibilité d'utiliser d'autres facilités (loisirs, etc.) et les conditions d'utilisation et d'évaluation d'éventuelles modifications de ces conditions par les exploitants,

 • une information claire sur les différentes voies de recours;

8. suggère que tous les contrats soient réputés nuls et non avenus, et par conséquent inapplicables, s'ils n'ont pas la forme écrite ou ne contiennent pas les informations obligatoirement requises par l'article 4 de la directive 94/47/CE;

9. engage la Commission à rectifier les omissions de la directive 94/47/CE de façon qu'elle ne soit pas limitée aux contrats conclus pour une durée d'au moins 3 ans ni aux contrats prévoyant une période d'utilisation annuelle de plus de 7 jours, mais couvre également des périodes plus courtes;

10. propose que le "temps partagé" (Timeshare), en tant que réponse directe aux fautes professionnelles actuelles et futures sur le marché du temps partagé, soit redéfini comme la mise à disposition d'un droit d'usage temporaire d'unhébergement, de quelque type que ce soit, en vue de futures vacances***,*** moyennant un versement initial, ou ultérieur, en capital et/ou d'éventuels montants additionnels sur une base annuelle ou "d'utilisation" (qu'il s'agisse d'une redevance d'entretien, d'une redevance d'utilisation, d'une cotisation, d'un droit de réservation ou de toute autre appellation similaire);

11. encourage la Commission à poursuivre prioritairement ses activités de développement de mécanismes de règlement extrajudiciaires pour les litiges de consommation, comme le prévoit sa communication du 30 mars 1998 COM/1998/198;

12. recommande que tout système de temps partagé permette de connaître avec une certitude absolue les engagements pris par les promoteurs par le biais d'une société de gestion, d'un enregistrement public, d'un système d'obligations ou autres mécanismes similaires, clairement décrits dans la documentation de vente, et prévoyant des garanties de remboursement, durant la phase de construction de l'hébergement proposé, contre la faillite ou un manquement aux engagements;

13. suggère de mettre au point un système dans lequel les membres individuels de clubs et sites de vacances auraient, à un stade précoce du développement d'un projet, un droit de regard, par exemple par le biais d'une association des membres;

14. recommande le développement d'un système d'accréditation, reconnu dans l'ensemble de l'UE, pour les stations et opérateurs garantissant au consommateur qu'ils respectent les dispositions de la directive 94/47/CE, et toute révision ultérieure, afin que de bonnes pratiques s'établissent et soient reconnues par l'ensemble des praticiens du temps partagé. Ce système d'accréditation peut être développé en accord avec le secteur concerné et conformément au code d'éthique préalablement institué par ce secteur, comme un élément de leur autonomie;

15. invite la Commission à présenter des propositions visant à protéger les propriétaires actuels de propriétés à temps partagé contre des agences "de réservation" qui exigent des droits d'enregistrement supplémentaires, prétendument destinés à aider la revente à un prix plus élevé; l'invite pour ce faire à inclure dans le champ d'application de la directive révisée le temps nécessaire à l'examen de l'enregistrement ou de la publicité concernés ainsi que d'une copie de leur contenu, avant que la transaction ne devienne effective;

16. invite la Commission à proposer, en concertation avec l'industrie du temps partagé et les consommateurs, l'interdiction de fait de toute offre de vente comportant un élément de harcèlement, de coercition ou de prétentions mensongères des vendeurs vis-à-vis du grand public.

1. Timeshare Facts and Statistics, Timeshare Consumers Association, adresse Internet: wwwtimeshare.org.uk. [↑](#footnote-ref-1)
2. Timeshare Facts and Statistics, Timeshare Consumers Association. Juillet 2000. [↑](#footnote-ref-2)