

Code des obligations

(Droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé)

Projet

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national du 21 octobre 2005¹

vu l'avis du Conseil fédéral du 1^{er} mars 2006²,

arrête:

I

Le code des obligations³ est modifié comme suit:

Art. 40g (nouveau)

I. De l'utilisation d'immeubles en temps partagé
Objet et champ d'application

¹ Le contrat relatif à l'utilisation d'immeubles en temps partagé est le contrat par lequel une personne agissant à titre professionnel ou commercial (fournisseur) cède, à titre onéreux, le droit d'utiliser un ou plusieurs immeubles pendant une durée déterminée sur une période de temps récurrente à une personne physique agissant à des fins étrangères à son activité professionnelle ou commerciale (consommateur).

² Les dispositions ci-après s'appliquent également:

- a. au contrat relatif à l'utilisation d'immeubles en temps partagé conclu entre le consommateur titulaire de ce droit et un autre consommateur;
- b. au contrat relatif à l'échange ou à la revente d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé conclu entre un consommateur et un fournisseur proposant ce type de services.

Art. 40h (nouveau)

Forme et contenu du contrat

¹ Le contrat est fait en la forme écrite; la forme authentique est réservée.

² Il indique:

- a. l'identité et le domicile des parties;
- b. le contenu précis du droit d'utilisation en temps partagé;
- c. la durée du contrat;

¹ FF 2006 2483

² FF 2006 2507

³ RS 220

- d. la date à laquelle le droit d'utilisation en temps partagé prendra effet ainsi que la période récurrente pendant laquelle il pourra être exercé et la durée d'utilisation de l'immeuble ou des immeubles;
- e. la description et la situation de l'immeuble ou des immeubles sur lesquels porte le droit d'utilisation en temps partagé, ainsi que les installations communes à disposition;
- f. pour les biens en construction, l'état d'avancement de la construction et le délai dans lequel elle sera achevée ainsi que les garanties y relatives, notamment la possibilité d'obtenir le remboursement des montants versés au cas où la construction ne serait pas achevée;
- g. les services à disposition tels que l'accès à l'eau et à l'électricité, le chauffage ou l'enlèvement des ordures;
- h. les services d'entretien et de maintenance assurés par le fournisseur;
- i. le prix à payer pour le droit d'utilisation en temps partagé, les frais d'utilisation des installations communes ainsi que la nature et le montant des frais accessoires à la charge du consommateur;
- j. une clause excluant que d'autres frais liés à l'utilisation du bien ou aux services offerts dans le contrat soient mis à la charge du consommateur;
- k. la possibilité pour le consommateur de conclure ou non un contrat d'échange ou de revente de droits d'utilisation en temps partagé et, le cas échéant, les frais liés à ce contrat;
- l. le droit de révocation du contrat ainsi que les conditions d'exercice de ce droit et le délai de révocation;
- m. la date et le lieu de la signature du contrat.

³ Lorsque les indications de l'al. 2 font l'objet de clauses statutaires ou réglementaires, leur modification ultérieure est réservée dans le contrat et le consommateur est informé de leurs modalités de modification.

⁴ Une copie écrite et datée du contrat est remise au consommateur.

⁵ Les contrats visés à l'art. 40g, al. 1, et al. 2, let. a, sont nuls s'ils ne respectent pas la forme exigée à l'al. 1 ou s'ils ne contiennent pas les indications fixées à l'al. 2, let. a, b, f et i à m. S'ils ne contiennent pas les indications fixées à l'al. 2, let. c à e, g et h, ils sont interprétés selon ce à quoi la partie qui a acquis le droit d'utilisation pouvait s'attendre de bonne foi.

⁶ Les contrats visés à l'art. 40g, al. 2, let. b, contiennent les indications fixées à l'al. 2, let. a, l et m et indiquent le prix payé pour le droit

d'utilisation en temps partagé ainsi que les frais liés à l'échange ou à la revente. Si ces indications, ce prix ou ces frais n'y figurent pas, ils sont nuls.

Minorité I (Thanei, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

² Il indique:

- j. une clause excluant que d'autres frais soient mis à la charge du consommateur;

Minorité II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

² Il indique:

- l. *biffer*

Art. 40i (nouveau)

Droit
de révocation

¹ Le consommateur peut révoquer son offre de conclusion du contrat ou son acceptation par écrit dans un délai de 10 jours. Le délai commence à courir le jour qui suit le jour où le consommateur a reçu la copie écrite du contrat.

² Le délai est respecté si l'avis de révocation est remis à la poste le 10^e jour du délai.

³ En cas de révocation, l'art. 40f s'applique. Le remboursement des frais occasionnés par la conclusion du contrat ou par la révocation est en particulier exclu.

Minorité I (Garbani, Aeschbacher, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

¹ ... dans un délai de 14 jours. ...

² ... remis à la poste le 14^e jour du délai.

Minorité II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

biffer (tout l'art.)

Minorité I (Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

Art. 40i^{bis} (nouveau)

Droit de renoncer ¹ Le consommateur peut renoncer à son droit d'utilisation après trois années moyennant avis donné au fournisseur trois mois avant l'échéance.

² Les art. 267 et 267a s'appliquent par analogie.

Minorité II subsidiaire à la minorité I (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

Art. 40i^{bis} (nouveau)

Droit de renoncer ¹ Le consommateur peut renoncer à son droit d'utilisation après cinq années moyennant avis donné au fournisseur trois mois avant l'échéance.

² Les art. 267 et 267a s'appliquent par analogie.

Art. 40j (nouveau)

Paiement Toute clause prévoyant le paiement partiel ou total du prix ou de frais avant que le délai de révocation ne soit écoulé est nulle.

Art. 40k (nouveau)

Annulation de contrats de crédit ¹ La révocation du contrat relatif à l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé annule automatiquement tout contrat de crédit que le consommateur a passé avec le fournisseur pour financer l'acquisition de ce droit. Tout contrat de crédit conclu avec un tiers est également annulé si le crédit a été accordé sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le fournisseur.

² La première phrase de l'art. 16, al. 3, de la loi fédérale du 23 mars 2001 sur le crédit à la consommation⁴ est applicable.

II

Modification du droit en vigueur

La loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale⁵ est modifiée comme suit:

⁴ RS 221.214.1

⁵ RS 241

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

¹ Agit de façon déloyale celui qui, notamment, fournit des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé et omet d'indiquer:

- a. l'identité et le domicile des parties et du propriétaire, ainsi que la qualité juridique de la personne avec laquelle le consommateur traite;
- b. le contenu précis du droit d'utilisation en temps partagé;
- c. la description et la situation de l'immeuble ou des immeubles sur lesquels porte le droit d'utilisation, ainsi que les installations communes à disposition;
- d. pour les biens en construction, l'état d'avancement de la construction et le délai dans lequel elle sera achevée ainsi que les garanties y relatives, notamment la possibilité d'obtenir le remboursement des montants versés au cas où la construction ne serait pas achevée;
- e. les services à disposition tels que l'accès à l'eau, l'électricité, le chauffage ou l'enlèvement des ordures;
- f. les services d'entretien et de maintenance assurés par le fournisseur;
- g. le prix du droit d'utilisation, les frais d'utilisation des installations communes ainsi que la nature et le montant des frais accessoires à la charge du consommateur;
- h. la possibilité, pour le consommateur, de conclure ou non un contrat d'échange ou de revente de droits d'utilisation en temps partagé et les frais liés à ce contrat;
- i. le droit de révocation du contrat ainsi que les conditions d'exercice de ce droit et le délai de révocation.

² Agit de façon déloyale celui qui, notamment, offre d'échanger ou de revendre des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé et omet d'indiquer le coût de cette prestation.

³ Agit de façon déloyale celui qui, notamment, fournit des droits d'utilisation en temps partagé et exige le paiement d'avances sur le prix ou sur les frais dus par le consommateur.

Minorité I (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

¹ Agit de façon déloyale celui qui, notamment, fournit des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé et omet d'indiquer:

- i. *biffer*

Minorité II (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

⁴ Agit de façon déloyale celui qui, notamment, aliène des droits d'utilisation en temps partagé au moyen de méthodes commerciales agressives.

Art. 23, 1^{re} phrase

Celui qui, intentionnellement, se sera rendu coupable de concurrence déloyale au sens des art. 3, 3a, 4, 5 ou 6, sera, sur plainte, puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs. ...

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.