

ad 00.421

**Initiative parlementaire  
Time-sharing en matière immobilière.  
Protection des consommateurs**

**Rapport du 21 octobre 2005 de la Commission des affaires juridiques  
du Conseil national**

**Avis du Conseil fédéral**

du 1<sup>er</sup> mars 2006

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

Nous exprimons ci-après notre avis, conformément à l'art. 112, al. 3, de la loi sur le Parlement (LParl), au sujet du rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national du 21 octobre 2005.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

1<sup>er</sup> mars 2006

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Moritz Leuenberger  
La chancelière de la Confédération, Annemarie Huber-Hotz

# Avis

## 1 Le point de la situation

Le 21 octobre 2005, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a adopté son rapport sur l'initiative parlementaire de Dardel (00.421) «Time-sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs» et le projet de modification du code des obligations (CO) et de la loi fédérale du 19 décembre 1986<sup>1</sup> contre la concurrence déloyale (LCD). Le Conseil fédéral a été invité à donner son avis.

Le but des modifications du CO et de la LCD proposées par la CAJ-N est de protéger les acquéreurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé de la même manière que le fait dans l'Union européenne 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<sup>2</sup> (ci-après: la directive). Une obligation d'information du fournisseur de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé avant la conclusion du contrat et au moment de la conclusion (art. 3a LCD et 40h P-CO) et un droit de révocation de 10 jours en faveur de l'acquéreur (ci-après: le consommateur) d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé (art. 40i P-CO) sont prévus.

## 2 Avis du Conseil fédéral

### 2.1 En général

Comme l'a montré la procédure de consultation, la CAJ-N, par son projet, répond à une demande de protection des consommateurs qui bénéficie d'un soutien large. Plusieurs recommandations de la Commission fédérale de la consommation en témoignent également. Dans l'intérêt de la protection des consommateurs et de la sécurité du droit, il semble indiqué que le Parlement entre en matière sur le projet, après que la CAJ-N l'a adopté à une majorité claire de 18 voix contre 3 (et une abstention).

Pour le reste, le Conseil fédéral renvoie à son rapport complet adopté en réponse au postulat Frick (98.3488) «Commerce avec le droit de domicile temporaire dans le domaine du tourisme. Protection envers des méthodes douteuses». <sup>3</sup> Les considérations suivantes sont encore valables aujourd'hui:

1. Les utilisateurs de logements de vacances en Suisse ont recours à la location ou à l'acquisition des logements; les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sont par contre rares et leur existence est établie dans quelques cantons. <sup>4</sup> La société «Hotel- und Apparthaus Immobilien AG» (Hapimag) a acquis une certaine notoriété.

<sup>1</sup> RS 241

<sup>2</sup> JOCE L 280 du 29.10.1994, p. 83 ss

<sup>3</sup> Le rapport a été adopté par le Conseil fédéral le 31 mars 2000 et peut être téléchargé à l'adresse Internet suivante: <http://www.ofj.admin.ch/etc/medialib/data/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.Par.0008.File.tmp/frick-f.pdf>

<sup>4</sup> Voir rapport (*op.cit.*, n. 3), p. 6

2. Le droit en vigueur offre déjà certaines possibilités de combattre les abus dans la commercialisation de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Les acquéreurs de droits d'utilisation en temps partagé peuvent ainsi attaquer le contrat sur la base des règles générales du code des obligations lorsqu'ils sont victimes d'une lésion ou d'un dol de la part du fournisseur (art. 21 et 28 CO) ou qu'ils sont dans l'erreur au moment de la conclusion du contrat (art. 23 CO)<sup>5</sup>. De plus, les fournisseurs utilisant des méthodes de vente particulièrement agressives sont passibles de l'emprisonnement ou d'une amende pouvant aller jusqu'à 100 000 francs (art. 3, let. h, en relation avec l'art. 23 LCD). Les droits d'utilisation en temps partagé sont enfin explicitement mentionnés à l'art. 10, al. 1, let. s, de l'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix (OIP)<sup>6</sup>. Les acquéreurs de droits d'utilisation en temps partagé sont ainsi assurés d'être informés du prix en temps voulu et de manière exacte.
3. Les contrats d'utilisation d'immeubles en temps partagé présentent souvent un caractère international, soit que l'immeuble concerné se trouve à l'étranger, soit que le fournisseur est domicilié ou a son siège hors de Suisse. Dans ces cas, les règles de droit international privé et de procédure internationale sont à prendre en compte: elles entraînent l'application du droit étranger à certains états des fait et, dans certaines circonstances, l'impossibilité de porter une affaire devant les tribunaux suisses.<sup>7</sup>

Le Conseil fédéral exprime un avis positif sur le principe du projet. Il émet toutefois quelques réserves sur les propositions concrètes faites dans le projet. Ses propositions de modification se trouvent au ch. 2.2. Son avis sur les propositions de minorité suit au ch. 2.3.

Le Conseil fédéral n'a pas de remarques particulières à formuler sur l'art. 40j P-CO (Paiement) et l'art. 40k P-CO (Annulation de contrats de crédit). Ces deux propositions contribuent substantiellement à l'effectivité du droit de révocation proposé (art. 40i P-CO). Le Conseil fédéral approuve également l'idée de renoncer à exiger une autorisation préalable des fournisseurs professionnels de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé et à prévoir des règles particulières sur la langue du contrat, approche qui s'écarte volontairement du modèle européen (art. 4 de la directive).

## **2.2 Propositions de modification**

### **2.2.1 Systématique**

La CAJ-N propose de placer la nouvelle réglementation en matière d'utilisation d'immeubles en temps partagé dans la partie générale du code des obligations. Elle a fait ce choix, car les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé se présentent sous différentes formes (sous la forme d'un droit personnel, réel ou d'une participa-

<sup>5</sup> Voir rapport (*op.cit.*, n. 3), p. 7

<sup>6</sup> RS 942.211

<sup>7</sup> Voir rapport (*op.cit.*, n. 3), p. 9 ss et l'arrêt de la CJCE du 13 octobre 2005, affaire C-73/04, Klein. Cet arrêt a pour but de réduire la portée du for au lieu de situation de l'immeuble au profit de la compétence des tribunaux de l'Etat où les acquéreurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sont domiciliés.

tion à une société) et la CAJ-N voulait éviter des répétitions et des renvois fastidieux. Cette réglementation constitue toutefois un corps étranger dans la partie générale du code des obligations. Les contrats d'utilisation d'immeubles en temps partagé portent sur un type de cession qui se situe entre la vente traditionnelle et le bail portant sur un immeuble. Il serait donc opportun de placer la nouvelle réglementation dans la partie spéciale du code des obligations, consacrée aux contrats spéciaux. La place la plus adéquate serait dans le Titre sixième, à la suite des dispositions traitant «De la vente et de l'échange» (art. 184 à 238 CO).<sup>8</sup>

Les adaptations suivantes en résulteraient: Le Titre sixième aurait un nouvel intitulé: «De la vente, de l'échange et de l'utilisation d'immeubles en temps partagé». Le Chapitre V qui serait ajouté s'intitulerait quant à lui «Utilisation d'immeubles en temps partagé» et comprendrait les dispositions suivantes: 238a [40g]<sup>9</sup> (Objet et champ d'application); 238b [40h] (Forme et contenu du contrat); 238c [40i] (Droit de révocation); 238d [40j] (Paiement) et 238e [40k] (Annulation de contrats de crédit).

### 2.2.2 Champ d'application

Le projet de la CAJ-N ne se limite pas à la reprise du droit européen (voir ch. 1). Sur trois points importants, il va au-delà.

1. Si l'on s'en tient à l'art. 1 de la directive, les obligations d'information et le droit de révocation ne s'imposent qu'aux fournisseurs qui commercialisent des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé dans l'exercice de leur profession. Ces obligations s'appliquent également, selon le projet, aux consommateurs qui aliènent des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé entre eux (art. 40g, al. 2, let. a, P-CO). L'extension proposée du champ d'application n'est pas praticable. Elle impose des obligations disproportionnées aux consommateurs. Il est à craindre qu'ils ne soient plus en mesure de revendre des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sans l'aide de professionnels.
2. Contrairement à la directive, les modifications proposées s'appliqueraient non seulement à l'aliénation de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé, mais également aux intermédiaires qui mettent en contact des aliénateurs et des acquéreurs potentiels de ces droits (art. 40g, al. 2, let. b, P-CO). Cette proposition risque elle aussi de devenir une nouvelle source d'insécurité juridique. Il s'agira par exemple de déterminer si l'interdiction de paiement avant l'écoulement du délai de révocation (art. 40j P-CO) s'applique également à l'activité d'intermédiaire et de délimiter le droit de révocation accordé dans ces cas (art. 40i P-CO) par rapport à la possibilité de révoquer une procuration (art. 34, al. 1, CO) et de résilier un mandat (art. 404 CO).

<sup>8</sup> Cette solution correspond sur le plan de la systématique à la situation juridique en Allemagne: la loi spéciale a été abandonnée avec la révision tendant à moderniser le droit des obligations. La réglementation des contrats d'utilisation en temps partagé a été placée entre le contrat d'échange et le contrat de prêt (§ 481 à 487 BGB).

<sup>9</sup> La numérotation indiquée entre crochets se réfère à systématique proposée par la CAJ-N.

3. L'art. 40g, al. 1, P-CO définit les droits d'utilisation en temps partagé comme des périodes de temps déterminées et récurrentes pendant lesquelles le droit d'utiliser un immeuble est cédé. Cette condition est également remplie lorsqu'une personne loue un logement de vacances pendant une semaine au printemps et une semaine en automne. De l'avis du Conseil fédéral, une définition si large des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé n'est pas praticable et n'est certainement pas voulue par la CAJ-N. Conformément à l'art. 2 de la directive, seuls les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé d'une durée de trois années au minimum devraient être inclus.

Pour ces motifs, le Conseil fédéral propose de reformuler l'art. 40g, al. 2, P-CO comme suit: «Les dispositions qui suivent s'appliquent aux contrats d'une durée minimale de trois ans.»

Si l'on renonce, comme nous le proposons, à inclure les contrats entre intermédiaires et aliénateurs de droits, les art. 40h, al. 6, P-CO et 3a, al. 2, P-LCD deviennent sans objet.

### **2.2.3 Droit de révoquer des contrats fait en la forme authentique**

L'art. 40i P-CO accorde un droit de révocation aux acquéreurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé, que le contrat ait été fait en la forme authentique ou non. De l'avis du Conseil fédéral, la protection du consommateur qui en résulte va au-delà du but visé pour ce qui est des contrats faits en la forme authentique. Dans ces cas, il revient à l'officier public d'attirer l'attention de l'acquéreur sur la portée de la transaction et d'empêcher ainsi la conclusion d'un contrat qui lui serait défavorable. Le droit de révocation s'avère alors superflu. La liquidation du contrat s'en trouve aussi grandement compliquée, si le contrat fait en la forme authentique a déjà fait l'objet d'une inscription au registre foncier. L'ajout d'un al. 4 à l'art. 40i P-CO permet d'éviter ces conséquences indésirables: «Le consommateur ne peut pas révoquer un contrat fait en la forme authentique.»

Au cas où le législateur exclut le droit de révoquer les contrats faits en la forme authentique, l'art. 40h, al. 2, let. 1, P-CO doit également être adapté. L'information devra alors seulement porter sur le droit de révocation qui est effectivement donné: «[...] s'il est donné, le droit de révocation du contrat ainsi que les conditions d'exercice de ce droit et le délai de révocation; [...]».

### **2.2.4 Sanctions en cas de non-respect des prescriptions de forme**

Les contrats d'utilisation d'immeubles en temps partagé requièrent, selon le projet, la forme écrite qualifiée. Ils doivent en d'autres termes être signés à la main par le consommateur et contenir les indications prescrites par la loi. Le non-respect de ces prescriptions risque d'entraîner la nullité du contrat ou l'interprétation des indications manquantes en défaveur du fournisseur de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé (art. 40h, al. 5 et 6 en relation avec l'art. 40g, al. 1 et 2, P-CO). Le système proposé est inutilement compliqué et nuit à la sécurité du droit.

Selon l'art. 11, al. 2, CO, la validité du contrat est subordonnée à l'observation de la forme prescrite par la loi. L'application de cette règle aux contrats d'utilisation d'immeubles en temps partagé est suffisante. L'invocation abusive de la nullité du contrat ne sera pas possible en raison de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2, al. 2, CC). Cette solution éprouvée devrait également s'appliquer aux contrats d'utilisation d'immeubles en temps partagé. La question de la validité d'un contrat et celle de son interprétation et de son complètement sont des questions qu'il faut éviter de mélanger.

Pour ces raisons, le Conseil fédéral propose de renoncer à l'art. 40h, al. 5, P-CO. Il en va de même de l'al. 6, s'il n'a pas déjà été abandonné pour les raisons exposées au ch. 2.2.2.

Il est par contre nécessaire de ne pas se limiter à la mention du droit de révocation à l'art. 40k P-CO. Un contrat de crédit lié à l'acquisition de droits d'utilisation en temps partagé doit pouvoir être annulé dans les cas où un contrat d'utilisation d'immeubles en temps partagé n'est pas valable car il n'est pas conforme à l'art. 40h P-CO et donc frappé de nullité en raison du non respect des prescriptions de forme. L'art. 40k, al. 1 devrait de ce fait être complété comme suit: «La révocation *et la nullité* du contrat relatif à l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé *annulent* automatiquement tout contrat de crédit [...]»

### 2.2.5 LCD

Le Conseil fédéral propose d'abandonner la modification de la LCD (art. 3a P-LCD) proposée par la CAJ-N.

La LCD contient, à l'art. 2, une clause générale qui prévoit le caractère déloyal et illicite de tout comportement ou pratique commerciale qui est trompeur ou qui contrevient de toute autre manière aux règles de la bonne foi et qui influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients. L'art. 3 LCD comprend les principaux états de fait considérés comme déloyaux, comme la tromperie (let. b), les méthodes de vente particulièrement agressives (let. h) ou la dissimulation (let. i). Ces quatre dispositions, qui s'appliquent à tous les types de relations commerciales ou économiques, offrent une base solide contre tout acte déloyal. L'interdiction de la tromperie et de la dissimulation en particulier, s'appliquent aux indications incomplètes sur l'entreprise, les prestations offertes, les affaires ainsi que la qualité, les possibilités d'utilisation et l'utilité des prestations. Des indications objectivement exactes peuvent être trompeuses si le destinataire les comprend mal.<sup>10</sup> Ce n'est pas uniquement la formulation de l'offre qui est déterminante, mais aussi la présentation et l'ensemble des circonstances. Des affirmations inexactes qui seraient suggérées entre les lignes ou qui ne seraient rectifiées ou précisées qu'à un autre endroit, souvent difficile à trouver, sont également constitutives de tromperie.

La LCD dans sa teneur actuelle, qui a sa raison d'être dans son caractère général et son applicabilité à tous les secteurs de l'économie, comprend ainsi déjà les obligations d'information prévues à l'art. 3a. L'énumération trop détaillée engendre des répétitions et des recouvrements entre les différentes dispositions.

<sup>10</sup> Voir ATF 106 IV 218

Du point de vue de la technique législative, il est à relever que l'art. 3a P-LCD constituerait un corps étranger dans la LCD. Du fait de la densité normative de la réglementation, cette disposition acquerrait une importance qu'elle n'a pas du point de vue matériel (voir ch. 2.1)

### 2.3 Propositions de minorité

Le Conseil fédéral reconnaît que le projet de la CAJ-N est le résultat d'un compromis. Il soutient de ce fait la majorité de la commission sur tous les points contestés. Voici les détails de sa position sur chaque point:

1. Art. 40h, al. 2, let. j, P-CO: La minorité (Thanei) demande la mention dans le contrat que le consommateur n'a pas d'autres frais à sa charge. De l'avis de la majorité, cette règle n'est nécessaire que dans la mesure où il s'agit de frais liés à l'utilisation du bien ou aux services offerts dans le contrat. Ce dernier avis est à privilégier dans le sens où il apporte une précision utile sans restreindre inutilement le champ d'application de la disposition.
2. Art. 40h, al. 2, let. l, en relation avec l'art. 40i P-CO: La minorité (Baumann) demande de renoncer au droit de révocation. Il est patent que le projet perdrait beaucoup de son importance pratique si cette proposition venait à être acceptée. Le droit suisse en vigueur présente principalement des lacunes en relation à l'absence de droit de révocation. Celui-ci existe certes en cas de contrat conclu par démarchage ou de contrat semblable, mais il se limite aux choses mobilières et aux services (art. 40a, al. 1, CO).
3. Art. 40i, al. 2 et 3, P-CO: La minorité (Garbani) souhaite un droit de révocation plus incisif et propose de prolonger le délai de révocation de 10 à 14 jours. Le Conseil fédéral ne voit pas de fondement à cette prolongation alors que le droit européen se contente d'un délai de 10 jours (art. 5 de la directive).
4. Art. 40i<sup>bis</sup> P-CO: Deux minorités (Garbani et Thanei) souhaitent que le consommateur ait le droit de se départir du contrat d'utilisation d'immeubles en temps partagé après trois années (minorité Garbani) ou cinq années (minorité Thanei). Il s'agit d'une restriction extraordinairement lourde de la liberté contractuelle des fournisseurs. On ne peut exiger d'eux qu'ils reprennent dans chaque cas les droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé après trois ou cinq années.
5. Art. 3a, al. 1, let. i, P-LCD: La minorité (Baumann) refuse les sanctions relevant du droit de la concurrence déloyale si le fournisseur a omis d'informer sur la possibilité de révoquer le contrat. Le Conseil fédéral est d'un autre avis. L'omission d'informer sur le droit de révocation est à traiter de la même manière que celle des autres indications prévues à l'art. 3a, al. 1, let. a à h, P-LCD. Le Conseil fédéral renvoie par ailleurs à l'abandon complet de la révision de la LCD qu'il a proposé (voir ch. 2.2.5).
6. Art. 3a, al. 4, P-LCD: La minorité (Thanei) souhaite une mention explicite des méthodes de vente agressives de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Le Conseil fédéral considère une telle disposition comme superflue, vu que l'art. 3, let. h, LCD réproouve déjà ce comportement (voir ch. 2.1). Le risque existe par ailleurs que cet état de fait spécial vide

l'interdiction générale de méthodes de vente agressives de sa substance. Le Conseil fédéral renvoie par ailleurs à l'abandon complet de la révision de la LCD qu'il a proposé (voir ch. 2.2.5).

### **3 Résumé**

Le Conseil fédéral propose au Conseil national d'entrer en matière sur le projet, d'adopter ses propositions de modification (voir ch. 2.3) et de rejeter les propositions de minorité de la commission (voir. ch. 2.3).