

TEXTE ADOPTE no **178**

« Petite loi »

ASSEMBLEE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIEME LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 1997-1998

29 juin 1998

PROJET DE LOI

[N° 178]

*portant transposition 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.***

(Texte définitif.)

L'Assemblée nationale a adopté sans modification en deuxième lecture le projet de loi, adopté avec modifications par le Sénat en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 1re lecture : **208, 322** (1996-1997) et T.A. **27** (1997-1998).
2e lecture : **335, 411** et T.A. **126** (1997-1998).

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : **389, 694** et T.A. **101**.
2^e lecture : **872** et **1020**.

Logement et habitat.

Article 1er

Le chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de la consommation est complété par une section 9 ainsi rédigée:

«Section 9

«Contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé

«Art. L. 121-60. – Est soumis aux dispositions de la présente section tout contrat ou groupe de contrats, conclu à titre onéreux, par lequel un professionnel confère à un consommateur, directement ou indirectement, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers à usage d'habitation, par périodes déterminées ou déterminables, pour au moins trois années ou pour une durée indéterminée.

«Est soumis aux dispositions de la présente section le contrat de souscription ou de cession de parts ou actions de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

«Art. L.121-61. – L'offre de contracter est établie par écrit et indique :

«1° L'identité et le domicile du professionnel ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination, sa forme juridique et son siège; s'il y a lieu, ceux du propriétaire des locaux et de l'intermédiaire, ainsi que le lien juridique existant entre eux;

«2° La désignation et le descriptif précis du ou des locaux et de leur environnement ou les éléments permettant de les déterminer et, si l'immeuble est en construction, les indications essentielles relatives aux délais d'exécution des travaux, au raccordement aux divers réseaux, aux garanties d'achèvement ou de remboursement en cas de non-achèvement et au permis de construire;

«3° Les indications essentielles relatives à l'administration de l'immeuble ;

«4° L'objet du contrat, la nature juridique du droit au titre duquel le consommateur jouira des locaux, la durée de ce droit, sa date de prise d'effet et les principales conditions légales de son exercice avec l'indication éventuelle de celles qui restent à remplir;

«5° La date limite et les conditions de réalisation de l'acte définitif si l'offre tend à la formation d'un avant-contrat ;

«6° La durée et la fréquence de la période unitaire de jouissance ;

«7° Les dates d'occupation ou, le cas échéant, leurs modalités de fixation ainsi que les modalités de détermination des locaux occupés;

«8° Les installations et équipements communs mis à la disposition du consommateur et les services fournis, à titre accessoire, ainsi que leur prestataire, les conditions d'accès à ces équipements et installations et une estimation du coût de cet accès pour le consommateur ;

«9° Le prix initial, les frais ainsi que le montant détaillé de toutes les sommes dues périodiquement ou leurs éléments de détermination; le taux d'évolution annuel desdites sommes au cours de la période triennale précédant l'offre ou, si cette information n'est pas disponible, une mention avertissant du risque d'augmentation; le montant ou les éléments de détermination des impôts, taxes et redevances obligatoires, à la date de l'offre;

«10° Le mode de paiement du prix et, le cas échéant, le recours à un crédit quelle qu'en soit la forme;

«11° L'affiliation ou la non-affiliation du professionnel à une bourse d'échanges et la possibilité offerte au consommateur d'y adhérer, ainsi que les conditions, en particulier financières, et effets essentiels de cette affiliation et de cette adhésion;

«12° La mention du caractère limitatif de l'énumération des frais, charges ou obligations de nature contractuelle.

«L'offre est signée par le professionnel. Elle indique sa date et son lieu d'émission.

«Les mentions devant figurer dans l'offre sont précisées par un arrêté.

«*Art. L. 121-62.* – L'offre reproduit en caractères très apparents les dispositions des articles L.121-63 à L.121-68.

«*Art.L. 121-63.* – L'offre, complétée par la mention de l'identité et du domicile du consommateur, est remise ou envoyée à ce dernier

en deux exemplaires, dont l'un, qui lui est réservé, comporte un coupon détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64. Ce coupon rappelle la mention de l'identité et du domicile ou du siège du professionnel.

« L'offre est maintenue pendant un délai de sept jours au moins à compter de sa réception par le consommateur. La preuve de la date de réception incombe au professionnel.

« *Art. L. 121-64.* – L'acceptation de l'offre résulte de sa signature par le consommateur, précédée de la mention manuscrite de la date et du lieu, suivie de son envoi au professionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, à défaut, par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date d'envoi.

« Dans les mêmes formes, le consommateur peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter de l'envoi au professionnel de l'offre acceptée, sans indemnité ni frais, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.

« *Art. L. 121-65.* – Les délais prévus par les articles L. 121-63 et L. 121-64 qui expireraient un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

« *Art. L. 121-66.* – Avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64, nul ne peut exiger ou recevoir du consommateur, directement ou indirectement, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit.

« *Art. L. 121-67.* – Lorsqu'il est financé par un crédit porté à la connaissance du professionnel, le contrat est formé sous la condition suspensive de l'obtention de ce crédit.

« L'exercice par le consommateur de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64 emporte résiliation de plein droit du contrat de crédit affecté au financement du contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé, sans frais ni indemnité, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.

« *Art. L. 121-68.* – Lorsque le consommateur réside en France ou lorsque le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire français, l'offre est rédigée en langue française.

« L'offre est en outre rédigée, au choix du consommateur, dans la langue ou l'une des langues de l'Etat membre dans lequel il réside

ou dont il est ressortissant, parmi les langues officielles de la Communauté européenne.

«Lorsqu'en application des alinéas qui précèdent l'offre est rédigée en deux langues, le consommateur signe, à son choix, l'une ou l'autre version.

«Lorsque le bien ou l'un des biens est situé dans un autre Etat membre de la Communauté européenne que la France et que le contrat n'est pas rédigé dans la langue de cet Etat en application du présent article, une traduction conforme dans cette langue est remise au consommateur.

«*Art. L. 121-69.* – Toute publicité relative à tout contrat ou groupe de contrats visé à l'article L.121-60 indique la possibilité d'obtenir le texte des offres proposées ainsi que l'adresse du lieu où il peut être retiré.

«*Art. L. 121-70.* – Est puni de 100000 F d'amende le fait:

«1° Pour tout professionnel, de soumettre à un consommateur une offre tendant à la conclusion de tout contrat ou groupe de contrats visé à l'article L.121-60 sans que cette offre soit établie par écrit, contienne les mentions énumérées à l'article L.121-61 et reproduise en caractères très apparents les dispositions des articles L.121-63 à L.121-68;

«2° Pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme aux dispositions de l'article L.121-69.

«*Art. L. 121-71.* – Est puni de 200 000 F d'amende le fait, pour tout professionnel, d'exiger ou de recevoir du consommateur, directement ou indirectement, tout versement ou engagement de versement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64.

«*Art. L. 121-72.* – Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies aux articles L. 121-70 et L. 121-71. Les peines encourues par les personnes morales sont:

«1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;

«2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du code pénal.

«Art. L. 121-73. – Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un Etat non partie à la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque le consommateur a son domicile ou sa résidence habituelle en France ou lorsque le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire d'un Etat partie à ces conventions.

«Art. L. 121-74. – Lorsque le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté européenne, et lorsque la loi qui régit le contrat ne comporte pas des règles conformes à 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, il sera fait impérativement application des dispositions mises en vigueur, pour respecter ladite directive, par l'Etat sur le territoire duquel est situé ce bien, ou, à défaut, des dispositions de la présente section.

«Art. L. 121-75. – Lorsque le bien ou l'un des biens n'est pas situé sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté européenne, le consommateur qui a sa résidence habituelle dans un Etat membre de la Communauté européenne ne peut être privé, quelle que soit la loi applicable, de la protection que lui assurent les dispositions impératives prises par cet Etat en application de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994, précitée :

«– si le contrat a été conclu dans l'Etat du lieu de résidence habituelle du consommateur;

«– si le contrat a été précédé dans cet Etat d'une offre spécialement faite ou d'une publicité et des actes accomplis par le consommateur nécessaires à la conclusion dudit contrat;

«– si le contrat a été conclu dans un Etat où le consommateur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le professionnel pour l'inciter à contracter.

«Art. L. 121-76. – Les dispositions de la présente section sont d'ordre public. Le non-respect des dispositions prévues aux articles L.121-61, L.121-62, au premier alinéa de l'article L.121-63 et aux articles L.121-64 et L.121-68 est sanctionné par la nullité du contrat.»

Article 2

Le 1° du I de l'article L.141-1 du code de la consommation est ainsi rédigé:

«1° Les articles L.121-70, L. 121-71, L. 121-72, L.122-6 et L.122-7;».

Article 3

I. – L'article 1er de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un 8° ainsi rédigé:

«8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L.121-60 et suivants du code de la consommation.»

II. – L'article 2 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Aux titulaires d'une licence d'agent de voyages, en vertu de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours, pour la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation. »

III. – Après l'article 4 de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* – Les titulaires d'une licence d'agent de voyages peuvent toutefois conclure tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

« Ils peuvent également prêter leur concours à la conclusion de tels contrats, en vertu d'un mandat écrit.

« Pour se livrer à cette dernière activité, ils justifient spécialement, dans les conditions prévues par la présente loi, d'une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui.

« Le montant de cette garantie ne peut être inférieur au montant maximal des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui à un moment quelconque, ni à un montant minimal fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Les modalités particulières de mise en œuvre et de fonctionnement de cette garantie, le contenu du contrat de mandat et les conditions de la rémunération du mandataire sont définis par décret en Conseil d'Etat. »

IV. – Après le troisième alinéa de l'article 29 de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 précitée, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° Tout titulaire d'une licence d'agent de voyages qui prête son concours à la conclusion d'un contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation sans justifier du mandat, de l'assurance et de la garantie financière prévus à l'article 4-1. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 29 juin 1998.

Le Président,

Signé : LAURENT FABIOUS.