



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 30003

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le secrétaire d'État aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation concernant la situation des personnes ayant acquis des vacances en temps partagé ou time-share et désireuses de revendre. L'achat en multipropriété ou temps partagé permet d'acquérir une période d'occupation d'une ou deux semaines par an à une date précise, dans un logement déterminé. La législation française, régie par la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 portant transposition de la directive 94/47/CEE du 26 octobre 1994, accroît la protection du consommateur : période de réflexion de 7 jours, délai de rétractation de 10 jours, sanctions pénales en cas de non-respect des règles par le vendeur. Cependant, malgré cette législation protectrice du consommateur, de nombreux propriétaires ont été abusés par des sociétés, essentiellement situées en Espagne, proposant la revente. Ces sociétés « fantômes » réclament des frais de vente puis disparaissent. Il lui demande, en conséquence, de lui préciser s'il entend prendre des mesures afin de contrôler ces sociétés et d'accroître la protection des consommateurs.

Texte de la réponse

L'immobilier en temps partagé a fait l'objet d'une directive européenne 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. Cette loi va au-delà des dispositions de la directive 94/47/CE en prévoyant une série importante de sanctions et en étendant significativement le champ d'application des règles prescrites en matière de conflits de lois. La loi française ne s'applique pas aux biens situés dans les États membres de l'Union européenne ayant également transposé la directive dans leur droit national et qui sont alors régis par ce droit, sans toutefois que cela prive le consommateur français des protections prévues par le texte communautaire ainsi transposé. Les infractions rencontrées dans le cadre de la commercialisation de tels contrats sur le territoire français sont relevées et transmises aux parquets pour instruction. Les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont compétents pour vérifier le respect des dispositions de la loi de 1998 intégrée dans le code de la consommation. En pratique, les litiges portent sur des situations que la loi nationale ou la directive ne permettent pas de résoudre, les problèmes se situant de plus en plus fréquemment hors du territoire de l'Union européenne, et plus spécialement dans les pays avec lesquels la France n'a pas signé de convention fiscale. Le rapport de suivi de la transposition de la directive 94/47/CE établi en 1999 par la Commission européenne a toutefois mis en évidence plusieurs difficultés en considération desquelles le Parlement européen a adopté, le 4 juillet 2002, une résolution en vue de réviser la directive de manière à renforcer la protection des consommateurs. Dans ce cadre, la Commission et le Conseil présenteront aux États membres un projet de révision de la directive 94/47/CE en 2005. Deux grands axes d'intervention seront 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 renforcée 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 et dont la première lecture est prévue au Parlement européen en avril 2004. 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. Il pourrait entrer en vigueur début 2005. Dans l'immédiat, les pouvoirs publics français renforcent leur action répressive d'une action de prévention des nouveaux acquéreurs, notamment par des campagnes d'information mettant en garde sur les risques encourus par les personnes ayant signé des contrats qui contiennent des dispositions critiquées dans le rapport de suivi, et en renforçant la coopération transfrontalière entre les administrations concernées. Cette action préventive est relayée au plan communautaire par un réseau européen de résolution extrajudiciaire des litiges et diverses structures d'assistance et d'information spécialisées dans les problèmes d'immobilier en temps partagé.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30003

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 décembre 2003, page 9336

Réponse publiée le : 24 février 2004, page 1460