



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 40884

Texte de la question

Mme Françoise de Panafieu attire l'attention de Mme la ministre déléguée aux affaires européennes sur les failles de la protection des acquéreurs de biens immobiliers en temps partagé, appelé plus couramment timeshare. De très nombreux français sont les victimes de pratiques frauduleuses de sociétés indélicates localisées à l'étranger, souvent en Espagne. Ainsi, les dispositions législatives prévues par la loi du 8 juillet 1998 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 » sont souvent inapplicables et, malgré la transposition dans le droit français de cette directive européenne, les propriétaires sont encore beaucoup trop souvent victimes de ces pratiques et les plaintes qu'ils déposent en France pour escroquerie aboutissent très difficilement. C'est pourquoi il lui semble que seule une action concertée au niveau européen permettrait de lutter efficacement contre les pratiques de ces sociétés et de mieux protéger les propriétaires de biens immobiliers en timeshare.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire a bien voulu appeler l'attention de la ministre déléguée aux affaires européennes sur les failles de la protection des acquéreurs de biens immobiliers en temps partagé. 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 de la directive 94/47/CE en prévoyant une série importante de sanctions et en étendant significativement le champ d'application des règles prescrites par la directive en matière de conflits de lois. Les biens situés dans les États membres de l'Union européenne qui ont également transposé la directive dans leur droit national sont régis par ce droit, sans toutefois que cela prive le consommateur des protections prévues par le texte communautaire ainsi transposé. Il ressort en pratique que les litiges portent sur des situations que la loi nationale ou la directive ne permet 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 par la commission européenne a ainsi mis en évidence plusieurs difficultés en considération desquelles le Parlement européen a adopté, le 4 juillet 2002, une résolution en vue de 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 à l'horizon 2005. Deux grands axes d'intervention seront examinés à savoir, d'une part, l'extension de son champ d'application à toutes les catégories de contrats et, d'autre part, le renforcement de la protection des acquéreurs. La protection des consommateurs devrait également bénéficier de la directive relative aux pratiques commerciales déloyales dans le marché intérieur, en cours d'adoption, dès lors que le champ de ce texte inclut les activités qui relèvent de l'immobilier en temps partagé. Par ailleurs, les pouvoirs publics français mènent des actions de prévention des litiges, notamment par des campagnes d'information mettant régulièrement en garde sur les risques encourus par les personnes qui ont signé des contrats qui contiennent des dispositions critiquées par le rapport de suivi, et en renforçant la coopération transfrontalière entre les administrations. Cette action préventive est relayée au

plan communautaire par le réseau européen de résolution extrajudiciaire des litiges et diverses structures d'assistance et d'information spécialisées dans les problèmes d'immobilier en temps partagé, dont notamment le service de protection des consommateurs en Espagne situé à Bruxelles.

Données clés

Auteur : [Mme Françoise de Panafieu](#)

Circonscription : Paris (16^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40884

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : affaires européennes

Ministère attributaire : affaires européennes

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juin 2004, page 4157

Réponse publiée le : 3 août 2004, page 6019