



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

multipropriété

Question écrite n° 48611

Texte de la question

Mme Valérie Pécresse attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les problèmes liés aux escroqueries faites aux propriétaires francophones de semaines en temps partagé (timeshare). La loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 a pour objectif d'accroître la protection des consommateurs qui souhaitent acquérir un droit d'utilisation à temps partagé d'un bien immobilier. Cette législation protectrice a vocation à s'appliquer même si le bien est situé hors du territoire communautaire dès lors que l'acheteur réside en France ou qu'une partie au moins de la négociation ayant abouti à l'achat s'y déroule. Or cette loi n'est pas respectée en Espagne et il est, de plus, très difficile d'engager des procédures judiciaires dans ce pays. Les escroqueries liées à la revente se situent principalement sur la Costa del Sol et sur Ténériffe et, à ce jour, il semblerait qu'aucune enquête d'envergure n'ait été menée en Espagne. Par ailleurs, tous ceux qui, en France, ont porté plainte se heurtent au problème suivant : si le dépôt de plainte déclenche parfois une enquête préliminaire, le juge s'aperçoit alors qu'il faudrait ordonner une commission rogatoire internationale et les investigations deviennent alors très complexes. Or les victimes de ces sociétés représentent une escroquerie globale de l'ordre de 6 000 000 d'euros. Un grand nombre de mes collègues ont déjà posé des questions écrites aux différents ministres compétents à ce sujet. L'association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé (APAF-VTP), qui travaille depuis sept ans sur cette question, m'a interpellée afin que des actions de fermeté et des initiatives vers des solutions nationales et internationales soient prises concernant : le contrôle du financement des constructions des résidences de vacances et le contrôle des conditions de vente et de revente de ces appartements temps partagé ; le contrôle des mouvements financiers entre ces sociétés et les réseaux qui les dirigent à partir des paradis fiscaux ; le développement des rencontres policières entre les différents États dans lesquels se trouvent les ressortissants lésés et ceux dans lesquels les réseaux se sont implantés ; le contrôle des sociétés adhérant à l'OTE (Organisation For Timeshare in Europe), qui contourne la directive européenne en proposant des « Packs vacances » de trente-cinq mois, des systèmes « club » ou des systèmes « à points » ; la réglementation du paiement des charges et de la revente. Aussi elle voudrait savoir si le Gouvernement prévoit de mettre en place ou d'initier de nouvelles directives nationales et européennes à ce sujet.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998, publiée au Journal officiel du 9 juillet 1998, a transposé dans le droit français la directive européenne 97/47/CE 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition à temps partiel de biens immobiliers. Ce texte a pour objectif de protéger le consommateur en réglementant le contrat passé entre un professionnel et un consommateur, défini de façon suffisamment large pour englober toutes les formes juridiques qui peuvent s'appliquer aux hébergements mis sur le marché sous le régime du temps partagé. Afin de lutter plus efficacement contre ces pratiques, la chancellerie a récemment entrepris une opération de recensement des plaintes déposées auprès des parquets français en la matière pour favoriser autant que faire se peut leur regroupement au niveau national. Ainsi, en mars 2005, il a été relevé notamment 20 informations judiciaires et plus de 70 enquêtes préliminaires sur le territoire national et ce

nonobstant des procédures judiciaires étrangères pouvant concerner des sociétés de droit étranger mises en cause dans les procédures françaises. À cet égard, des réunions ont eu lieu sous l'égide d'Eurojust, la dernière le 23 mars 2005, afin de recenser les informations nécessaires susceptibles de conduire à une stratégie de regroupement des procédures et des poursuites, cette concertation étant indispensable pour permettre une indemnisation des victimes concernées par cette escroquerie d'envergure. Cette intervention d'Eurojust a été facilitée par la loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité qui confère à cet organe de l'Union européenne le droit de demander d'une part, aux procureurs généraux certains actes d'action publique et, d'autre part, aux autorités judiciaires des informations issues des procédures judiciaires. Par ailleurs, cette même loi a permis l'entrée en vigueur sur le territoire national du mandat d'arrêt européen, qui facilite et accélère, entre États membres de l'Union européenne, les procédures de remise de personnes recherchées pour l'exercice de poursuites pénales ainsi que les dispositions de la décision-cadre du Conseil de l'Union européenne du 13 juin 2002 relative aux équipes communes d'enquête. Tenant compte de l'évolution des pratiques du marché, des développements technologiques et de la capacité d'innovation des professionnels qui ont rendu inopérantes, au moins pour partie, les règles protectrices en vigueur, le Gouvernement poursuivra par ailleurs son action afin d'améliorer la protection des acheteurs d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier et de faire évoluer la réglementation européenne.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Pécresse](#)

Circonscription : Yvelines (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48611

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 octobre 2004, page 7892

Réponse publiée le : 17 mai 2005, page 5148