

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

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment son article 100 A,

vu la proposition de la Commission ⁽¹⁾,

vu l'avis du Comité économique et social ⁽²⁾,

statuant conformément à la procédure prévue à l'article 189 B du traité ⁽³⁾,

1. considérant que les disparités entre législations nationales en matière de contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers sont de nature à entraîner des entraves au bon fonctionnement du marché intérieur, des distorsions de concurrence et un cloisonnement des marchés nationaux ;
2. considérant que l'objectif de la présente directive est de créer un socle minimal de règles communes en la matière permettant d'assurer le bon fonctionnement du marché intérieur et, par ce biais, la protection des acquéreurs ; qu'il suffit que ces règles ne concernent les transactions contractuelles que dans leurs aspects relatifs à l'information sur les éléments constitutifs du contrat et aux modalités de la transmission de cette information, ainsi qu'aux procédures et modalités de résiliation et de rétractation ; que l'instrument approprié pour atteindre l'objectif visé est une directive ; que la présente directive respecte, par conséquent, le principe de subsidiarité ;
3. considérant que la nature juridique des droits qui font l'objet de contrats visés par la présente directive est très différente dans les États membres ; qu'il convient dès lors de se référer d'une manière synthétique à ces diverses législations en donnant une définition suffisamment large de ces contrats, sans que cela implique une harmonisation au niveau communautaire de la nature juridique des droits en question ;
4. considérant que la présente directive ne vise pas à réglementer la mesure dans laquelle des contrats d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers peuvent être conclus dans les États membres, ni les bases juridiques de ces contrats ;
5. considérant que, dans la pratique, les contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers diffèrent des contrats de location ; que cette différence se manifeste, entre autres, dans le mode de paiement ;
6. considérant que l'on observe sur le marché que des hôtels, des résidences hôtelières ou d'autres structures touristiques résidentielles similaires sont concernés par des transactions contractuelles similaires à celles qui ont rendu nécessaire la présente directive ;
7. considérant qu'il y a lieu d'éviter les indications trompeuses ou incomplètes dans l'information qui concerne spécifiquement la vente de droits d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers ; qu'il convient d'assortir cette information d'un document complémentaire qui doit être à la disposition de toute personne qui le demande ; que les renseignements contenus dans ce document complémentaire doivent faire partie du contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers ;
8. considérant que, dans le but de procurer à l'acquéreur un niveau de protection élevé et étant donné les caractéristiques particulières des systèmes d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers doit comporter certains éléments minimaux ;
9. considérant que, pour établir une protection efficace des acquéreurs dans ce domaine, il y a lieu de préciser les obligations minimales que les vendeurs doivent respecter à l'égard des acquéreurs ;
10. considérant que le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la ou une des langues de l'État membre où réside l'acquéreur ou dans la ou une des langues de l'État membre dont il est ressortissant ; que, toutefois, l'État membre où réside l'acquéreur peut imposer que le contrat soit rédigé dans sa ou ses langues parmi les langues officielles de la Communauté ; qu'il importe de prévoir une traduction conforme du contrat aux fins des formalités à remplir dans l'État membre où est situé le bien ;

⁽¹⁾ JO n° C 299 du 5. 11. 1993, p. 8.

⁽²⁾ JO n° C 108 du 19. 4. 1993, p. 1.

⁽³⁾ Avis du Parlement européen (JO n° C 176 du 28. 6. 1993, p. 95 et JO n° C 255 du 20. 9. 1993, p. 70) confirmé le 2 décembre 1993 (JO n° C 342 du 20. 12. 1993, p. 3) ; position commune du Conseil du 4 mars 1994 (JO n° C 137 du 19. 5. 1994, p. 42) ; décision du Parlement européen du 4 mai 1994 (JO n° C 205 du 25. 7. 1994) projet commun du comité de conciliation du 22 septembre 1994.

11. considérant que, afin de donner à l'acquéreur la possibilité de mieux apprécier les obligations découlant des contrats conclus et les droits y afférents, il convient de lui accorder un délai pendant lequel il peut se rétracter du contrat, sans indiquer de motif, compte tenu du fait que le bien immobilier est souvent situé dans un État et soumis à une législation qui sont différents de ceux de l'acquéreur;
12. considérant que l'exigence, de la part du vendeur, d'avances de paiement avant l'expiration du délai pendant lequel l'acquéreur peut se rétracter du contrat sans indication de motif peut amoindrir la protection de l'acquéreur; qu'il y a lieu, par conséquent, d'interdire les avances avant l'expiration dudit délai;
13. considérant que, en cas de résiliation ou de rétractation d'un contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers dont le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par le vendeur ou par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur, il convient de prévoir que le contrat de crédit est résilié sans pénalité;
14. considérant qu'il existe le risque, dans certains cas, de priver le consommateur de la protection prévue par la présente directive en désignant le droit d'un pays tiers comme droit applicable au contrat; qu'il convient, en conséquence, de prévoir des dispositions visant à prévenir ce risque;
15. considérant qu'il appartient aux États membres d'arrêter des mesures visant à assurer l'accomplissement des obligations du vendeur,

ONT ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE :

Article premier

La présente directive a pour objet de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres relatives à la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers.

La présente directive ne vise que les dispositions concernant les transactions contractuelles dans leurs aspects relatifs :

- à l'information sur les éléments constitutifs du contrat et aux modalités de la transmission de cette information,
- aux procédures et modalités de résiliation et de rétractation.

Dans le respect des règles générales du traité, les États membres restent compétents pour les autres aspects, entre autres pour déterminer la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats visés par la présente directive.

Article 2

Aux fins de la présente directive, on entend par :

- « contrat portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers », ci-après dénommé « contrat » : tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois années, par lequel, directement ou indirectement, moyennant un certain prix global, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers, pendant une période déterminée ou déterminable de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert,
- « bien immobilier » : tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat,
- « vendeur » : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions relevant de la présente directive et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat,
- « acquéreur » : toute personne physique qui, agissant dans les transactions relevant de la présente directive, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, se voit transférer le droit objet du contrat, ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat.

Article 3

1. Les États membres prévoient dans leur législation des mesures visant à ce que le vendeur soit tenu de remettre à toute personne qui demande des informations sur le ou les biens immobiliers un document qui, outre une description générale de ce ou ces biens, fournit au moins des informations concises et précises sur les éléments mentionnés aux points a) à g), i) et l) de l'annexe, de même que des indications sur la manière d'obtenir des informations complémentaires.

2. Les États membres prévoient dans leur législation que toutes les informations visées au paragraphe 1 et qui doivent être contenues dans le document visé au paragraphe 1 font partie intégrante du contrat.

Sauf accord exprès des parties, des changements apportés aux informations contenues dans le document visé au paragraphe 1 ne peuvent résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur.

Les changements apportés à ces informations doivent être communiqués à l'acquéreur avant la conclusion du contrat. Le contrat doit faire expressément état de ces changements.

3. Toute publicité relative au bien immobilier concerné indique la possibilité d'obtenir le document visé au paragraphe 1, ainsi que l'endroit où il faut s'adresser à cet effet.

Article 4

Les États membres prévoient dans leur législation :

- que le contrat, qui est obligatoirement établi par écrit, doit contenir au moins les éléments mentionnés à l'annexe,
 - que le contrat et le document visé à l'article 3 paragraphe 1 doivent être rédigés, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'État membre où réside l'acquéreur ou dans la langue ou une des langues de l'État membre dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur. Toutefois, l'État membre où réside l'acquéreur peut imposer que le contrat soit rédigé dans tous les cas au moins dans sa ou ses langues parmi les langues officielles de la Communauté
- et
- que le vendeur doit remettre à l'acquéreur une traduction conforme du contrat dans la langue ou une des langues parmi les langues officielles de la Communauté de l'État membre où le bien immobilier est situé.

Article 5

Les États membres prévoient dans leur législation les éléments suivants :

- 1) outre les possibilités offertes à l'acquéreur par les législations nationales en matière d'invalidité des contrats, l'acquéreur a le droit :
 - de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le dixième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
 - si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe au moment de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant, de résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir de ce moment. Si, dans ce délai de trois mois, les informations en question sont fournies, l'acquéreur disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au premier tiret,
 - si, à l'expiration du délai de trois mois prévu au deuxième tiret, il n'a pas fait usage du droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe, de disposer, à partir du jour suivant cette expiration, du délai de rétractation indiqué au premier tiret;
- 2) si l'acquéreur entend exercer les droits prévus au point 1, il le notifie, avant l'expiration du délai et d'une

manière pouvant être prouvée conformément aux législations nationales, à la personne dont le nom et l'adresse figurent, à cet effet, dans le contrat, selon les modalités stipulées dans celui-ci en application du point l) de l'annexe ; le délai est réputé respecté si la notification, à condition d'avoir été faite par écrit, a été envoyée avant l'expiration du délai ;

- 3) si l'acquéreur exerce le droit prévu au point 1 premier tiret, il ne peut être tenu de rembourser, le cas échéant, que les frais qui, conformément aux législations nationales, sont encourus du fait de la passation du contrat et de sa rétractation et qui correspondent à des actes devant impérativement être effectués avant la fin de la période visée au point 1 premier tiret. Le contrat doit expressément faire mention de ces frais ;
- 4) si l'acquéreur exerce le droit de résiliation prévu au point 1 deuxième tiret, il n'est tenu à aucun remboursement.

Article 6

Les États membres prévoient dans leur législation des mesures visant à interdire tout paiement d'avances par l'acquéreur avant la fin de la période d'exercice du droit de rétractation.

Article 7

Les États membres prévoient dans leur législation que :

- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé par le vendeur
- ou
- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur,

le contrat de crédit est résilié, sans pénalité, lorsque l'acquéreur exerce le droit de résiliation ou le droit de rétractation du contrat prévus à l'article 5.

Les États membres déterminent les modalités de la résiliation du contrat de crédit.

Article 8

Les États membres prévoient dans leur législation que toute clause par laquelle l'acquéreur renonce aux bénéfices des droits visés par la présente directive, ou par laquelle le vendeur est exonéré des responsabilités découlant de la présente directive, ne lie pas l'acquéreur, dans les conditions fixées par la législation nationale.

Article 9

Les États membres prennent les mesures nécessaires pour que, quelle que soit la loi applicable, l'acquéreur ne soit pas privé de la protection accordée par la présente directive, si le bien immobilier est situé sur le territoire d'un État membre.

Article 10

Les États membres prévoient dans leur législation les conséquences du non-respect des dispositions de la présente directive.

Article 11

La présente directive ne fait pas obstacle à ce que les États membres adoptent ou maintiennent des dispositions plus favorables en matière de protection de l'acquéreur dans le domaine qu'elle régit, sans préjudice de leurs obligations découlant du traité.

Article 12

1. Les États membres mettent en vigueur les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la présente directive au plus tard trente mois après sa publication au *Journal officiel des Communautés européennes*. Ils en informent immédiatement la Commission.

Lorsque les États membres adoptent ces dispositions, celles-ci contiennent une référence à la présente directive ou sont accompagnées d'une telle référence lors de leur publication officielle. Les modalités de cette référence sont arrêtées par les États membres.

2. Les États membres communiquent à la Commission le texte des dispositions de droit interne qu'ils adoptent dans le domaine régi par la présente directive.

Article 13

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Strasbourg, le 26 octobre 1994.

Par le Parlement européen

Le président

K. HÄNSCH

Par le Conseil

Le président

J. BEKHOFF

ANNEXE

Éléments minimaux que doit contenir le contrat visé à l'article 4

- a) l'identité et le domicile des parties, avec indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat, ainsi que de l'identité et du domicile du propriétaire ;
- b) la nature précise du droit objet du contrat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire des États membres où sont situés le bien ou les biens, et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies ;
- c) lorsque le bien est déterminé, une description précise de ce bien et de sa situation ;
- d) lorsque le bien immobilier est en construction :
 - 1) l'état d'achèvement de la construction ;
 - 2) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement du bien immobilier ;
 - 3) s'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière ;
 - 4) l'état d'achèvement des services communs rendant le bien immobilier opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone) ;
 - 5) les garanties relatives au bon achèvement du bien immobilier et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué, et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties ;
- e) les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures) auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès ;
- f) les installations communes, telles que piscine, sauna, etc., auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès ;
- g) les principes selon lesquels l'entretien et la maintenance du bien immobilier, ainsi que son administration et sa gestion, seront organisés ;
- h) l'indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du régime mis en place ; la date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat ;
- i) le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat ; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs ; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du bien immobilier par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance) ;
- j) une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat ;
- k) la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat ;
- l) des informations sur le droit de résiliation et le droit de rétractation du contrat et l'indication de la personne à laquelle doit être notifiée une éventuelle résiliation ou rétractation, ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification peut être faite ; l'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur serait tenu de rembourser conformément à l'article 5 point 3 de la présente directive s'il exerce son droit de rétractation ; le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de résiliation ou de rétractation de celui-ci ;
- m) la date et le lieu de signature du contrat par chacune des parties.