

Avis du Comité économique et social européen sur la «Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation des biens à temps partagé, des produits de vacances à long terme et des systèmes d'échange et de revente»

COM(2007) 303 final — 2007/0113 (COD)

(2008/C 44/06)

Le 28 juin 2007, le Conseil a décidé, conformément à l'article 95 du traité instituant la Communauté européenne, de consulter le Comité économique et social européen sur la proposition susmentionnée.

La section spécialisée «Marché unique, production et consommation», chargée de préparer les travaux du Comité en la matière, a adopté son avis le 4 octobre 2007 (rapporteur: J. PEGADO LIZ).

Lors de sa 439^e session plénière des 24 et 25 octobre 2007 (séance du 24 octobre), le Comité économique et social européen a adopté le présent avis par 129 voix pour, 3 voix contre et 1 abstention.

1. Synthèse de l'avis

1.1 Le CESE, dans la continuité de ses avis sur le Livre vert sur l'acquis communautaire ⁽¹⁾ et sur la Communication de la Commission concernant l'application de la directive relative aux ventes à distance ⁽²⁾, soutient l'initiative de la Commission de procéder à une révision de la directive 94/47/CE ⁽³⁾ du 26.10.1994 dans les termes dans lesquels elle est proposée ⁽⁴⁾, en prenant en considération les observations et les recommandations ci-après.

1.2 Le Comité approuve de manière générale et pour l'essentiel la proposition de la Commission en ce qui concerne l'élargissement du champ d'application de la directive, la définition et la description de nouveaux produits, le renforcement des obligations d'information précontractuelle et contractuelle ainsi que l'uniformisation de la période d'exercice du droit de rétractation et l'interdiction de tout paiement, à quelque titre que ce soit, au cours de cette période.

1.3 Le Comité souscrit à l'approche minimaliste de la proposition à l'examen, qui laisse aux États membres la possibilité d'aller plus loin en matière de protection des consommateurs, dans le respect des principes du traité. Cependant il estime que s'il est un domaine dans lequel une harmonisation maximale serait justifiée, selon le point de vue de la Commission, comme il ressort du Livre vert relatif à l'acquis communautaire, c'est précisément celui qui nous occupe en raison de la nature «*sui generis*» du droit en question et des profondes divergences qui existent entre les États membres au niveau de la conceptualisation et de la caractérisation de sa nature juridique plurielle, avec les conséquences nettement différentes qui en découlent pour les régimes juridiques nationaux, pour ce qui est de la durée minimale ou maximale, de l'annulation ou de la nullité, de la résiliation et de la rescision des contrats.

⁽¹⁾ JO C 256 du 27.10.2007 (rapporteur: M. ADAMS).

⁽²⁾ JO C 175 du 27.7.2007 (rapporteur: M. PEGADO LIZ).

⁽³⁾ 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 (JO L 280 du 29.10.1994, p. 83) — Avis CESE: JO C 108 du 19.4.1993, p. 1.

⁽⁴⁾ Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects de l'utilisation des biens à temps partagé, des produits de vacances à long terme et des systèmes d'échange et de revente COM(2007) 303 final de 7.6.2007.

1.4 Ainsi, tout en reconnaissant que la majorité des problèmes qui se présentent dans ce domaine ont fréquemment un caractère transfrontalier et que leur règlement ne peut par conséquent se faire, de manière appropriée, au niveau des États membres, à titre individuel, en raison des disparités existantes entre les législations nationales, le CESE désapprouve le fait que la Commission ne traite en fin de compte que d'aspects relatifs à ces droits, laissant une fois de plus à la discrétion des États membres le soin de régler un ensemble de situations, ce qui ne modifie pratiquement en rien l'état actuel des problèmes énumérés.

1.5 Ainsi, tout en approuvant l'adoption d'un système «d'harmonisation minimale», le CESE est d'avis, en accord avec les autres institutions communautaires, que le niveau des mesures protectrices des droits des consommateurs ⁽⁵⁾ a été fixé trop bas, l'expérience ayant démontré que la grande majorité des États membres n'a pas tiré parti de cette clause, adoptant, à l'inverse, une approche «au pied de la lettre» ⁽⁶⁾, et que l'on n'est par conséquent pas parvenu à un niveau approprié de protection des consommateurs. Aussi invite-t-il instamment la Commission, dans le respect du principe de subsidiarité, à réguler d'autres aspects, également importants, dans le cadre de la proposition de directive à l'examen, en posant comme principe de départ un niveau plus élevé de protection des consommateurs.

1.6 En conséquence, le CESE suggère d'améliorer certaines dispositions relatives au régime juridique des droits en cause, des principales conditions contractuelles et du rapport avec des contrats complémentaires, notamment de crédit non liés, afin de renforcer et de garantir une protection appropriée des consommateurs.

⁽⁵⁾ Rapport de 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil SEC(1999) 1795 final et Rapport du Parlement européen 2002 dans RR\470922PT.doc, PE 298.410.

⁽⁶⁾ Danemark, Finlande, Pays-Bas, Irlande, Italie, Luxembourg, Suède, Allemagne et Autriche.

1.7 Le CESE fait valoir, comme dans des avis antérieurs ⁽⁷⁾, la nécessité de mettre l'accent sur une information effective des parties au contrat, en tenant tout particulièrement compte de celles qui sont moins averties, et il estime par conséquent qu'il ne faut pas exclure d'entrée de jeu la possibilité pour les États membres d'adopter à l'encontre de pratiques qui portent gravement atteinte aux droits prévus dans la directive des sanctions pénales, proportionnelles et dissuasives, lesquelles auraient préalablement été dûment définies dans leurs éléments essentiels.

1.8 Le CESE appelle la Commission à procéder à une analyse détaillée des réponses reçues au document de consultation ⁽⁸⁾, notamment en ce qui concerne les États membres consultés via celui-ci mais qui n'auraient pas été couverts par les résultats du rapport ⁽⁹⁾ sur l'application de la directive, qui a eu lieu dans 15 États membres seulement, et dans le cadre de l'analyse comparative, qui porte quant à elle sur 25 États membres ⁽¹⁰⁾, compte tenu de la diversité existante entre tous les États membres.

1.9 Le CESE, au chapitre des observations particulières, propose une série de modifications ⁽¹¹⁾ et formule un ensemble de recommandations visant à améliorer les aspects technico-juridiques de la proposition ainsi qu'à consolider et à rendre compatibles les notions, les concepts ou les pratiques déjà consacrés dans d'autres directives, notamment la directive sur les pratiques commerciales déloyales ⁽¹²⁾, qu'il faudra prendre en considération pour promouvoir la sécurité et la confiance des consommateurs dans ce type de contrat, auxquelles sont si souvent sous-jacentes des techniques de marketing et de vente agressives ⁽¹³⁾.

2. Bref résumé de la proposition de directive

2.1 La Commission entend procéder avec la proposition à l'examen à la révision de la directive COM 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, à la suite des conclusions du Conseil du 13.4.2000 relatives à son rapport sur l'application de cette même directive ⁽¹⁴⁾ ainsi que des recommandations du Parlement européen formulées dans sa résolution du 4.7.2002 ⁽¹⁵⁾.

2.2 La révision de cette directive est prévue depuis la Communication de la Commission sur la Stratégie de la politique des consommateurs pour 2002-2006 ⁽¹⁶⁾ et celle-ci fait partie de l'acquis communautaire en matière de droits des consommateurs consigné dans le Livre vert y relatif ⁽¹⁷⁾.

2.3 Compte tenu de certaines situations problématiques qui se sont présentées dans l'application de la directive, la Commission considère qu'en raison de l'évolution du marché dans ce secteur, l'on a assisté à l'émergence d'une offre non négligeable de nouveaux produits, qui même s'ils s'apparentent de facto à l'utilisation de logements de vacances, n'entrent pas dans le champ d'application de la directive.

2.4 Le rapport de la Commission élaboré en 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁸⁾ faisait déjà état de nombreux problèmes de transposition. Le Conseil a adopté les conclusions y relatives en avril 2000 ⁽¹⁹⁾, énumérant un ensemble d'éléments qui devraient être pris en considération lors de la révision de la directive.

2.5 L'avis de la Commission de l'environnement, de la santé et de la défense des consommateurs élaboré en 2001 ⁽²⁰⁾ souligne également que «La directive 94/47/CE obéit au principe d'une harmonisation minimale en fixant un minimum acceptable à la protection des consommateurs».

2.6 À son tour, le Parlement européen, dans sa résolution du 4 juillet 2002, recommandait à la Commission d'adopter des mesures en vue de garantir un niveau élevé de défense des consommateurs.

2.7 Pour ces raisons, la Commission estime qu'une révision isolée de la directive à l'examen est «urgente» et qu'elle constitue même une «priorité» en raison des «problèmes auxquels sont confrontés les consommateurs, eu égard plus particulièrement à la revente et aux nouveaux produits», «commercialisés selon le même mode que l'utilisation de biens à temps partagé» et «à peu près semblables à celle-ci d'un point de vue économique», du type «club de vacances à tarifs préférentiels» ou contrats de revente.

⁽⁷⁾ Avis du Comité économique et social européen sur la «Communication de la Commission au Conseil, au Parlement européen et au Comité économique et social européen relative à l'application de la directive 1997/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 1997 concernant la protection des consommateurs en matière de contrats à distance», JO C 175 du 27.7.2007.

⁽⁸⁾ Document de consultation sur la révision de la directive sur l'utilisation des biens à temps partagé, sur ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_-_paper_010606_en-doc

⁽⁹⁾ Rapport sur l'application de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26.10.1994, SEC(1999) 1795 final.

⁽¹⁰⁾ Analyse comparative de la directive sur l'utilisation des biens à temps partagé (94/47) élaborée par Hans Schulte-Noke, Andreas Borge et Sandra Fischer dans Consumer Law Compendium.

⁽¹¹⁾ En particulier aux articles 2, n° 1, alinéa g), 3 n° 2 et 4, 4 n° 1, 2 et 3, 5 et 6, 8 et 9 et alinéas 1) de l'annexe I, f) de l'annexe III et d) de l'annexe IV.

⁽¹²⁾ Rapport de 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, SEC(1999) 1795 final et Rapport du Parlement européen de 2002 dans RR\470922PT.doc, PE 298.410.

⁽¹³⁾ Comme cela avait déjà été dit d'ailleurs tant dans l'avis du CESE sur la proposition de directive du Conseil relative à la protection des acquéreurs dans les contrats d'utilisation de biens immeubles en régime d'usage et de jouissance à temps partagé (rapporteur: M. ATAÍDE FERREIRA (JO C 108 du 19.4.1993, p. 1)), que dans l'avis du CESE sur les plans d'action communautaires en faveur du tourisme (rapporteur: M. CUNHA, corapporteur: M. FRANDI (JO C 49 du 24.2.1992)).

⁽¹⁴⁾ SEC(1999)1795 final.

⁽¹⁵⁾ Résolution du Parlement européen sur le suivi de la politique communautaire relative à la protection des acquéreurs de droits d'utilisation de biens immobiliers à temps partagé (Directive 94/47/CE) (doc. P5_TA(2002)0369, JO C 271 E du 12 novembre 2003, p. 578).

⁽¹⁶⁾ Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social et au Comité des régions — Stratégie de la politique des consommateurs pour 2002-2006 [COM/2002/0208 final] (JO C 137 de 8.6.2002, p. 2). Avis CESE: JO C 95 du 23.4.2003, p. 1.

⁽¹⁷⁾ COM(2006) 744 final. Avis CESE: JO C 256 du 27.10.2007.

⁽¹⁸⁾ SEC(1999)1795 final.

⁽¹⁹⁾ Conseil «consommateurs», Luxembourg, 13 avril 2000.

⁽²⁰⁾ PE 298.410 RR\470922.

2.8 Parmi les raisons qui justifient la proposition de révision à l'examen, la Commission souligne la nécessité d'actualiser les exigences relatives à l'information précontractuelle et contractuelle, d'uniformiser le régime d'interdiction de dépôts ou paiements d'avances pendant la période d'exercice du droit de rétractation, d'harmoniser cette période et de considérer la possibilité d'introduire des sanctions pénales.

2.9 Les principales parties concernées ont été consultées lors de réunions qui se sont tenues entre 2004 et 2006.

2.10 À la suite des plaintes reçues sur l'utilisation de biens à temps partagé, notamment en ce qui concerne les nouveaux produits à savoir les clubs de vacances, les contrats touristiques de réductions et d'échange et de revente, la Commission a publié un document de consultation ⁽²¹⁾. Ces questions ont également été discutées dans le cadre d'une réunion du groupe de travail permanent d'experts dans les États membres sur la révision de l'acquis, en mars 2006.

2.11 La proposition de révision est incluse dans le programme de la Commission pour l'actualisation et la simplification de l'acquis communautaire ⁽²²⁾.

2.12 La Commission estime que la base juridique de la proposition à l'examen doit rester circonscrite à l'article 95 du traité (réalisation du marché intérieur) et considère qu'en vertu du principe de subsidiarité, elle ne doit pas se prononcer sur la nature juridique des droits en matière d'utilisation de biens à temps partagé mais laisser jouer en la matière la diversité d'approches entre les États membres.

2.13 Par ailleurs, la Commission, tout en mettant l'accent sur les aspects transfrontaliers et considérant même que l'écrasante majorité des plaintes adressées par les consommateurs sont de nature transfrontalière, oriente sa proposition de manière à ne couvrir que les aspects jugés «plus problématiques et qui requièrent donc une action communautaire», laissant tout le reste être régi par les législations nationales, y compris en éliminant tout ce qui se référerait aux droits de rescision et de résiliation des contrats, même s'ils ont un rapport avec le droit de rétractation et qu'ils sont réglementés dans le cadre de la directive 94/47/CE.

3. Principales observations sur la proposition

3.1 Générales

3.1.1 Le CESE approuve l'initiative de la Commission mais constate son retard, étant donné que les problèmes mentionnés avaient déjà été détectés en 1999 et que des solutions auraient par conséquent déjà pu être trouvées.

⁽²¹⁾ Document de consultation sur la directive sur l'utilisation de biens à temps partagé, dans http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_fr.htm

⁽²²⁾ COM(2006) 629 final.

3.1.2 Le CESE rappelle d'ailleurs que certaines des questions alors soulevées l'avaient déjà été par lui-même dans l'avis qu'il avait émis le 24 février 1993 ⁽²³⁾ pendant la phase d'élaboration de la directive.

3.1.3 Le CESE estime que la base juridique ne devra pas être l'article 95 du traité mais plutôt l'article 153, car il ne s'agit pas d'une matière qui concerne exclusivement le marché unique mais qui a trait aussi à la politique de défense des consommateurs.

3.1.4 Le CESE approuve l'élargissement du champ d'application de la proposition à certains biens meubles, pour répondre de manière appropriée à l'évolution constante du marché.

3.1.5 Le CESE souscrit aux modifications apportées aux définitions ⁽²⁴⁾ de la proposition à l'examen, lesquelles s'avèrent plus en adéquation avec les nouveaux produits commercialisés dans ce secteur.

3.1.6 Le CESE approuve non seulement le maintien de l'interdiction de tout paiement ou type de dépôt, dans la mesure où cette interdiction est un moyen efficace de permettre au consommateur d'exercer son droit de rétractation, sans subir aucune pression du point de vue économique, de même qu'il considère que l'élargissement du champ d'application de la mesure aux tiers couvre de manière appropriée les contrats d'échange et de revente.

3.1.7 Le CESE approuve la prolongation du délai de réflexion à 14 jours, qui se trouve ainsi uniformisé, bien qu'il eût préféré que ce délai soit calculé en jours ouvrables et non en jours calendriers, comme il l'a d'ailleurs déjà fait valoir dans des avis antérieurs ⁽²⁵⁾. Il importe de rappeler à cet égard que le Conseil a fait une déclaration lors de l'approbation de la directive, dans laquelle il invitait instamment la Commission à étudier la possibilité d'harmoniser la méthode de calcul des délais de réflexion établis dans les directives sur la défense des consommateurs.

3.1.8 Comme dans des avis antérieurs ⁽²⁶⁾, et sans préjudice de ce qui est stipulé au paragraphe 3 de l'article 1^{er} de la proposition de directive, le CESE juge indispensable que la Commission procède à une caractérisation plus parfaite de la nature, des vices et des effets des droits de rétractation, de rescision et résiliation, autrement l'on ne parviendra pas au rapprochement des législations visé, dès lors que chaque État membre adoptera ses propres règles, avec les conséquences négatives pour le développement des relations transfrontalières qui ne manqueront pas d'en découler.

⁽²³⁾ JO C 108 du 19.4.1993, p. 1.

⁽²⁴⁾ Remplacement de «acquéreur» par «consommateur».

⁽²⁵⁾ JO C 175 du 27.7.2007 (rapporteur: M. PEGADO LIZ), sur la protection des consommateurs en matière de contrats à distance.

⁽²⁶⁾ Le précité.

3.1.9 Le CESE estime qu'étant donné que cette directive a pour objectif le rapprochement des législations nationales relatives à ce type de droits, contrairement au considérant 4 de la proposition et malgré les différences existantes entre les pays, la Commission devrait aller plus loin et définir la nature juridique ⁽²⁷⁾ de ces droits, qu'ils soient considérés comme des droits réels ou des droits du crédit. Faute de quoi la proposition à l'examen ne contribuera pas à la résolution des problèmes décelés, dans la définition des exigences essentielles pour l'accomplissement du droit et en particulier en ce qui a trait aux conséquences qui en découlent en termes d'enregistrement, dans le cas où il serait considéré comme un droit réel.

3.1.9.1 Le CESE appelle par conséquent la Commission à établir une définition de la nature juridique du droit — utilisation de biens à temps partagé — qu'il soit défini comme un droit réel ou comme un droit personnel de nature obligationnelle — droit à une prestation de services — avec les conséquences qui s'ensuivront pour les principes applicables du Règlement de Bruxelles et du Règlement de Rome I, sinon l'on ne parviendra pas à l'harmonisation ni à la confiance des consommateurs et des entreprises souhaitées. En outre, le CESE, dans son avis précité ⁽²⁸⁾, contribuait déjà à cette définition en faisant valoir que: «Le droit qu'un vendeur transfère ou s'engage à transférer à un acquéreur par la conclusion d'un contrat de timeshare est un droit réel ou personnel, et il ne s'agit en aucun cas d'un rapport locatif, la location n'impliquant pas l'aliénation» et que «Le droit ainsi transféré porte sur une partie indivisible d'un objet, d'un appartement indivisible, et revêt ou peut revêtir les caractéristiques d'un droit réel immobilier».

3.1.10 Sans préjudice de la forme juridique nécessaire à donner à ce droit, avec éventuellement des caractéristiques «sui generis», voire même en raison de celles-ci, le CESE approuve la proposition de directive à l'examen en ce qu'elle souligne certains de ses éléments structurants, à savoir son objet médiateur: biens meubles ou immeubles, en tant que droit d'usage et de jouissance d'un logement (qui implique un séjour avec une nuitée), moyennant contrepartie, et dont la durée minimale est fixée à 1 an.

3.1.11 Toutefois, le CESE invite la Commission à inscrire, en plus des produits déjà énumérés à l'article 2 de la proposition, une clause (assortie de la nécessaire définition des éléments structurants) de manière à s'adapter à d'éventuels futurs produits ⁽²⁹⁾ qui seraient commercialisés après l'entrée en vigueur de la directive et pour lesquels il s'avérerait impossible de remplir les conditions fixées dans les définitions des nouveaux produits.

3.1.12 Le CESE est d'avis que la possibilité prévue pour le consommateur d'effectuer un quelconque remboursement ou

paiement d'un quelconque montant, en vertu du fait qu'il a exercé en temps voulu son droit de rétractation, dénature manifestement ce droit, raison pour laquelle les paragraphes 5 et 6 de l'article 5 de la proposition doivent être supprimés.

3.1.13 Le CESE signale à la Commission le fait qu'un renvoi est fait à la directive récemment approuvée sur les pratiques commerciales déloyales ⁽³⁰⁾, qu'il approuve du reste, sans que les articles 14 et 15 ne fassent référence à la directive à l'examen et alors même que cette référence n'est pas prévue dans cette dernière directive.

3.1.14 Le CESE, tout en approuvant l'harmonisation minimale, estime que cette proposition de directive est plus réductrice que celle qui est en vigueur dans la mesure où elle prévoit la possibilité pour les États membres d'adopter des mesures plus protectrices des droits des consommateurs uniquement en ce qui concerne le droit de rétractation (moment, modalités et exercice) tandis que la directive en vigueur, notamment en son article 11 ⁽³¹⁾, prévoit cette même possibilité avec une portée plus large. En conséquence, il invite instamment la Commission à maintenir une disposition analogue à celle-ci.

3.1.15 Le CESE est d'avis que la Commission devrait prévoir un régime de sanctions efficaces, non seulement en vue de la dissuasion de pratiques infractionnelles relativement aux obligations prévues dans la directive mais également pour des raisons de certitude et de sécurité juridique ⁽³²⁾; le CESE souscrit à la possibilité pour les États membres, et non pour la Commission, d'introduire, dans un cadre préalablement défini par la Commission ⁽³³⁾, des sanctions pénales, proportionnelles mais suffisamment dissuasives, pour les pratiques infractionnelles lorsqu'elles sont particulièrement graves.

3.1.16 Le CESE approuve l'inclusion d'une clause de réexamen régulier, qui n'existe pas dans la directive actuelle et qui éviterait que la directive à l'examen ne devienne rapidement obsolète.

3.1.17 Nonobstant le fait que des actions aient été intentées à l'encontre de certains États membres ⁽³⁴⁾, pour cause d'infraction à une transposition correcte de certaines dispositions de la directive, le CESE s'étonne de la passivité de la Commission, principalement en ce qui concerne le non-respect de la date limite (30.4.1997) que seuls deux États membres ⁽³⁵⁾ ont observée, et il invite instamment la Commission à être moins laxiste pour la nouvelle directive face à des violations aussi flagrantes dans la mise en œuvre du droit communautaire.

⁽³⁰⁾ Directive 2005/29/CE du Parlement européen du Conseil du 11 mai 2005 (JO L 149 du 11.6.2005, p. 22. Avis CESE: JO C 108 du 30.4.2004, p. 81).

⁽³¹⁾ Art. 11 de la directive 94/47/CE — «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».

⁽³²⁾ Le rapport de 1999 sur l'application de la directive 94/47/CE fait état de toute une diversité de sanctions pour la violation de cette même obligation, dans les différents États membres: sanctions pécuniaires, nullité du contrat, allongement du délai de réflexion, suspension de l'activité et de la publicité y relative, etc.

⁽³³⁾ JO C 256 du 27.10.2007 et Project d'avis CESE 867/2007 fin, dont le rapporteur est M. RETUREAU, sur les mesures pénales en matière de propriété intellectuelle et d'environnement.

⁽³⁴⁾ Espagne, Suède, Luxembourg et Irlande.

⁽³⁵⁾ Royaume Uni et République Fédérale d'Allemagne.

⁽²⁷⁾ Arrêt du STJ (Cour suprême de justice) du Portugal du 4.3.2004.

⁽²⁸⁾ Avis du CESE sur la directive 94/47/CE (rapporteur: M. Manuel ATAIDE FERREIRA) (JO C 108 du 19.4.1993, p. 1).

⁽²⁹⁾ À l'instar de la loi portugaise, par exemple (n° 3 art. 45 DL 180/99 de 22/05) qui prévoit que les droits d'habitation de logement touristiques auxquels se réfèrent le paragraphe antérieur incluent notamment les droits obligationnels constitués dans le cadre de contrats liés à des cartes de réduction et de clubs de vacances, des cartes de prestations touristiques ou d'autres de même type.

3.2 Observations particulières

3.2.1 Le CESE estime que la définition à l'alinéa g) du paragraphe 1^{er} de l'article 2, qui a un rapport avec ce qui est stipulé à l'article 7, est trop restrictive dès lors que l'élément qui caractérise le caractère accessoire du contrat est la relation de complémentarité entre les contrats. Or c'est précisément la relation de complémentarité et pas tant celle de subordination qui doit être prise en considération dans la mesure où, dans la majeure partie des contrats de crédit connexes notamment, il s'agit d'unions extrinsèques de contrats qui, de par leur nature juridique, sont juridiquement autonomes les uns vis-à-vis des autres et sont donc en tant que tels incompatibles avec la définition proposée.

3.2.2 Le CESE n'approuve pas la rédaction du paragraphe 2 de l'article 3, principalement en ce qui concerne le document d'information, aux termes de laquelle celui-ci ne sera remis au consommateur que s'il le demande et que si c'est nécessaire. Or, compte tenu du fait que cet article concerne les informations précontractuelles, sur la base desquels le consommateur forme sa volonté contractuelle, il estime que ces documents devraient faire l'objet d'une remise obligatoire, recommandant à la Commission un libellé allant dans ce sens et le stipulant.

3.2.3 Le CESE appelle la Commission à remplacer le paragraphe 4 de l'article 3, le paragraphe 1 de l'article 4 ainsi que l'alinéa l) de l'annexe I, l'alinéa f) de l'annexe III, l'alinéa d) de l'annexe IV, par une disposition analogue à celle de l'article 4 de la directive actuelle ⁽³⁶⁾, qui garantit un niveau plus élevé de protection, non seulement pour ce qui est du caractère obligatoire de la détermination de la langue, de la nationalité du consommateur mais également en ce qui concerne la nécessité d'une traduction certifiée dans la langue de l'État membre où se trouve le bien, notamment pour des questions liées à d'éventuelles formalités notariales d'enregistrement.

3.2.3.1 En effet, le CESE entrevoit l'adoption généralisée par les professionnels de contrats d'adhésion dans lesquels le consommateur se limite à déclarer que c'est la langue qui a été choisie, sans aucune liberté de précision ou de négociation, ce qui peut gravement porter atteinte à ses intérêts économiques.

3.2.4 Le CESE invite instamment la Commission à modifier la rédaction du paragraphe 2 de l'article 4 et à supprimer notamment l'expression «à moins que les parties n'en décident autrement», dans la mesure où il s'agit d'informations importantes qui ne sauraient être laissées à la discrétion des parties. La pratique a démontré que le maintien de cette expression risque de conduire les professionnels à proposer unilatéralement des

contrats d'adhésion dans lesquels le rôle du consommateur se limiterait à les accepter.

3.2.4.1 Le CESE estime également que la Commission doit clarifier/définir les circonstances, indépendantes de la volonté du professionnel, qui feront partie intégrante du contrat, aux termes du paragraphe 2 de l'article 4, pour des raisons de certitude et de sécurité juridique.

3.2.4.2 Le CESE, toujours à propos de ce même article, invite instamment la Commission à stipuler le mode de communication de ces informations, qui devront être fournies de manière appropriée, objective et claire ⁽³⁷⁾, et présentées avec des caractères d'une taille qui facilite la lisibilité ⁽³⁸⁾.

3.2.5 Le CESE suggère à la Commission de clarifier l'expression «le professionnel attire expressément l'attention» qui figure au paragraphe 3 de l'article 4, dont la signification technico-juridique n'est pas claire.

3.2.6 S'il faut comprendre que l'article 5, paragraphe 1, prévoit deux périodes pour l'exercice du droit de rétraction, le CESE invite instamment la Commission à inscrire une disposition ne prévoyant qu'une seule possibilité pour le consommateur d'exercer un droit de rétractation, dans un délai de 14 jours, après la signature du contrat définitif, dans le cas où celui-ci aurait été précédé d'un contrat préalable à caractère contraignant et pour autant que le bien n'ait pas été utilisé entretemps.

3.2.7 Le CESE appelle la Commission, comme dans des avis antérieurs d'ailleurs, à définir la nature de la communication de l'exercice du droit de rétractation, ce qui permettrait aux parties d'en avoir une preuve. D'ailleurs, la rédaction de la directive actuelle est plus appropriée à cet égard ⁽³⁹⁾.

3.2.8 Le CESE estime que le titre de l'article 8 devrait être remplacé par l'expression «Caractère injonctif des droits», dès lors que la raison d'être de la loi n'est pas d'établir le caractère impératif de la directive mais plutôt d'interdire l'exclusion ou la limitation de ces droits, indépendamment de la législation applicable.

3.2.9 Le CESE juge plus appropriées les dispositions de la directive sur les pratiques commerciales déloyales ⁽⁴⁰⁾ relatives aux mesures à caractère judiciaire et administratif figurant aux articles 11 et 12, qui ont une portée plus large et sont plus complètes. Il recommande par conséquent vivement à la Commission de remplacer l'article 9 de la proposition à l'examen par des règles analogues aux précitées.

⁽³⁶⁾ Où l'on peut lire:

«Les États membres prévoient dans leur législation:

— 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».

⁽³⁷⁾ Comme il ressort par exemple de l'article 8 de la loi de défense des consommateurs portugaise.

⁽³⁸⁾ Comme mentionné par exemple dans l'Arrêt de la Cour d'appel du 3.5.2001.

⁽³⁹⁾ «D'une manière pouvant être prouvée».

⁽⁴⁰⁾ Directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11.5.2005 (JO L 149 du 11.6.2005, p. 22. Avis CESE: JO C 108 du 30.4.2004, p. 81).

3.2.10 Le CESE attire l'attention de la Commission sur la rédaction des versions linguistiques de la proposition car la traduction doit en certains points être plus soignée ⁽⁴¹⁾.

4. Questions omises

4.1 Le CESE estime qu'outre les omissions évoquées précédemment, il y a d'autres questions qui mériteraient d'être reconsidérées, dans le cadre d'une révision de la directive et qui ne sont pas couvertes par la proposition à l'examen:

C'est le cas notamment:

- a) Du régime de la charge de la preuve;
- b) De la prévention des risques de non exécution ou d'exécution défectueuse du contrat;
- c) De l'établissement de la limitation de l'utilisation des contrats d'utilisation de biens à temps partagé (logement) à des immeubles et infrastructures affectés à des activités touristiques ou de loisirs ⁽⁴²⁾, ce qui contribuerait à un renforcement de la qualité et éviterait le recours abusif à cette formule dans le secteur immobilier;
- d) De l'établissement de règles relatives à l'octroi d'une licence et d'une autorisation pour l'exercice de l'activité, la capacité technique et financière devant être démontrée;
- e) De l'instauration d'un régime de garanties financières pour se prémunir contre d'éventuelles situations d'insolvabilité ou de faillite, comme d'ailleurs dans d'autres instruments communautaires ⁽⁴³⁾, et pas seulement en ce qui concerne des immeubles en construction;
- f) De la mise en place d'un système d'inscription préalable dans le pays dans lequel la commercialisation a lieu et/ou dans l'État membre du siège de la société ⁽⁴⁴⁾;
- g) De la création d'un système de certification, au niveau européen, de ces professionnels, parallèlement à un système d'alerte entre les États membres, en vue de dénoncer les infractions pouvant justifier un retrait de la certification et de diffuser des informations auprès des consommateurs ⁽⁴⁵⁾;
- h) De l'inclusion dans les annexes de l'information relative aux transmissions réalisées sans aucune charge ni aucun frais, sous peine que les consommateurs soient privés de ce droit, par exemple en cas d'hypothèque ⁽⁴⁶⁾;
- i) De l'inscription dans l'annexe du droit pour le consommateur d'inspecter la propriété, dans le cas d'un immeuble, afin de vérifier la conformité avec le projet de construction;
- j) De l'établissement de la protection des données personnelles, dans la transmission des droits à des tiers.

Bruxelles, le 24 octobre 2007.

Le Président
du Comité économique et social européen
Dimitris DIMITRIADIS

⁽⁴¹⁾ Dans la version portugaise, c'est le cas de l'alinéa b) de l'article 2 qui n'a pas de sens, de l'alinéa j) de l'annexe I qui dit exactement le contraire ce qui devrait être dit et du premier paragraphe de l'article 7 dans lequel le terme «dissolvido» devrait être remplacé par «resolvido», pour des raisons évidentes de technique législative, en accord d'ailleurs avec le titre même de l'article.

⁽⁴²⁾ Avis du CESE déjà mentionné dans la directive 94/47/CE, JO C 108 du 19.4.1993, p. 1.

⁽⁴³⁾ Directive 90/314/CEE du Conseil, du 13 juin 1990, relative aux voyages organisés, vacances organisées et circuits organisés (JO L 158 de 23.6.1990, p. 59). Avis du CESE: JO C 102 du 24.4.1989, p. 27.

⁽⁴⁴⁾ Avis du CESE déjà mentionné relatif à la Directive 94/47/CE (JO C 108 du 19.4.1993, p. 1).

⁽⁴⁵⁾ Avis du CESE déjà mentionné relatif à la Directive 94/47/CE (JO C 108 du 19.4.1993, p. 1).

⁽⁴⁶⁾ Avis du CESE déjà mentionné relatif à la Directive 94/47/CE (JO C 108 du 19.4.1993, p. 1).