

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



00.421 n Iv.pa. Time-sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs (de Dardel)

Rapport de la Commission des affaires juridiques du 7 juillet 2006

La commission a examiné conformément à son mandat la demande contenue dans l'initiative parlementaire déposée par l'ancien conseiller national Jean-Nils de Dardel à laquelle le Conseil national a donné suite le 20 septembre 2001. L'initiative vise à introduire dans le droit suisse une protection accrue des acquéreurs de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers inspirée du droit européen.

Proposition de la commission

La commission propose, par 11 voix contre 10 et 1 abstention, de classer l'initiative parlementaire. Une minorité de la commission (Thanei, Amherd Viola, Chevrier, Garbani, Hämmerle, Hubmann, Jutzet, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Vischer) propose de ne pas la classer.

Rapporteurs : Baumann J. Alexander (d), Burkhalter (f)

Pour la commission :
Le président

Daniel Vischer

Contenu du rapport

- 1 Situation initiale
- 2 Travaux de la commission
- 3 Considérations de la commission



1 Situation initiale

L'initiative parlementaire « Time-sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs » a été déposée le 15 juin 2000 par l'ancien conseiller national Jean-Nils de Dardel. Elle vise à assurer par l'adoption de nouvelles dispositions légales une meilleure protection des acquéreurs de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers en s'inspirant du droit européen. Chargée de l'examen préalable de l'initiative, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a proposé le 20 février 2001, par 11 voix contre 8 et 2 abstentions, de donner suite à l'initiative, alors qu'une minorité proposait de ne pas y donner suite.

Le 20 septembre 2001, le Conseil national a décidé, par 95 voix contre 71, de donner suite à l'initiative (BO 2001 N 1091) et a chargé sa Commission des affaires juridiques des travaux législatifs conformément à l'article 21^{quater} alinéa 1 de la loi sur les rapports entre les conseils¹.

2 Travaux de la commission

La Commission des affaires juridiques du Conseil national a chargé le 28 octobre 2002 une sous-commission *ad hoc* d'examiner les mesures à prendre à la lumière du droit européen ainsi que leur intégration dans la systématique du droit suisse. Sur la base des travaux de la sous-commission, la commission plénière a adopté un avant-projet le 3 novembre 2003 et a chargé le Conseil fédéral de le soumettre à une procédure de consultation.

Le 29 octobre 2004, la commission a pris connaissance des résultats de la procédure de consultation. Si la majorité des participants a admis l'existence d'un besoin de légiférer pour accroître la protection des consommateurs, plusieurs questions et objections ont cependant été soulevées, tant par les partisans que par les opposants à l'avant-projet. La commission a réexaminé le projet à la lumière de ces résultats. Elle l'a modifié de manière ponctuelle, tout en maintenant le concept mis en consultation. Le 21 octobre 2005, la commission a soumis au Conseil national un projet de modification du Code des obligations, et l'a transmis au Conseil fédéral pour avis (FF 2005 2483ss).

Le projet de nouveaux articles 40g et suivants du Code des obligations s'inspire de la directive européenne 94/47/CE 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 immobiliers². Il règle la phase de la conclusion des contrats, en particulier et de manière détaillée l'information précontractuelle du consommateur. Reprenant la systématique de la directive européenne, le projet comprend une définition du contrat, il précise la forme et le contenu du contrat, ainsi que les conséquences liées au non-respect des exigences quant au contenu et à la forme du contrat. Il prévoit un droit de révocation, l'interdiction des paiements d'avances durant le délai de révocation et l'annulation de contrats de crédit liés. La réglementation proposée s'applique indépendamment de la nature juridique du droit d'utilisation d'un immeuble en temps partagé (droit des contrats, droit des sociétés ou droits réels). Ainsi, les règles sur la copropriété, le contrat de bail ou le contrat de vente peuvent s'appliquer parallèlement à la réglementation envisagée.

Le 7 juillet 2006, la commission a pris connaissance de l'avis du Conseil fédéral du 1^{er} mars 2006 (FF 2006 2507ss). Bien qu'il exprime un avis positif sur le principe du projet, le Conseil fédéral émet

¹ LREC, RS 171.11 ; voir art. 173, ch. 3, de la loi sur l'Assemblée fédérale (loi sur le Parlement, LParl ; RS 171.10)

² JOCE 1994 L 280 du 29.10.1994, p. 83ss



des réserves sur les propositions concrètes faites dans celui-ci. Il a constaté que le projet ne se limite pas à la reprise du droit européen mais qu'il va au-delà de celui-ci sur des points importants. D'une part, les dispositions s'appliquent également aux contrats relatifs à l'utilisation d'immeubles en temps partagé conclus entre le consommateur titulaire du droit et un autre consommateur, ce qui n'est de l'avis du Conseil fédéral pas praticable. D'autre part, les modifications proposées s'appliquent non seulement à l'aliénation de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé, mais également aux intermédiaires qui mettent en contact des aliénateurs et des acquéreurs potentiels. Enfin, le projet, en définissant les droits d'utilisation en temps partagé comme des périodes de temps déterminées et récurrentes pendant lesquelles le droit d'utiliser un immeuble est cédé sans fixer de durée minimale, a un champ d'application trop large. Par ailleurs, le Conseil fédéral propose notamment que le consommateur ne puisse pas révoquer un contrat fait en la forme authentique. Il suggère de plus que les nouvelles dispositions soient placées dans la partie spéciale du Code des obligations dédiée aux contrats spéciaux et non dans la partie générale.

3 Considérations de la commission

Au cours de sa séance du 7 juillet 2006, la commission a procédé à un nouvel examen du bien-fondé et de la nécessité de son projet.

Par 11 voix contre 10 et 1 abstention, elle a décidé de proposer au Conseil national de classer l'initiative parlementaire; elle a ainsi retiré son projet du 21 octobre 2005. La majorité de la commission est arrivée à la conclusion qu'une réglementation spécifique n'est pas opportune pour un marché qui est en Suisse relativement restreint. Les cas d'abus ne semblent aujourd'hui plus aussi importants qu'il y a quelques années. Ainsi, le besoin de légiférer n'est plus prioritaire et la réglementation relativement complexe qui a été élaborée par la commission irait probablement au-delà des buts poursuivis.

Une forte minorité de la commission reste d'avis que l'utilisation d'immeubles en temps partagé doit être réglée afin de mieux protéger les consommateurs. Elle souligne que le besoin de légiférer a été admis par le Conseil national et par la majorité des milieux consultés, dont les milieux directement concernés. Enfin le Conseil fédéral a certes fait des remarques et des propositions à propos du projet de la commission, mais il n'a pas remis en question le besoin de légiférer. La minorité propose donc de ne pas classer l'initiative ; ainsi, le mandat de la commission de présenter un projet au Conseil national serait maintenu.