

Timeshare et formules « Pack vacances » : attention aux abus !

Au cours des années 1990, la formule d'achat d'un immeuble en temps partagé, dite du timeshare, a connu un large succès notamment le long des côtes espagnoles. Mais ces dernières années le timeshare a fait l'objet d'une mauvaise publicité. Certaines sociétés usant de pratiques commerciales déloyales, voire agressives, les consommateurs sont devenus méfiants.

Une réglementation stricte ayant été adoptée au niveau communautaire (directive 94/47), transposée et renforcée en France par la loi du 8 juillet 1998, les sociétés de vente de timeshare se sont recentrées vers d'autres activités telles que la revente de timeshare ou les ventes d'abonnement à un réseau de clubs de vacances.

Ces nouvelles pratiques présentent des effets tout aussi dangereux que la formule d'origine et peuvent mettre les consommateurs dans une situation financière délicate.

Afin de protéger au mieux les consommateurs face à ces nouvelles pratiques, la Commission européenne a adopté le 7 juin 2007 une proposition de nouvelle directive, qui va être soumise à l'étude du Parlement Européen.

Dans l'attente de l'adoption de cette nouvelle directive, le réseau des CEC met en place une vaste campagne d'information à l'égard des consommateurs européens.

Vous trouverez ci-dessous les principaux conseils dont vous avez besoin pour éviter les pratiques abusives de certains professionnels peu scrupuleux. Vous pouvez également consulter les fiches de la DGCCRF sur ce sujet à l'adresse suivante: www.minefi.gouv.fr/DGCCRF

1. Timeshare et revente de Timeshare

Ces deux techniques sont distinctes l'une de l'autre.

Le Timeshare : Cela consiste en la conclusion d'un contrat pour une durée minimum de trois ans portant sur l'achat d'un droit d'occupation d'un immeuble déterminé pour une période et une durée préalablement fixées (du 1^{er} au 15 août chaque année par exemple).

Ce droit est souvent assorti d'une possibilité d'échanger ces semaines de vacances dans le monde entier et pour une autre période. Il est par ailleurs mentionné la possibilité de revendre ces semaines, mais cela reste purement théorique.

La revente de Timeshare : Si une société vous propose une offre de revente de votre semaine en temps partagé, soyez extrêmement vigilants ! En effet, contrairement à ce qui est affirmé par de nombreuses sociétés, le marché de revente du Timeshare est quasi inexistant.

Or, aujourd'hui de plus en plus de sociétés contactent les propriétaires de semaines de Timeshare afin de leur proposer leur aide pour revendre leur contrat.

Pour cela, la société offre le billet d'avion et l'hôtel au propriétaire afin que ce dernier puisse se rendre sur place pour signer le contrat de revente. Une fois sur place, les représentants de la société expliquent au propriétaire qu'il leur faut simplement avancer les frais de notaire pour la revente (se montant à plusieurs milliers d'euros)

et qu'ils seront remboursés dès que la revente sera effective. Mais il arrive que ces sociétés encaissent l'argent des propriétaires puis disparaissent sans réaliser la prestation promise.

Une grande partie de ces sociétés font partie de réseaux très bien organisés qui utilisent ce stratagème pour blanchir de l'argent. Elles ne sont pas facilement identifiables car la plupart du temps elles ne disposent en réalité que d'une simple boîte aux lettres, d'un numéro de téléphone portable et d'un compte bancaire à l'étranger.

Toutefois, il existe quelques sociétés de revente de timeshare tout à fait sérieuses mais ne répondez à aucune offre de revente sans vous être préalablement informé auprès d'une association de consommateurs !

2. Les nouvelles formules dites de « Pack vacances »

Pack vacances : Le Timeshare faisant désormais l'objet d'une réglementation stricte, les sociétés se sont reportées sur une autre formule, celle du « Pack Vacances ». Le principe est le suivant : on vous propose un contrat de moins de trois ans (35 mois le plus souvent) par lequel vous bénéficiez d'un « **Pack vacances** ». Cela consiste en la fourniture d'une semaine de vacances combinée avec d'autres prestations (circuits, billets d'avions, villas, croisières etc...) en échange du paiement d'une somme d'argent conséquente. Cette formule n'est pas protégée par la loi française ni par la réglementation européenne relatives au timeshare.

Adhésion à un « Club Vacances » : Par cette formule, on vous propose de convertir votre semaine de « Timeshare » traditionnelle en une autre formule qui vous donne droit à des semaines dans différents clubs, moyennant un système de points...

3. Vous avez déjà conclu : que pouvez-vous faire ?

Si votre contrat de timeshare a une durée minimale de 3 ans, vous disposez dès lors d'un délai de réflexion d'au moins 10 jours à compter de la signature du contrat pendant laquelle vous pouvez vous rétracter sans indiquer de motif. Ce droit est prévu par la directive de 1994.

Vous pouvez par ailleurs contacter le réseau des CEC pour obtenir des informations sur la société avec laquelle vous avez contracté, les éventuelles démarches à faire, les autorités à saisir...

4. Autres questions liées à votre semaine en temps partagé

Que se passe-t-il si je décide de ne plus régler les charges annuelles d'entretien et de gestion ?

Cela dépend des conditions particulières de votre contrat avec la société d'immeuble en temps partagé. Cependant, certaines clauses du contrat prévoyant l'augmentation arbitraire des charges ou tout simplement des charges très importantes peuvent constituer une clause abusive, c'est-à-dire réputée non écrite. Mais il appartiendra au

juge de trancher en cas de différend. A notre connaissance, à ce jour, aucun recours n'a été exercé pour non paiement des charges.

Parfois, le contrat peut prévoir la perte de la semaine en temps partagé en cas de non paiement des charges pendant un certain délai et après une mise en demeure restée infructueuse.

Exemple : Selon l'article 13 de la loi espagnole sur le Timeshare (42/1998), le propriétaire d'un immeuble en temps partagé peut résilier le contrat après le non paiement des charges pendant un an. Le risque est donc surtout de ne plus pouvoir bénéficier de la semaine ainsi acquise.

Mais cet article s'applique uniquement aux immeubles en temps partagé et non pas aux produits dérivés comme par exemple l'adhésion à un club de vacances.

Est-t-il possible de faire donation d'une semaine en temps partagé ?

Selon le droit espagnol, il est possible de faire ce type de donation, par exemple à une organisation non gouvernementale. Cependant, en pratique, il est fort peu probable de trouver une organisation disposée à accepter ce type de donation.

5. Les plus apportés par la future directive

La Commission européenne propose d'étendre les règles de protection à une large gamme de produits de vacances à long terme comme les clubs de vacances, les nouveaux types de séjour tels que les croisières, l'hébergement en péniche ou en caravane, qui ne rentrent pas dans la définition classique du timeshare.

De plus, la nouvelle directive s'appliquera pour les contrats d'une durée minimale d' 1 an et le délai de rétractation sera porté à 14 jours.

Enfin, l'achat ne sera plus le seul concerné. En effet, la revente et l'échange d'une semaine en temps partagé seront également visés par cette nouvelle directive.

Pour conclure, nous vous conseillons de respecter quatre règles d'or avant de signer :

1- Méfiez-vous des invitations à prendre un cocktail dans un grand hôtel

Cette pratique est très utilisée afin de vous persuader de signer un contrat.

Attention également aux billets à gratter que l'on vous propose dans la rue ou sur votre lieu de vacances.

2-Prenez le temps de la réflexion :

Une offre d'achat effectuée par une société de Timeshare doit être maintenue pendant 7 jours. Vous disposez donc de ce délai pour prendre des renseignements sur le sérieux de celle-ci.

Visitez la résidence dans laquelle se trouve le logement. Faites-vous préciser le montant exact des charges annuelles d'eau, d'électricité...

3- Ne signez rien et ne versez aucune somme d'argent :

Si vous avez déjà signé, n'oubliez pas qu'à partir de la date de signature, vous disposez d'un délai de rétractation de 10 (dix) jours si la résidence se trouve dans un Etat de l'Union Européenne.

4- Restez vigilants face aux propositions de revente de timeshare

La loi ne protège que l'achat !

Ces propositions de revente sont souvent conditionnées au versement d'un acompte de votre part, afin par exemple, de couvrir les frais de notaire...seulement, suite à ce versement, la prestation promise n'est pas fournie et les sociétés injoignables.

Actualisé en mai 2008