



LE TIME SHARING ET SON APPLICATION EN SUISSE

DEFINITION ET SPECIFICITES

Le time sharing, ou location en temps partagé, est une pratique consistant à acheter, à parts égales, un bien immobilier avec d'autres acquéreurs. Chacun a le droit de jouir du logement durant une période prédéterminée (généralement exprimée en semaines). Les charges financières liées à l'objet sont équitablement réparties entre chaque propriétaire.

L'avantage du procédé est de posséder un pied-à-terre pour une somme nettement inférieure que dans le cas d'un usage exclusif.

En Suisse, peu d'habitations de vacances fonctionnent sous ce régime, mais le mécontentement de certains en début des années 2000 a mis en avant le manque de bases légales à cette époque.

LEGISLATION ET APPLICATION

En vue de protéger les consommateurs des contrats douteux liés au time sharing, l'UE a adopté une loi en 2009. Cette loi donne un droit de rétractation dans les 14 jours qui suivent la signature du contrat.

La Suisse n'a adopté aucune loi sur le time sharing. La Commission des affaires juridiques a refusé en 2006 l'initiative parlementaire de Dardel : « Time sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs » en justifiant qu'il n'y a que trop peu de cas de litiges en Suisse et que le Code des Obligations

apporte les éléments de réponse nécessaires en en matière de contrat en temps partagé.

AVANTAGES ET DANGERS

Un des avantages du time sharing est de permettre de diminuer les lits froids car avec plusieurs « propriétaires » un appartement sera plus souvent occupé qu'avec un seul. De plus, grâce à la bourse d'échange il est possible d'avoir accès à d'autres appartements.

Cependant, il existe quelques inconvénients. Premièrement, de nombreux frais sont à ajouter au prix d'achat comme les frais de gestion, assurances, taxes ou encore les honoraires du gérant. Bien souvent, les promoteurs oublient de parler de ces frais lors de la vente.

Deuxièmement, il peut être difficile de pouvoir acheter la semaine que l'on désire car certaines semaines sont plus demandées que d'autres.

Enfin, dans certains pays, il n'y a peu voire pas de loi sur le time sharing. Beaucoup de promoteurs profitent de ce manque de loi, notamment au Maroc, pour arnaquer leurs clients.

CONCLUSION

Comme précisé auparavant, la Suisse n'a aucune loi sur le time sharing, n'étant pas justifiée par le faible taux des cas de litiges. Pourtant cela pourrait changer avec le temps. De nombreuses entreprises de time sharing pourraient se tourner vers la Suisse vu que leur marché Européen, est maintenant plus sécurisé.

Les possibilités sont nombreuses et vagues, mais il serait possible de reprendre les lois déjà mises en application en Europe, ainsi que d'utiliser le travail déjà fourni par l'initiative 00.421 sur le time-sharing.

Si l'on utilise les sources citées précédemment, la régulation du time sharing se ferait par plusieurs points. Par exemple : l'obligation détaillée des informations viables et claires que le loueur doit faire parvenir aux clients, le droit du client à se rétracter sur une durée limitée ou même l'interdiction de procéder à un paiement en avance durant le délai de rétractation.

Pour finir, si vous désirez des informations plus complètes et précises par rapport à une possible application d'une loi sur le time sharing, je vous conseille d'aller consulter le document suivant sur l'initiative 00.421 d'octobre 2005 :

<https://www.admin.ch/opc/fr/federal-gazette/2006/2483.pdf>

RÉFÉRENCES :

INSPIRATION-MAISON.COM (2013). *Time-sharing : avantages & inconvénients*. Récupéré sur :

<http://www.inspiration-maison.be/argent-et-habiter/financement-juridique/time-sharing-avantages-inconvenients.html>

BATIACTU.COM (2014). *Les inconvénients de l'immobilier touristique à temps partagé*. Récupéré sur :

<http://www.batiactu.com/edito/tout-savoir-sur-les-vacances-en-timeshare-38889.php?page=5>

COMMISSION DES AFFAIRES JURIDIQUES DU CONSEIL NATIONAL (2006). *Initiative parlementaire. Time-sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs*. [rapport]. Récupéré sur :

<http://www.parlament.ch/f/dokumentation/berichte/berichte-legislativkommissionen/kommission-fuer-rechtsfragen-rk/Documents/ed-rk-00421-bericht-07-07-2006-f.pdf>

PARLEMENT EUROPÉEN (2009). *Directive relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats d'utilisation de biens à temps partagé, des contrats de produits de vacances à long terme et des contrats de revente et d'échange*. Récupéré sur :

http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/directive%202008%20122%20CE_annexe%20_1722.pdf

ECONOMIE.FGOV.BE (2013). *Time-sharing, contrats de vente, de revente et d'échange*. Récupéré sur :

<http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/Timesharing/>

Source image :

<http://www.investorsinproperty.com/public/uploads/library-2902.jpg>