

P 98.3488 Frick Bruno; Commerce avec le droit de domicile temporaire dans le domaine du tourisme. Protection envers des méthodes douteuses, du 8 octobre 1998

Rapport du Conseil fédéral

Table des matières

I. Introduction	2
II. Notion et constructions juridiques	3
1. Notion	3
2. Constructions juridiques	3
a. Principe	3
b. Fondement en droit des contrats	4
c. Fondement en droit des sociétés	4
d. Fondement en droits réels	5
III. Les données de fait	6
IV. Dispositions légales applicables	7
1. Droit privé	7
2. Droit de la concurrence/droit pénal	7
3. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	8
4. Droit international privé	9
a. Compétence	9
aa. Aperçu	9
bb. Article 16 chiffre 1 CLug et article 97 LDIP	9
cc. Article 13 (-15) CLug et article 114 en relation avec l'article 120 LDIP	10
b. Droit applicable	11
aa. En cas de compétence en Suisse	11
bb. En cas de compétence à l'étranger	11
5. Excursus: la loi sur les fors	11
V. Droit communautaire	12
1. Aperçu	12
2. La directive 94/47/CE	13
a. Champ d'application	13
b. Obligations d'information	13
c. Droit de rétractation	14
d. Autres dispositions: interdiction de paiements d'avances et opposabilité des exceptions aux tiers	14
3. La directive 93/13/CEE	14
a. Champ d'application	14
b. Clauses abusives	15
4. La directive 84/450/CEE et 97/55/CE	15
5. La directive 98/27/CE	16
VI. Lacunes du droit suisse	16
1. Observation préliminaire	16
2. Protection lacunaire contre les décisions irréfléchies	16
3. Protection des sommes investies	16
VII. Résumé et conclusion	17

I. Introduction

Ce rapport constitue la réponse au postulat 98.3488 de Monsieur le Conseiller aux Etats Frick du 8 octobre 1998, que le Conseil des Etats a transmis le 8 décembre 1998¹. Le texte du postulat est le suivant:

"Le Conseil fédéral est prié de soumettre aux Chambres, dans un délai d'une année, un rapport:

- indiquant l'ampleur actuelle de la multipropriété ("time-sharing") ainsi que les pratiques commerciales et la situation juridique en la matière;
- comparant notamment la situation que connaît la Suisse avec celle qui prévaut de jure et de facto à l'étranger;
- examinant les mesures légales qui s'imposent pour protéger les consommateurs, l'industrie du voyage et le tourisme en Suisse."

Par ce rapport, le Conseil fédéral donne aussi suite au postulat 99.3064 de Monsieur le Conseiller national Aguet, intitulé "La multipropriété mérite une législation" accepté le 10 mars 1999. Ce postulat demande au Conseil fédéral de reprendre deux propositions antérieures déjà classées² et de soumettre aux Chambres fédérales un projet de législation eurocompatible dans le domaine de la multipropriété. Considérant le postulat Frick qui lui avait déjà été transmis, le Conseil fédéral s'est déclaré prêt à accepter le postulat Aguet. Ce dernier fut transmis par le Conseil national le 18 juin 1999³, après qu'il avait refusé, le 3 mars 1999, par 39 voix contre 33 une motion au contenu pratiquement identique⁴.

Déjà le 27 octobre 1997, la Commission fédérale de la consommation (CFC) s'était adressée au chef du département fédéral de l'économie, Monsieur le Conseiller fédéral Delamuraz. Dans sa requête, elle compara le droit suisse au droit européen et recommanda⁵ au Conseil fédéral la reprise autonome de la directive 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 immobiliers⁶. Dans sa réponse, le chef du département fédéral de justice et police, Monsieur le Conseiller fédéral Koller, renvoya à la politique du Conseil fédéral, réaffirmée à plusieurs reprises par le Parlement, qui veut que les directives européennes de protection des consommateurs ne soient pas transposées individuellement sans

1 BO CE 1998 1256 s.

2 Voir le postulat Cavadini 88.709, "Droit de la multipropriété" (BO CN 1988 1932 s.), et la motion Comby 93.3212, "Révision de la lex Friedrich. Encouragement à la multipropriété de logements de vacances" (BO CN 1993 1964 s.).

3 BO CN 1999 1324.

4 Voir la motion Aguet 97.3607 "La multipropriété mérite une législation" (BO CN 1999 106).

5 Le texte de la recommandation se trouve dans l'Annuaire de droit suisse de la consommation (ADC) 1997 741.

6 JOCE L 280 du 28.10.1994, p. 83 ss.

nécessité, mais uniquement dans le cadre de la transposition d'un ensemble de directives européennes en droit suisse.

II. Notion et constructions juridiques

1. Notion

L'utilisation d'un immeuble peut être plus ou moins intensive et peut s'organiser juridiquement de différentes manières. Ainsi, il est possible de disposer d'un immeuble chaque année pour une durée déterminée plus ou moins courte. Cela permet l'utilisation échelonnée dans le temps d'un même immeuble par plusieurs personnes. La doctrine et la pratique parlent dans ces cas de "time-sharing" et le droit sous-jacent est désigné entre autres de "droit de propriété à temps partiel", "droit d'habitation à temps partiel", "droits d'utilisation exclusifs limités dans le temps de biens immobiliers" ou "droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers".

Dans ce rapport, la notion de "droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers" ou – en abrégé - "droit d'utilisation à temps partiel" sera utilisée. C'est aussi celle qui a été utilisée dans la directive européenne y relative⁷. Cela devrait répandre grandement son usage – du moins dans le contexte international. De même, l'article 10 alinéa 1 lettre s de l'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix dans sa version du 28 avril 1999 (OIP; RS 942.211; RO 1999 1637) utilise cette notion.

La notion de droit d'utilisation à temps partiel ne précise pas – dans son sens littéral - la nature de l'utilisation ou de l'exploitation qui peut être faite d'un immeuble. Malgré cela, cette notion n'est utilisée en pratique que lorsque l'immeuble sert d'habitation, le plus souvent d'habitation de vacances. Manifestement, le désir principal des acteurs de ce secteur du marché immobilier est de pouvoir répartir les frais d'investissement et d'entretien entre plusieurs personnes par l'attribution de parts uniformes du bien immobilier. Cela vaut par ailleurs aussi pour la collectivité, pour qui une utilisation plus uniforme de ses infrastructures et une offre de places de travail permanentes sont bénéfiques.

2. Constructions juridiques

a. Principe

Les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers peuvent avoir un fondement dans le droit des contrats, dans le droit des sociétés ou dans les droits réels⁸.

La structure juridique fondée sur le droit des sociétés - aussi connue sous le nom de *club-system* - permet d'exercer des droits d'utilisation à temps partiel sur les différents immeubles qui appartiennent à la société. Ces derniers ne doivent pas nécessairement être situés dans le même Etat. Les bourses ou les *pools* offrent une flexibilité similaire, en ce qu'ils permettent l'échange de droits d'utilisation à temps partiel

⁷ *Op. cit.*, n. 5

⁸ Pour un examen complet, voir Stefan Schalch, *Time-Sharing an Ferienimmobilien, Analyse der tatsächlichen Erscheinung; rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten; rechtsvergleichende Hinweise*, thèse Zurich 1989.

sur une base contractuelle ou réelle⁹. Elles sont à distinguer de l'activité d'intermédiaire pour l'achat ou la vente de droits d'utilisation à temps partiel, fondée le plus souvent sur un contrat de courtage (art. 412 ss. CO).

b. Fondement dans le droit des contrats

Le contrat de cession d'un droit d'utilisation à temps partiel est à qualifier - sous réserve de son caractère onéreux - de contrat de bail (art. 253 ss. CO). S'il s'agit d'un contrat de durée indéterminée, il peut être résilié (art. 266c CO). En cas de contrat de bail à durée déterminée, les parties doivent respecter les limites découlant de la protection de la personnalité (art. 27 al. 2 CC)¹⁰. Les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers de durée illimitée ne sont donc pas envisageables sur une base contractuelle.

Il faut par ailleurs garder à l'esprit que le droit d'utilisation à temps partiel cédé par un contrat de bail ne peut être transféré qu'avec l'accord du bailleur (éventuellement déjà donné lors de la conclusion du contrat). Contrairement à la location d'un local commercial (art. 263 CO), le locataire ne peut pas forcer l'accord du bailleur¹¹. L'aliénation de droits d'utilisation à temps partiel cédés par un contrat de bail n'est donc possible que si des conditions restrictives sont remplies.

c. Fondement dans le droit des sociétés

Dans le cadre du droit des sociétés, le titulaire d'un droit d'utilisation à temps partiel fait partie d'une personne morale en tant qu'associé. Cette dernière possède, le plus souvent en tant que propriétaire¹², un ou plusieurs immeubles. Les statuts de la société règlent les conditions auxquelles le sociétaire peut exercer son droit d'utilisation à temps partiel. Des détails de la réglementation peuvent aussi faire l'objet de conventions (de nature contractuelle) complémentaires entre la société et le sociétaire.

En principe, toutes les formes connues de sociétés du code civil (l'association [art. 60 ss. CC]) et du code des obligations (société anonyme [art. 620 ss. CO], société en commandite [art. 764 ss. CO], société à responsabilité limitée [art. 772 ss.] et société coopérative [art. 828 ss. CO]) peuvent gérer des droits d'utilisation à temps partiel

9 La plus connue des entreprises gérant une telle bourse est la "Resort Condominium International Inc. (RCI)", qui a son siège en Louisiane (USA) et des filiales dans le Northamptonshire (GB). Cette société ne propose pas seulement l'échange provisoire de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, mais est aussi liée aux sociétés offrant des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers par une relation juridique similaire à celle d'un contrat de franchise. Ainsi, celles-ci seront par exemple tenues d'administrer les droits d'utilisation à temps partiel ou du moins les immeubles auxquels ils se rapportent de manière professionnelle et d'assurer un niveau élevé de qualité, de propreté et d'entretien.

10 Voir Higi, Zürcher Kommentar (1994), N. 52 s. ad. art. 255 CO.

11 Voir Higi, Zürcher Kommentar (1994), N. 7 ad art. 263 CO.

12 A côté du droit de propriété, des droits réels limités ou des droits de nature contractuelle sur des immeubles entrent en ligne de compte. En théorie, il serait possible que celui qui offre un droit d'utilisation à temps partiel n'en dispose aussi que pendant une période limitée.

sur des biens immobiliers. La condition en est que le bénéfice, ou le cas échéant les dividendes, puissent être distribués en nature¹³.

La forme juridique de la société détermine si et de quelle manière les droits de participation à la société, ou le cas échéant la qualité de membre, - et donc le droit d'habiter un immeuble à temps partiel - peuvent être transférés. La forme juridique choisie détermine aussi les conditions et les modalités de dissolution de la société.

d. Fondement dans les droits réels

Les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers de nature réelle se distinguent pour l'essentiel des droits de nature contractuelle ou sociétaire par la manière dont ils sont traités dans une procédure d'exécution forcée. Alors que le titulaire d'un droit d'utilisation à temps partiel de nature contractuelle ou sociétaire bénéficie, en cas de faillite du propriétaire, d'un simple dividende de faillite, le titulaire d'un droit réel dispose d'un droit de revendication (art. 106 ss. et 242 LP), qui lui permet de sauver son investissement, du moins en partie¹⁴.

Les droits d'utilisation à temps partiel d'immeuble de nature réelle se définissent comme des servitudes personnelles. Entre particulièrement en ligne de compte le droit d'habitation (art. 776 ss. CC). Il faut garder à l'esprit dans ce contexte que le Tribunal fédéral part du principe de l'inaliénabilité du droit d'habitation; il admet par contre la licéité d'un usufruit au contenu identique déclaré aliénable par les parties (art. 781 CC)¹⁵. En outre, l'usufruit prend fin avec la mort du titulaire et, pour les personnes morales, avec leur dissolution mais après 100 ans au plus (art. 749 CC).

La question de savoir si la copropriété peut être organisée de telle manière à ce que chaque copropriétaire puisse habiter l'immeuble pendant une durée déterminée est controversée. La doctrine dominante admet cette possibilité¹⁶. La copropriété peut porter sur un bien-fonds mais aussi sur un seul étage d'un bâtiment. Il est donc possible de fonder les droits d'utilisation à temps partiel sur la propriété par étages.

La copropriété implique que les copropriétaires disposent, lors de la vente d'un droit d'utilisation à temps partiel, d'un droit de préemption légal (art. 682 CC). Celui-ci peut être écarté par contrat (art. 681b al. 1 CC). Le droit d'exiger le partage ne peut par contre être exclu que pendant 30 ans (art. 650 al. 2 CC).

13 Pour ce qui est de la société anonyme: Peter Forstmoser/Arthur Meier-Hayoz/Peter Nobel, Schweizer Aktienrecht, Berne 1996, N. 64 ss. du § 40, qui se réfèrent expressément à la Mieter-AG (N. 70).

14 Il faut garder à l'esprit que cette différence de régime commence à s'aplanir dans la jurisprudence la plus récente du Tribunal fédéral. Ce dernier soumet en effet les contrats de bail, dans la procédure d'exécution forcée, au régime de la double mise à prix prévu pour les servitudes (dernière décision en date: ATF 125 III 123 ss.).

15 Voir ATF 116 II 281 ss.; critiques Thomas Sutter/Felix Schöbi, Personaldienstbarkeiten an Teilen einer Liegenschaft, recht **1991** 139 ss.

16 Voir Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bâle 1998, N. 6 ss. ad art. 646 CC; avis divergent: Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey/Berner Kommentar (1987), N. 14 s. ad art. 712a CC, et les auteurs cités dans ces deux commentaires.

Il est aussi possible que les personnes intéressées à occuper un immeuble à temps partiel fondent une société simple et acquièrent l'immeuble en propriété commune. Lors de la dissolution de la société (art. 545 CO), le droit d'utilisation à temps partiel tombe. Ainsi, même ces droits d'utilisation à temps partiel n'ont pas la stabilité dans le temps caractéristique de la propriété par étages, dont la radiation ne peut être exigée par un copropriétaire par étages qu'à des conditions restrictives (art. 712f al. 2 CC).

III. Les données de fait

Il n'existe guère de statistiques fiables concernant la diffusion des droits d'utilisation à temps partiel en Suisse. La société "Hotel- und Apartmenthaus Immobilien AG" (Hapimag), domiciliée à Zoug, constitue une exception. Elle offre des droits d'utilisation à temps partiel sur une base sociétaire. D'après son rapport annuel de 1998, elle dispose de plus de 4'400 appartements répartis dans 48 résidences de vacances dans 15 pays. 122'400 personnes possèdent aujourd'hui une action Hapimag ou un passeport de vacances.

Une demande faite au canton du Valais nous a permis de savoir par ailleurs qu'il existe dans ce canton – d'après une estimation très approximative – environ 3000 droits d'utilisation à temps partiel constitués sous forme de copropriété et que le nombre de telles parts en copropriété a fortement augmenté récemment.

Sur la base de comptes rendus dans la presse¹⁷ et d'une enquête menée par le Bureau fédéral de la consommation suite au postulat Frick auprès de différentes organisations de défense des consommateurs en Suisse, on sait que plusieurs moutons noirs opèrent sur le marché des droits d'utilisation à temps partiel¹⁸. Cette information a été confirmée par le Secrétariat d'Etat à l'économie (seco) qui coordonne pour la Suisse le règlement extrajudiciaire international des litiges.

Dans les cas problématiques, le lien à la Suisse peut se limiter à ce que des personnes qui y sont domiciliées sont invitées à un voyage à l'étranger, où on les persuade alors d'acquérir un droit d'utilisation à temps partiel. Cependant, la Suisse semble récemment aussi servir de plus en plus de domicile pour des entreprises qui, de manière bien peu sérieuse, offrent elles-mêmes ou en tant qu'intermédiaires des droits d'utilisation à temps partiel sur des biens immobiliers. Les liens personnels existant en partie dans ces sociétés et la réticence des clients d'exercer leurs droits en justice et de rendre publiques leurs expériences ne permettent pas de donner des indications plus précises sur ces abus.

17 Voir par exemple K-Tip no 14 du 9 septembre 1998, p. 4 et K-Tip no 15 du 22 septembre 1999.

18 Les réponses sont venues de la "Fédération Romande des Consommateurs (FRC)" et de la "Associazione Consumatrici della Svizzera Italiana (ACSI).

IV. Dispositions légales applicables

1. *Droit privé*

L'aliénation et l'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel repose sur un contrat de vente (art. 165 et 184 ss. CO). Que l'objet du contrat de vente soit des droits d'utilisation à temps partiel de nature contractuelle, sociétaire ou réelle ne joue dans ce cadre aucun rôle en principe.

S'agissant de la cession de droits d'utilisation à temps partiel de nature contractuelle ou sociétaire, le contrat de vente n'est soumis à aucune forme (art. 165 al. 2 et 184 al. 1 en relation avec l'art. 11 CO); pour la vente ou l'achat de droits d'utilisation à temps partiel de nature réelle, la forme authentique est par contre exigée (art. 216 CO)¹⁹.

Le contrat d'aliénation ne doit pas être confondu avec le contrat entre le propriétaire de l'immeuble et le locataire ou, le cas échéant, le titulaire de la servitude. Selon l'article 781 alinéa 3 CC, les dispositions concernant les servitudes foncières sont applicables à titre subsidiaire aux servitudes personnelles. La forme écrite simple est donc suffisante pour établir un droit d'utilisation à temps partiel sur un bien immobilier sous la forme d'une servitude personnelle (art. 732 CC).

La qualification de contrat de vente implique que le vendeur répond des défauts matériels et juridiques, dans la mesure où il ne s'est pas licitement déchargé de cette responsabilité (art. 192 ss. CO). Les dispositions de la partie générale du code des obligations s'appliquent par ailleurs, notamment les règles sur la lésion (art. 21 CO). Par contre, les dispositions sur le droit de révocation en matière de démarchage à domicile ou de contrats semblables (art. 40a-40g CO) ne trouvent pas application à la vente de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. Si l'on suit la doctrine, le droit de révocation ne couvre en effet pas les contrats de construction, de vente, de location ou d'autres droits portant sur des biens immobiliers²⁰.

2. *Droit de la concurrence/droit pénal*

La loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (LCD; RS 241) s'applique à part entière au commerce de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. L'article 3 LCD interdit entre autres de donner des indications inexactes ou fallacieuses sur soi, son entreprise, sa raison de commerce, ses marchandises, ses œuvres, ses prestations, ses prix, ses stocks ou ses affaires (let. b), de tromper sa clientèle par des primes sur la valeur effective de son offre (let. g), d'entraver sa liberté de décision en usant de méthodes de vente particulièrement agressives (let.

¹⁹ Une exception existe pour le cas certes rare d'une servitude personnelle transmissible établie pour une durée inférieure à trente ans. Il ne s'agit pas d'un immeuble du point de vue du droit du registre foncier (art. 7 al. 2 ch. 2 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier; RS 211.432.1). Par conséquent, il faut aussi considérer que l'engagement à transférer une telle servitude n'est pas soumis à la forme authentique.

²⁰ Voir Rainer Gonzenbach, *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I*, éd. Heinrich Honsell et autres, 2^e éd., Bâle et Francfort-sur-le-Main 1996, N. 2 ad art. 40a CO, et les auteurs cités.

h) ou de tromper sa clientèle en faisant illusion sur la qualité, les possibilités d'utilisation ou l'utilité de la marchandise (let. i).

En relation avec les dispositions de la LCD, on peut penser particulièrement à la commercialisation de droits d'utilisation à temps partiel à l'occasion de vacances prétendument gratuites.

L'article 8 LCD interdit par ailleurs l'utilisation de conditions générales (CG) qui dérogent notablement au régime légal applicable directement ou par analogie (let. a) ou prévoient une répartition des droits et des obligations s'écartant notablement de celle qui découle de la nature du contrat (let. b). L'article 8 LCD ne pourra s'appliquer que si les CG sont de nature à tromper l'autre partie.

La LCD ne donne pas seulement la qualité pour agir aux concurrents (lésés), mais aussi aux clients et aux organisations (art. 10 al. 1 et al. 2 let. b LCD). Une action peut aussi être introduite par la Confédération, lorsqu'elle le juge nécessaire pour protéger la réputation de la Suisse à l'étranger et que les personnes qui ont le droit d'intenter action résident à l'étranger (art. 10 al. 2 let. c LCD).

Les violations de l'article 3 LCD sont de plus passibles de sanctions pénales (art. 23 LCD). Il est enfin possible que le comportement d'un acheteur, d'un vendeur ou d'un agent intermédiaire de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers remplisse les conditions d'application d'une disposition du code pénal. Entrent particulièrement en ligne de compte l'abus de confiance (art. 138 CP), l'escroquerie (art. 146 CP) et la contravention aux dispositions concernant la raison de commerce (art. 326ter CP).

Suite à la dernière modification du 28. avril 1999 (en vigueur depuis le 1 novembre 1999), l'article 10 alinéa 1 lettre s de l'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix (OIP; RS 942.211; RO 1999 1637) exige l'indication du prix à payer effectivement en francs suisses pour les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

3. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

L'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers par des personnes à l'étranger est soumise à la loi fédérale du 16 décembre 1993 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41). En particulier, l'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel sous forme de copropriété est soumise à des limites. Celles-ci doivent être relativisées du fait que la pratique récente n'impute une acquisition sur les contingents cantonaux de logements de vacances (art. 11 LFAIE) que *pro rata temporis*. Une pleine unité du contingent ne sera ainsi déduite que si un immeuble est à la disposition de personnes à l'étranger (art. 2 LFAIE) pendant une année complète²¹.

²¹ Voir la motion 99.3248 Comby, Lex Friedrich et multipropriété; prise de position du Conseil fédéral du 8 septembre 1999 (pas encore traitée).

4. Droit international privé

a. Compétence

aa. Aperçu

Pour savoir quel juge est compétent lors d'un litige à caractère international concernant des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, il faut se référer à la convention du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (CLug; RS 0.275.11) et, dans la mesure où cette convention ne s'applique pas, à la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP; RS 291).

A cet égard, la qualification des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers est déterminante²². Au vu des formes contractuelles très différentes, des règles générales ou une qualification uniforme ne sont pas possibles. Le contrat d'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers peut de ce fait dans certains cas constituer un cas d'application de l'article 16 chiffre 1 CLug (critère du lieu de situation), alors qu'il sera dans d'autres cas couverts par l'article 13 CLug (for pour les contrats conclus avec des consommateurs)²³. Si, dans un droit d'utilisation à temps partiel, les prestations du fournisseur sont prépondérantes, c'est l'article 13 CLug qui s'appliquera au contrat. Si les éléments réels ou de droit du bail sont prépondérants, c'est l'article 16 chiffre 1 CLug qui s'appliquera.

Enfin, pour les droits d'utilisation à temps partiel fondés sur le droit des sociétés, c'est l'article 16 chiffre 2 CLug qu'il faut prendre en considération. Ainsi, les actions ayant pour objet l'annulation ou la dissolution d'une société ou d'une personne morale ou des décisions de leurs organes doivent être impérativement introduites devant les tribunaux de l'Etat contractant sur le territoire duquel la société ou la personne morale a son siège.

bb. Article 16 chiffre 1 CLug et article 97 LDIP

L'article 16 chiffre 1 CLug considère comme seuls compétents sans prendre en considération le domicile:

- "1.a) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'Etat contractant où l'immeuble est situé;
- b) toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétents les tribunaux de l'Etat contractant dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et qu'au-

²² Voir Adrian Lobsiger, "Time Sharing" von Ferienimmobilien aus schweizerischer und internationalprivatrechtlicher und zivilprozessualer Sicht, PJA **1994** 556 ss., en particulier 558 ss.; Felix Schöbi, Schweizerischer Grundstückskauf und europäisches Recht, Berne 1999, p. 137 s. et 272.

²³ Plus tranché, Alexander Markus, Revidierte Übereinkommen von Brüssel und Lugano: Zu den Hauptpunkten, SZW, p. 205 ss. (213): "Nach ausdrücklichem Willen der Arbeitsgruppe sollen [...] die sogenannten 'Time-Share-Verträge' von der Konsumentenregelung voll abgedeckt sein (EG-Kommission, Vorschlag, ch. 4.5, art. 15), und zwar unbeschadet einer möglichen Einordnung als Immobilien-Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag oder Mietvertrag."

cune des parties ne soit domiciliée dans l'Etat contractant où l'immeuble est situé; [...]."

L'article 16 alinéa 1 CLug enlève aux parties la possibilité de convenir d'un autre for (art. 17 CLug). L'article 16 chiffre 1 CLug exclut de même la possibilité d'agir au domicile du défendeur (art. 2 CLug) et au lieu d'exécution (art. 5 ch. 1 CLug).

Dans la mesure où la CLug ne s'applique pas, la compétence se détermine selon l'article 97 LDIP²⁴. Cette disposition prévoit aussi, concernant les actions portant sur des droits réels sur des immeubles en Suisse, la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation de l'immeuble. Contrairement à la CLug, cette compétence ne porte pas sur les baux immobiliers²⁵.

cc. Article 13 (-15) CLug et article 114 LDIP en relation avec l'article 120 LDIP

Pour les actions découlant d'un contrat conclu par une personne dans un but qui n'entre pas dans le cadre de son activité professionnelle ou commerciale (le consommateur), la convention de Lugano prévoit des compétences spécifiques: le consommateur peut ainsi attirer l'autre partie au contrat non seulement à son domicile ou à son siège, mais aussi à son propre domicile (art. 14 al. 1 CLug). Inversement, le consommateur ne peut être poursuivi qu'à son domicile (art. 14 al. 2 CLug). Les prorogations de for en défaveur du consommateur ne sont possibles que si elles sont conclues postérieurement à la naissance du différend (art. 15 ch. 1 et 2 CLug). Reste réservé le cas où la prorogation de for a été conclue à un moment où les parties au contrat avaient leur domicile dans le même Etat (art. 15 ch. 3 CLug).

Pour que ces dispositions spéciales trouvent application, une des conditions énumérées à l'article 13 alinéa 1 CLug doit être remplie. Concernant les contrats portant sur des droits d'utilisation à temps partiel, le chiffre 3 est à considérer. Il stipule que la conclusion du contrat doit avoir été précédée dans l'Etat du domicile du consommateur d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité (let. a) et que le consommateur a accompli dans cet Etat les actes nécessaires à la conclusion du contrat (let. b).

Une réglementation similaire de la compétence est prévue dans le champ d'application de l'article 114 LDIP, alors que selon l'article 120 LDIP, les modalités de conclusion suivantes sont à considérer: le fournisseur doit avoir reçu la commande dans l'Etat de domicile du consommateur, une offre ou une publicité dans cet Etat doit avoir précédé la conclusion du contrat et le consommateur doit y avoir accompli les

24 Dans son sens littéral, l'article 97 LDIP ne porte que sur les immeubles situés en Suisse. Mais cette disposition vaut aussi pour les immeubles situés à l'étranger (voir Pius Fisch, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Internationales Privatrecht, éd. Heinrich Honsell et autres, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1996, N. 3 ad art. 97 LDIP: "Das Gesetz regelt nur die Zuständigkeit bei Schweizer Grundstücken. Für **ausländische Grundstücke** sind die Schweizer *grundsätzlich nicht zuständig*").

25 Pour un examen complet: François Knoepfler, Que reste-t-il de l'autonomie de la volonté en matière de bail immobilier international? in: Rechtskollisionen, FS Heini, Zurich 1995, p. 235 ss.

actes nécessaires à la conclusion du contrat ou alors le fournisseur doit avoir incité le consommateur à se rendre dans un Etat étranger aux fins d'y passer la commande.

b. Droit applicable

aa. En cas de compétence en Suisse

Le droit applicable aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers dépend du juge saisi. Dans la mesure où le juge suisse est compétent, il appliquera le droit du lieu de situation du bien - le droit suisse donc en général - (art. 119 al. 1 LDIP). Une élection de droit est autorisée (art. 119 al. 2 LDIP). Celle-ci ne peut en tout cas pas avoir pour conséquence d'empêcher l'application de dispositions de forme, s'agissant d'immeubles situés en Suisse (art. 119 al. 3 LDIP).

Si le contrat concernant un droit d'utilisation à temps partiel est qualifié de contrat de consommation²⁶, c'est le droit du domicile habituel du consommateur, qui lui est familier, qui s'appliquera; il s'agira en règle générale du droit suisse (art. 120 al. 1 LDIP). On ne peut déroger contractuellement à ce régime favorable au consommateur (art. 120 al. 2 LDIP)²⁷.

bb. En cas de compétence à l'étranger

Le droit appliqué par le juge étranger à un contrat sur des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers dépend du droit international privé de l'Etat du for.

Dans les pays de l'Union européenne, c'est la convention du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles²⁸ qui est à considérer. Dans ce cadre, c'est la qualification du contrat de droit d'utilisation à temps partiel qui détermine l'ordre juridique compétent: lors d'un litige sur un droit réel ou sur l'usage d'un immeuble, le droit du lieu de situation du bien s'applique de manière impérative (art. 9 ch. 6). Dans le cas d'une qualification en tant que contrat de consommation, l'application des dispositions impératives protégeant le consommateur, valables à son lieu de domicile habituel, ne peut être exclue (art. 5).

5. Excursus: la loi sur les fors

Sous réserve de l'article 30 alinéa 2 Cst., c'est le droit cantonal de procédure civile, remplacé à l'avenir par la loi fédérale sur les fors en matière civile (LFors),²⁹ qui détermine le juge compétent pour les litiges liés à un droit d'utilisation à temps partiel. A l'instar de la situation juridique sur le plan international, il faut distinguer en droit interne entre les litiges portant sur des droits réels et ceux impliquant la protection des consommateurs. Les premiers doivent être portés en principe devant le juge du lieu de situation du bien, sous réserve des actions visant au transfert de la propriété immobilière ou à la constitution de droits réels limités, qui peuvent également être por-

²⁶ Voir ci-dessus, a/aa.

²⁷ Critiques (et en faveur de l'élection de droit dans les cas où celle-ci permet une meilleure protection du consommateur), Max Keller/Jolanta Kren Kostkiewicz, IPRG Kommentar, Zurich 1993, N. 32 ss. ad art. 120 LDIP.

²⁸ Voir JOCE L 266 du 9.10.1980, p. 1 ss.

²⁹ Voir surtout FF **2000** 2080 (projet de référendum).

tées devant le juge du domicile ou du siège du défendeur (art. 19 LFors). Les litiges en droit du bail doivent aussi en principe être portés au lieu de situation du bien; les parties au contrat peuvent cependant convenir d'un autre for après la survenance du litige (art. 23 LFors). Dans les litiges concernant un contrat de consommation, il faut faire une distinction: le consommateur ne peut être attiré qu'à son domicile, alors qu'il peut agir aussi bien à son domicile qu'au domicile ou siège du fournisseur (art. 22 LFors).

V. Droit communautaire

1. Aperçu

L'Union européenne a adopté plusieurs directives qui s'appliquent aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. Il s'agit principalement de la directive 94/47/CE concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers³⁰. Sont par ailleurs pertinentes la directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs³¹, la directive 84/450/CEE relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres en matière de publicité trompeuse³², la directive 97/55/CE modifiant la directive 84/450/CEE sur la publicité trompeuse afin d'y inclure la publicité comparative³³ et la directive 98/27/CE relative aux actions en cessation en matière de protection des intérêts des consommateurs³⁴.

La directive 85/577/CEE concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux³⁵ s'applique selon la Cour de justice (CJCE) aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers et cela lorsque les prestations promises correspondent à une part prépondérante de la somme investie³⁶. A cette même condition, l'on peut admettre que d'autres directives de protection des consommateurs sont aussi applicables aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, et entre autres la directive 87/102/CEE relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des

30 *Op. cit.*, n. 5; pour un examen complet, voir Stefan Schalch, EG-Gesetzgebung betreffend Time-Sharing an Ferienimmobilien, Die Time-Sharing Richtlinie (Richtlinie 94/47/EG), PJA 1996, 679 ss.

31 Voir JOCE L 95 du 20.4.93, p. 29 ss.

32 Voir JOCE L 250 du 19.9.1984, p. 17 ss.

33 Voir JOCE L 290 du 23.10.1997, p. 18 ss.

34 Voir JOCE L 166 du 11.6.1998, p. 51 ss.

35 Voir JOCE L 372 du 31.12.85, p. 31 ss.

36 Voir l'arrêt de la CJCE du 22 avril 1999 dans l'affaire C-423/97, Travel Vac SL contre Manuel José Antelm Sanchis, Rec. 1999 I 2195 ss. Le prix total du droit d'utilisation à temps partiel s'élevait dans cette affaire à 1'090'000 de pesetas. 285'000 correspondaient à la valeur de l'immeuble. Le reste correspondait aux prestations que le vendeur devait apporter.

Etats membres en matière de crédit à la consommation³⁷ et la directive 97/7/CE concernant la protection des consommateurs en matière de contrats à distance³⁸.

Les directives mentionnées visent à établir un standard minimum en matière de protection des consommateurs dans l'Union européenne³⁹. Elles s'opposent par conséquent à des accords contractuels qui leur dérogent. Cela est aussi valable lorsque les parties au contrat conviennent – avec le même résultat – de l'application des normes d'un ordre juridique étranger pour ce qui les concerne. Inversement, ces directives n'empêchent pas un Etat membre de protéger les consommateurs de manière plus étendue que ce qu'elles prévoient.

Parallèlement aux directives, le droit primaire européen, et en particulier les dispositions concernant la libre circulation des capitaux (art. 56 ss. TUE) ainsi que le droit de la concurrence (art. 81 ss. TUE), est à prendre en compte. Vu leur caractère général, la portée exacte de ces dispositions sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers ne sera pas examinée ci-après.

2. La directive 94/47/CE

a. Champ d'application

La directive 94/47/CE⁴⁰ englobe toutes les formes de droits d'utilisation à temps partiel. Ils sont définis comme le droit d'utiliser un immeuble chaque année pendant au moins une semaine sur une période minimale de trois ans (art. 2, 1^{er} tiret). Le commerce de droits d'utilisation à temps partiel n'est par ailleurs soumis à la directive que si le vendeur, mais pas l'acquéreur (acheteur), agit à titre commercial ou professionnel (art. 2, 3^e et 4^e tiret).

b. Obligations d'information

La directive impose au vendeur de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers diverses obligations d'information (en partie précontractuelles; art. 3 et 4 ainsi que l'annexe). Ainsi, le contrat de vente (écrit⁴¹) doit indiquer entre autres l'identité et le domicile des parties ainsi que la date de la signature; il doit aussi contenir des indications précises sur la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat ainsi que l'identité et le domicile du propriétaire (annexe, let. a et m). De plus, des indications précises sont nécessaires concernant la nature du droit objet du con-

37 Voir. JOCE L 42 du 12.2.87, p. 48 ss.

38 Voir. JOCE L 144 du 4.6.97, p. 19 ss.

39 Doit être réservée dans ce cadre la directive 97/55/CE sur la publicité trompeuse afin d'y inclure la publicité comparative. Cette directive se considère comme exhaustive et n'autorise donc pas, concernant la publicité comparative, de réglementation nationale plus restrictive fondée sur la protection des consommateurs (art. 1 ch. 9; nouvel art. 7 al. 1 et 2 de la directive 84/450/CEE)

40 *Op. cit.*, n. 5

41 L'article 9 alinéa 1 de la directive en cours d'élaboration relative à certains aspects du commerce électronique (JOCE C 30 du 5.2.1999, p. 34 ss.) interdit aux Etats membres de discriminer en droit ou en fait la conclusion du contrat par voie électronique. La question de savoir comment traiter les discriminations qui trouvent leur origine dans le droit européen reste ouverte. Conformément à la *ratio legis*, il faudrait envisager à cet effet une relativisation des exigences de forme.

trat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire des Etats membres où sont situés le bien ou les biens, en indiquant si ces conditions ont été remplies ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies (annexe, let. b et h). De plus, les biens immobiliers et leur situation doivent être décrits avec précision, dans la mesure où le droit porte sur des biens déterminés (annexe, let. c). Des indications supplémentaires sont exigées lorsque le bien est en construction (annexe, let. d). D'autres indications obligatoires concernent les services (annexe, let. e) et les installations (annexe, let. f) communs, ainsi que l'entretien et l'administration du bien immobilier (annexe, let. g). Enfin, l'acquéreur doit être informé de manière complète sur le prix du droit d'utilisation à temps partiel et sur les autres dépenses (annexe, let. i et j), sur les possibilités concernant l'échange et la revente (annexe, let. k) et sur le droit (légal) de révocation (annexe, let. l).

La directive contient de plus des règles détaillées sur les langues dans lesquelles les informations mentionnées doivent être remises ou le contrat rédigé (art. 4, 2^e et 3^e tirets): elle prévoit que l'acquéreur peut choisir entre la langue (officielle) de l'Etat duquel il est ressortissant ou de son Etat de résidence, dans la mesure où il s'agit d'un Etat membre de l'UE. En outre, autant l'Etat membre d'origine que l'Etat du domicile peuvent exiger qu'une version du contrat soit disponible dans une de ces langues.

c. Droit de rétractation

La directive donne à l'acquéreur le droit de se rétracter dans un délai de dix jours d'un contrat portant sur un droit d'utilisation à temps partiel (art. 5 ch. 1, 1^{er} tiret). Ce délai peut se prolonger jusqu'à trois mois au plus, si le vendeur n'a pas respecté ses obligations d'information contractuelles (art. 5 ch. 1, 2^e et 3^e tiret).

d. Autres dispositions: interdiction des paiements d'avances et opposabilité des exceptions aux tiers

La directive oblige les Etats membres à faire en sorte qu'aucune avance ne soit payée durant le délai de rétractation (art. 6). De plus, la directive prévoit la possibilité pour l'acquéreur d'opposer les exceptions qu'il a contre le vendeur aux tiers, dans la mesure où ceux-ci interviennent dans le financement de l'acquisition de droits d'utilisation à temps partiel (art. 7). La condition de l'opposabilité des exceptions aux tiers est que le crédit soit accordé sur la base d'un accord entre le donneur de crédit et le vendeur.

3. La directive 93/13/CEE

a. Champ d'application

La directive 93/13/CEE⁴² a le même champ d'application personnel que la directive 94/47/CE. N'y sont soumis que les contrats entre un consommateur et un professionnel (art. 2 let. b et c). Les rôles ne sont pas fixés dans ce cas: le professionnel peut aussi être l'acquéreur de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

42 *Op. cit.*, n. 31

b. Clauses abusives

La directive prévoit une interdiction des clauses abusives de portée générale. Sont considérées comme telles les clauses qui, en dépit de l'exigence de la bonne foi, créent au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties découlant du contrat (art. 3 al. 1).

Pour qu'une clause soit considérée comme abusive au sens de la directive, des conditions supplémentaires doivent être remplies. Ainsi, la clause ne doit pas avoir fait l'objet d'une négociation individuelle (art. 3 al. 1). De plus, la clause ne doit pas porter sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix (art. 4 al. 2). Enfin, la directive ne touche pas aux clauses qui sont le reflet de lois nationales ou de conventions internationales (art. 1 al. 2).

La directive contient une annexe énumérant des clauses abusives. Celle-ci n'est qu'indicative (art. 3 al. 3). Par conséquent, les Etats membres ne sont tenus ni de reprendre cette liste dans leurs législations, ni de s'y limiter.

4. Les directives 84/450/CEE et 97/55/CE

Les directives 84/450/CEE et 97/55/CE⁴³ s'inspirent de la concurrence déloyale, ce qui veut dire que les Etats membres auront respecté leurs obligations de droit européen si un tribunal ou une autorité administrative a la possibilité de sanctionner les violations de ces directives, et particulièrement d'interdire ou d'empêcher la diffusion d'une publicité trompeuse. Les Etats membres sont par ailleurs libres de considérer comme nuls ou annulables des contrats conclus (avec des consommateurs) alors que ces directives n'ont pas été respectées⁴⁴.

La directive 84/450/CEE réprovoe la publicité trompeuse. L'article 2 chiffre 2 définit comme trompeuse toute publicité "qui, d'une manière quelconque, y compris sa présentation, induit en erreur ou est susceptible d'induire en erreur les personnes auxquelles elle s'adresse ou qu'elle touche et qui, en raison de son caractère trompeur, est susceptible d'affecter leur comportement économique ou qui, pour ces raisons, porte préjudice ou est susceptible de porter préjudice à un concurrent."

La directive 97/55/CE limite la possibilité pour les Etats membres d'interdire la publicité comparative. Est définie comme comparative à l'article 1 chiffre 3; nouvel art. 2 ch. 2bis de la directive 84/450/CEE) "toute publicité qui, explicitement ou implicitement, identifie un concurrent ou des biens ou services offerts par un concurrent".

Pour qu'une publicité comparative soit licite, diverses conditions doivent être remplies (art. 1 chiffre 4 (nouvel art. 3a de la directive 84/450/CEE)). Ainsi, la publicité ne doit entre autres pas être trompeuse (let. a) et elle doit comparer des biens ou services répondant aux mêmes besoins ou ayant le même objectif (let. b).

43 *Op. cit.*, n. 32 et 33.

44 Sur cette question, Rainer Gonzenbach, EG-Richtlinien im Bereich des Lauterkeitsrechts aus schweizerischer Sicht, PJA **1992** 1367 ss.

5. La directive 98/27/CE

La directive 98/27/CE⁴⁵ donne à des "entités qualifiées" la possibilité d'intenter des actions transfrontalières lorsque les directives mentionnées ci-avant sont violées dans un Etat membre (art. 1). L'action vise en premier lieu la cessation ou l'interdiction d'une infraction, le cas échéant dans le cadre d'une procédure d'urgence (art. 2 let. a). Peuvent aussi être exigées des mesures telles que la publication de la décision (art. 2 let. b). La sanction du non-respect des décisions judiciaires est laissée à la discrétion des Etats membres (art. 2 let. c); la directive n'impose donc pas de manière spécifique la sanction de telles infractions par des dommages-intérêts punitifs (*punitive damages; astreinte*).

VI. Lacunes du droit suisse

1. Observation préliminaire

La question de savoir si le droit suisse présente des lacunes en rapport avec les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers dépend essentiellement d'un point de vue subjectif, vu qu'elle est liée à l'importance politique que l'on accorde à une protection accrue des consommateurs. L'absence d'une réglementation spécifique aux droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers sera considérée par les uns (les consommateurs) comme une lacune, alors que d'autres (les fournisseurs) y verront peut-être un avantage pour la place économique⁴⁶; avantage géographique qui attire sans doute aussi les vendeurs et les intermédiaires de droits d'utilisation à temps partiel peu sérieux et qui peut nuire à la réputation de la Suisse.

2. Protection lacunaire contre les décisions irréfléchies

Si des contrats portant sur des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers sont conclus en Suisse, il n'existe que des possibilités très réduites de s'en défaire (art. 23 ss. CO). Cette situation juridique n'est clairement pas conforme au droit européen correspondant. Elle ne tient par ailleurs pas compte du fait qu'un tel contrat peut avoir des conséquences (financières) importantes pour l'acquéreur et qu'il lui est difficile dans certaines circonstances de se faire une idée précise avant la conclusion du contrat sur la situation de fait et la situation juridique.

3. Protection des sommes investies

Les acheteurs de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers font un investissement dont ils ne pourront essentiellement jouir qu'à l'avenir. Y parvenir dépend de manière décisive du sérieux du partenaire contractuel. Cela vaut tout particulièrement lorsque l'acquéreur de droits d'utilisation à temps partiel ne devient pas propriétaire d'un immeuble mais ne dispose que d'une prétention de nature contractuelle ou sociétaire. La situation juridique du titulaire d'un droit d'utilisation à temps

⁴⁵ *Op. cit.*, n. 34.

⁴⁶ En Allemagne particulièrement, l'utilité de la législation sur les droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers découlant de la directive européenne est extrêmement controversée (voir Michael Martinek, Das neue Teilzeit-Wohnrechtsgesetz - missratener Verbraucherschutz bei Time-Sharing-Verträgen, NJW 1997 1393 ss.).

partiel est aussi précaire quand il s'engage à acheter des droits d'utilisation à temps partiel d'immeubles qui doivent encore être construits. Dans ce cas aussi, il risque de perdre une grande partie de l'argent investi.

VII. Résumé et conclusion

Dans la mesure où l'on pratique le commerce de droits d'utilisation à temps partiel de manière abusive, le droit suisse offre des instruments de droit civil et pénal suffisants pour réprimer de tels agissements⁴⁷. La nécessité d'une intervention législative ne se fait pas sentir à cet égard.

On ne peut cependant pas ignorer certains déficits du droit suisse par rapport au droit européen. Pour les combler, une mesure s'imposerait pour l'essentiel: par une modification du droit des obligations, les contrats portant sur des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers seraient soumis à un délai de rétractation de 10 jours (au moins). La soumission des vendeurs, des acquéreurs ou des intermédiaires de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers agissant à titre professionnel à une autorisation préalable reste à examiner plus en détail. Sans considérer les difficultés d'application d'une telle mesure, la soumission à autorisation offre la possibilité d'écarter les moutons noirs du marché suisse⁴⁸.

Pour chaque proposition, il faut garder à l'esprit les limites que le droit international privé pose à une intervention suisse. Si une personne domiciliée en Suisse achète des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers à l'étranger, c'est souvent le juge étranger qui tranchera le litige - sur la base du droit étranger.

⁴⁷ Il faut aussi rappeler dans ce contexte l'ATF 120 II 331 ss. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral admis une action en dommages-intérêts contre Swissair, parce qu'une de ses sociétés filiales, qui vendait des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers et qui se référait constamment à Swissair dans sa publicité, fit faillite (responsabilité du fait de la déception de la confiance suscitée par le groupe).

⁴⁸ La loi en préparation sur le commerce itinérant pourrait constituer un obstacle aux pratiques abusives d'intermédiaires de droits d'utilisation à temps partiel, qui font leurs offres en se déplaçant d'un endroit à l'autre, que ce soit par démarchage ou lors de manifestations dans des salles louées. Elle soumet l'offre itinérante de biens et de services à autorisation, qui n'est délivrée qu'à des conditions personnelles bien précises (extrait du casier judiciaire).