

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Directive n° 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.</p> <p><i>Art. 2.</i> – Aux fins de la présente directive, on entend par :</p> <ul style="list-style-type: none">- « contrat portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers », ci-après dénommé « contrat » : tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois années, par lequel, directement ou indirectement, moyennant un certain prix global, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers, pendant une période déterminée ou déterminable de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert,- « bien immobilier » : tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat,- « vendeur » : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions relevant de la présente directive et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat,- « acquéreur » : toute personne	<p>Article premier.</p> <p>Il est ajouté au chapitre premier du titre II du livre premier du code de la consommation une section 9 ainsi rédigée :</p> <p style="text-align: center;">« Section 9.</p> <p style="text-align: center;"><i>« Contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« Art. L. 121-60. – Est soumis aux dispositions de la présente section tout contrat ou groupe de contrats, conclu à titre onéreux, par lequel un professionnel, dénommé "vendeur", confère, directement ou indirectement, à un consommateur, dénommé "acquéreur", la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers à usage d'habitation, par périodes déterminées ou déterminables, pour une durée indéterminée ou non inférieure à trois ans.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« Ces dispositions s'appliquent notamment au contrat de souscription ou cession de parts ou actions de sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.</i></p>	<p>Article premier.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« <i>Art. L. 121-60. – Est ...</i></p> <p style="text-align: center;"><i>... onéreux, pour au moins trois années ou pour une durée indéterminée, par lequel un professionnel confère à un consommateur, directement ou indirectement, la jouissance...</i></p> <p style="text-align: center;"><i>... déterminables.</i></p> <p>« <i>Est soumis aux dispositions de la présente section le contrat de souscription ou de cession...</i></p> <p style="text-align: center;"><i>...1986. »</i></p>

Texte en vigueur

physique qui, agissant dans les transactions relevant de la présente directive, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, se voit transférer le droit objet du contrat, ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat.

Art. 3. – 1. Les Etats membres prévoient dans leur législation des mesures visant à ce que le vendeur soit tenu de remettre à toute personne qui demande des informations sur le ou les biens immobiliers un document qui, outre une description générale de ce ou ces biens, fournit au moins des informations concises et précises sur les éléments mentionnés aux points a) à g), i) et l) de l'annexe, de même que des indications sur la manière d'obtenir des informations complémentaires.

2. Les Etats membres prévoient dans leur législation que toutes les informations visées au paragraphe 1 et qui doivent être contenues dans le document visé au paragraphe 1 font partie intégrante du contrat.

Sauf accord exprès des parties, des changements apportés aux informations contenues dans le document visé au paragraphe 1 ne peuvent résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur.

Les changements apportés à ces informations doivent être communiqués à l'acquéreur avant la conclusion du contrat. Le contrat doit faire expressément état de ces changements.

.....

Art. 4. – Les Etats membres prévoient dans leur législation :

- que le contrat, qui est obligatoirement établi par écrit, doit contenir au moins les éléments mentionnés à l'annexe,

.....

Texte du projet de loi

—

« *Art. L. 121-61. –* L'offre de contracter *doit être* établie par écrit et indiquée :

Propositions de la Commission

—

« *Art. L. 121-61. –* L'offre de contracter *est* établie par écrit et *indiquée* :

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Annexe</p> <p>Eléments minimaux que doit contenir le contrat visé à l'article 4</p> <p>a) l'identité et le domicile des parties, avec indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat, ainsi que de l'identité et du domicile du propriétaire ;</p> <p>b) la nature précise du droit objet du contrat, 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, et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies ;</p> <p>c) lorsque le bien est déterminé, une description précise de ce bien et de sa situation;</p> <p>d) lorsque le bien immobilier est en construction :</p> <p>1) l'état d'achèvement de la construction ;</p> <p>2) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement du bien immobilier ;</p> <p>3) s'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière ;</p> <p>4) l'état d'achèvement des services communs rendant le bien immobilier opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone) ;</p> <p>5) les garanties relatives au bon achèvement du bien immobilier et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué, et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties ;</p>	<p>« 1° L'identité et le domicile du vendeur personne physique, la dénomination, la forme juridique et le siège du vendeur personne morale, s'il y a lieu ceux du propriétaire des locaux et de l'intermédiaire, ainsi que le lien juridique existant entre eux ;</p> <p>« 2° La désignation précise du ou des locaux ou les éléments permettant de les déterminer et, si l'immeuble est en construction, les indications essentielles relatives aux délais d'exécution des travaux, au raccordement aux divers réseaux, aux garanties d'achèvement ou de remboursement en cas de non-achèvement et au permis de construire ;</p> <p>« 3° Les indications essentielles relatives à l'administration de l'immeuble ;</p>	<p>« 1° L'identité et le domicile du <i>professionnel ou, s'il s'agit d'une</i> personne morale, sa dénomination, sa forme juridique et son siège ; s'il y a lieu, ...</p> <p>... eux ;</p> <p>« 2° Sans modification.</p> <p>« 3° Sans modification.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>e) les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures) auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès ;</p> <p>f) les installations communes, telles que piscine, sauna, etc, auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès ;</p> <p>g) les principes selon lesquels l'entretien et la maintenance du bien immobilier, ainsi que son administration et sa gestion, seront organisés ;</p> <p>h) l'indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du régime mis en place ; la date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat ;</p> <p>i) le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat ; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs ; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du bien mobilier par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que</p>	<p>« 4° L'objet du contrat, la nature juridique du droit au titre duquel l'acquéreur jouira des locaux, la durée de ce droit, sa date de prise d'effet et les principales conditions légales de son exercice avec l'indication éventuelle de celles qui restent à remplir ;</p> <p>« 5° La date limite et les conditions de réalisation de l'acte définitif si l'offre tend à la formation d'un avant-contrat ;</p> <p>« 6° La durée et la fréquence de la période unitaire de jouissance ;</p> <p>« 7° Les dates d'occupation ou, le cas échéant, leurs modalités de fixation ainsi que les modalités de détermination des locaux occupés ;</p> <p>« 8° Les installations et équipements communs mis à la disposition de l'occupant et les services fournis, à titre accessoire, ainsi que leur prestataire, les conditions d'accès à ces équipements et installations et une estimation du coût de cet accès pour l'utilisateur ;</p> <p>« 9° Le prix initial et le montant détaillé de toutes les sommes dues périodiquement, ou leurs éléments de détermination, ainsi que les frais; pour les impôts, taxes et redevances obligatoires, ces indications sont données à la date de l'offre ;</p> <p>« 10° Le mode de paiement du prix et, le cas échéant, le recours à un crédit quelle qu'en soit la forme ;</p> <p>« 11° Le cas échéant, l'affiliation du vendeur à une bourse d'échanges et la possibilité offerte à l'acquéreur d'y adhérer, ainsi que les conditions et effets essentiels de cette</p>	<p>« 4° L'objet... duquel le consommateur jouira...</p> <p>... remplir ;</p> <p>« 5° Sans modification.</p> <p>« 6° Sans modification.</p> <p>« 7° Sans modification.</p> <p>« 8° Les... disposition du consommateur et...</p> <p>... pour le consommateur ;</p> <p>« 9° Sans modification.</p> <p>« 10° Sans modification.</p> <p>« 11° Le cas échéant, l'affiliation du professionnel à... offerte au consommateur d'y ...</p> <p>...adhésion ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance) ;</p>	<p>affiliation et de cette adhésion ;</p>	<p>« 12° La mention du caractère...</p>
<p>j) une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat ;</p>	<p>« 12° La mention <i>expresse</i> du caractère limitatif de l'énumération des frais, charges ou obligations de nature contractuelle.</p>	<p>... contractuelle.</p>
<p>k) la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat ;</p>		
<p>l) des informations sur le droit de résiliation et le droit de rétractation du contrat et l'indication de la personne à laquelle doit être notifiée une éventuelle résiliation ou rétractation, ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification peut être faite ; l'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur serait tenu de rembourser conformément à l'article 5 point 3 de la présente directive s'il exerce son droit de rétractation ; le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de résiliation ou de rétractation de celui-ci ;</p>		
<p>m) la date et le lieu de signature du contrat par chacune des parties.</p>	<p>« L'offre est signée par le vendeur. Elle indique sa date et son lieu d'émission.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
	<p>« Art. L. 121-62. – L'offre doit reproduire en caractères très apparents les dispositions des articles L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-65.</p>	<p>« Art. L. 121-62. – L'offre reproduit en caractères très apparents les dispositions des articles L. 121-63 à L. 121-67.</p>
	<p>« Art. L. 121-63. – L'offre, complétée par la mention de l'identité et du domicile de l'acquéreur, est remise ou envoyée à ce dernier en deux exemplaires, dont l'un, qui lui est réservé, comporte un coupon détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64.</p>	<p>« Art. L. 121-63. – L'offre, ... domicile du consommateur, est ...</p>
	<p>« L'offre est maintenue pendant un délai de sept jours au moins à compter de sa réception par l'acquéreur. La preuve de celle-ci et</p>	<p>... L. 121-64. « L'offre... ... réception par le consommateur. La preuve de la date de réception</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 5. – Les Etats membres prévoient dans leur législation les éléments suivants :</p>	<p>de sa date incombe au <i>vendeur</i>.</p> <p>« Art. L. 121-64. – L'acceptation de l'offre résulte de sa signature par l'<i>acquéreur</i>, précédée de sa date et de son lieu d'apposition, suivie de son <i>expédition au vendeur</i> par lettre recommandée avec <i>accusé</i> de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour <i>déterminer</i> la date de l'envoi.</p>	<p>incombe au <i>professionnel</i>.</p> <p>« Art. L. 121-64. L'acceptation de l'offre résulte de sa signature par le <i>consommateur</i>, précédée de la mention <i>manuscrite de la date et du lieu</i>, suivie de son <i>envoi au professionnel</i> par lettre recommandée avec <i>demande d'avis</i> de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la <i>détermination</i> de la date d'envoi.</p>
<p>1) outre les possibilités offertes à l'<i>acquéreur</i> par les législations nationales en matière d'invalidité des contrats, l'<i>acquéreur</i> a le droit :</p>	<p>« Dans les mêmes formes, l'<i>acquéreur</i> peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter de l'envoi au <i>vendeur</i> de l'offre acceptée, sans indemnité ni frais, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.</p>	<p>« Dans les mêmes formes, le <i>consommateur</i> peut... ... l'envoi au <i>professionnel</i> de... ... engagés.</p>
<p>- de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le dixième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,</p>		
<p>- si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe au moment de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant, de résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir de ce moment. Si, dans ce délai de trois mois, les informations en question sont fournies, l'<i>acquéreur</i> disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au premier tiret,</p>		
<p>- si, à l'expiration du délai de trois mois prévu au deuxième tiret, il n'a pas fait usage du droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe, de disposer, à partir du jour suivant cette expiration, du délai de rétractation indiqué au premier tiret</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>;</p> <p>2) si l'acquéreur entend exercer les droits prévus au point 1, il le notifie, avant l'expiration du délai et d'une manière pouvant être prouvée conformément aux législations nationales, à la personne dont le nom et l'adresse figurent, à cet effet, dans le contrat, selon les modalités stipulées dans celui-ci en application du point 1) de l'annexe ; le délai est réputé respecté si la notification, à condition d'avoir été faite par écrit, a été envoyée avant l'expiration du délai ;</p> <p>3) si l'acquéreur exerce le droit prévu au point 1 premier tiret, il ne peut être tenu de rembourser, le cas échéant, que les frais qui, conformément aux législations nationales, sont encourus du fait de la passation du contrat et de sa rétractation et qui correspondent à des actes devant impérativement être effectués avant la fin de la période visée au point 1 premier tiret. Le contrat doit expressément faire mention de ces frais ;</p> <p>4) si l'acquéreur exerce le droit de résiliation prévu au point 1 deuxième tiret, il n'est tenu à aucun remboursement.</p>	<p>« Art. L. 121-65. – Avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, ou de quiconque pour lui, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit.</p> <p>« Art. L. 121-66. – Lorsque l'achat est financé par un crédit consenti par un professionnel et porté à la connaissance du vendeur, le contrat est</p>	<p>« Art.L. 121-64-1. – Les délais prévus par les articles L. 121-63 et L. 121-64 qui expireraient un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.</p> <p>« Art. L. 121-65. – Avant...</p> <p>...recevoir du consommateur, directement ou indirectement, aucun...</p> <p>...soit.</p> <p>« Art. L. 121-66. – Lorsqu'il est financé par un prêt consenti par une personne physique ou morale effectuant de manière habituelle des</p>
<p>Art. 6. – Les Etats membres prévoient dans leur législation des mesures visant à interdire tout paiement d'avances par l'acquéreur avant la fin de la période d'exercice du droit de rétractation.</p> <p>Art. 7. – Les Etats membres prévoient dans leur législation que :</p> <p>- si le prix est entièrement ou</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
partiellement couvert par un crédit accordé par le vendeur	formé sous la condition suspensive de l'obtention de ce <i>crédit</i> , sans préjudice de l'application des articles L. 311-1 et suivants ou L. 312-1 et suivants.	<i>opérations de crédit</i> et porté à la connaissance du professionnel, le contrat est formé sous la condition suspensive de l'obtention de ce <i>prêt</i> .
ou	« L'exercice par l'acquéreur de la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-64 emporte résiliation de plein droit du contrat de crédit, sans frais ni indemnité, à l'exception éventuelle des frais tarifés nécessairement engagés.	« L'exercice par le consommateur de...
- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur,	le contrat de crédit est résilié, sans pénalité, lorsque l'acquéreur exerce le droit de résiliation ou le droit de rétractation du contrat prévus à l'article 5.	... engagés.
Les Etats membres déterminent les modalités de la résiliation du contrat de crédit.	« Art. L. 121-67. – Lorsque l'acquéreur réside en France, l'offre est rédigée en langue française. L'acquéreur peut en outre exiger qu'elle le soit dans une langue de l'Etat dont il est ressortissant. Il peut signer à son choix l'une ou l'autre version.	« Art. L. 121-67. – Lorsque le consommateur réside en France ou que le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire français, l'offre est rédigée en langue française. Il peut... ressortissant et signer, à son choix, l'une ou l'autre version.
Art. 4. – Les Etats membres prévoient dans leur législation :	« Lorsque l'acquéreur réside dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou, sans résider en France, est ressortissant d'un Etat membre de la Communauté européenne, l'offre est rédigée, à son choix, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est ressortissant.	« Lorsque le consommateur réside...
- 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'Etat membre où réside l'acquéreur ou dans la langue ou une des langues de l'Etat membre dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur. Toutefois, l'Etat 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	« Lorsque le bien ou l'un des biens est situé en France, l'offre, si elle n'est pas rédigée en français en application des deux alinéas précédents, doit être, en outre, remise à l'acquéreur rédigée en français.	Alinéa supprimé.
et	« Lorsque le bien ou l'un des biens est situé dans un autre état membre de la Communauté européenne, et que l'offre n'est pas rédigée	« Lorsque...

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Art. 3. — 3. Toute publicité relative au bien immobilier concerné indique la possibilité d'obtenir le document visé au paragraphe 1, ainsi que l'endroit où il faut s'adresser à cet effet.	dans la langue de cet état en vertu des alinéas précédents, une traduction conforme dans cette langue est remise à l'acquéreur.	... remise au consommateur.
Art. 10. — Les Etats membres prévoient dans leur législation les conséquences du non-respect des dispositions de la présente directive.	« Art. L. 121-68. — Toute publicité ayant pour objet la conclusion de l'un des contrats mentionnés à l'article L. 121-60 doit indiquer la possibilité d'obtenir le texte des offres proposées ainsi que l'adresse du lieu où ce texte peut être retiré.	« Art. L. 121-68. — Toute publicité relative à tout contrat ou groupe de contrats visé à l'article L. 121-60 indique la... ... lieu où il peut être retiré.
Code pénal	« Art. L. 121-69. — Est puni de 200 000 francs d'amende le fait :	« Art. L. 121-69. — Est puni de 100 000 francs d'amende le fait :
Art. 121-2. — Les personnes morales, à l'exclusion de l'Etat, sont responsables pénalement, selon les distinctions des articles 121-4 à 121-7 et dans les cas prévus par la loi ou le règlement, des infractions commises, pour leur compte, par leurs organes ou représentants.	« 1° Pour tout vendeur, de proposer à un consommateur un des contrats mentionnés à l'article L. 121-60 sans le saisir d'une offre de contracter établie par écrit, contenant les mentions énumérées à l'article L. 121-61 et reproduisant en caractères très apparents les articles L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-65 ; « 2° Pour toute personne, de recevoir ou d'exiger de l'acquéreur ou de quiconque pour lui un versement ou un engagement de versement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64 ; « 3° Pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme aux dispositions de l'article L. 121-68.	« 1° Pour tout professionnel, de soumettre à un consommateur une offre tendant à la conclusion de tout contrat ou groupe de contrats visé à l'article L. 121-60 sans que cette offre soit établie par écrit, contienne les mentions énumérées à l'article L. 121-61 et reproduise en caractères très apparents les dispositions des articles L. 121-63 à L. 121-67 ; Alinéa supprimé. « 2° Pour L. 121-68. Alinéa supprimé.

Texte en vigueur

Toutefois, les collectivités territoriales et leurs groupements ne sont responsables pénalement que des infractions commises dans l'exercice d'activités susceptibles de faire l'objet de conventions de délégation de service public.

La responsabilité pénale des personnes morales n'exclut pas celle des personnes physiques auteurs ou complices des mêmes faits.

Art. 131-38. – Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction.

Art. 131-39. – Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

1° La dissolution, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure à cinq ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;

2° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

3° Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire ;

4° La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;

5° L'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

Texte du projet de loi

« 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

« 2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du code pénal.

Propositions de la Commission

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Texte en vigueur

6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de faire appel public à l'épargne ;

7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;

8° La confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit ;

9° L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication audiovisuelle.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 121-69-1. – Est puni de 200 000 francs d'amende le fait, pour tout professionnel, d'exiger ou de recevoir du consommateur, directement ou indirectement, tout versement ou engagement de versement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 121-64.

« Art. L. 121-69-2. – Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies aux articles L.121-69 et L.121-69-1. Les peines encourues par les personnes morales sont :

« 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Directive n° 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.</p>	<p>« Art. L. 121-70. – Les délais prévus par la présente section qui viendraient à expirer un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.</p>	<p>du code pénal ;</p> <p>« 2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du code pénal. »</p>
<p>Art. 5. – Les Etats membres prévoient dans leur législation les éléments suivants :</p>		<p>« Art. L. 121-70. – Supprimé.</p>
<p>1) outre les possibilités offertes à l'acquéreur par les législations nationales en matière d'invalidité des contrats, l'acquéreur a le droit :</p>		
<p>- de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le dixième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,</p>		
<p>.....</p>		
	<p>« Art. L. 121-71. – Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un Etat non partie à la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a son domicile ou sa résidence habituelle en France ou lorsque le bien <i>immobilier</i> est situé sur le territoire d'un Etat partie à ces conventions.</p>	<p>« Art. L. 121-71. – Est...</p> <p>... lorsque</p> <p>le consommateur a...</p> <p>... le bien ou l'un des biens est...</p> <p>... conventions.</p>
<p>Art. 9. – Les Etats membres prennent les mesures nécessaires pour que, quelle soit la loi applicable, l'acquéreur ne soit pas privé de la protection accordée par la présente di-</p>	<p>« Art. L. 121-72. – Lorsque le bien ou l'un des biens sur lequel porte le droit de jouissance est situé sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté européenne, et lorsque</p>	<p>« Art. L. 121-72. – Lorsque le bien ou l'un des biens est...</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>rective, si le bien immobilier est situé sur le territoire d'un Etat membre.</p>	<p>la loi qui régit le contrat ne comporte pas des règles conformes à la 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, il sera fait impérativement application des dispositions mises en vigueur, pour respecter ladite directive, par l'Etat sur le territoire duquel est situé ce bien, ou, à défaut, des dispositions de la présente section.</p>	<p>... section.</p>
	<p>« Art. L. 121-73. – Lorsque le bien ou l'un des biens <i>sur lequel porte le droit de la jouissance</i> n'est pas situé sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté européenne, l'acquéreur qui a sa résidence habituelle dans un Etat de la Communauté européenne ne peut être privé, quelle que soit la loi applicable, de la protection que lui assurent les dispositions impératives prises par cet Etat en application de la directive précitée :</p>	<p>« Art. L. 121-73. – Lorsque le bien ou l'un des biens n'est pas...</p>
		<p>... européenne, le consommateur qui a sa résidence habituelle dans un Etat <i>membre</i> de la Communauté européenne...</p>
		<p>...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 :</p>
	<p>« - si le contrat a été conclu dans cet Etat, ou</p>	<p>« - si le contrat a été conclu dans l'Etat du lieu de résidence habituelle du consommateur,</p>
	<p>« - si le contrat a été précédé dans cet Etat d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité et d'actes nécessaires à la conclusion du contrat accomplis par l'acquéreur, ou</p>	<p>« - si... ... d'une offre spécialement faite ou d'une publicité et des actes accomplis par le consommateur nécessaires à la conclusion dudit contrat,</p>
	<p>« - si le contrat a été conclu dans un Etat où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le vendeur pour l'inciter à contracter.</p>	<p>« - si ... où le consommateur s'est rendu...</p>
		<p>..., par le professionnel pour l'inciter à contracter. »</p>
<p>Art. 8. – Les Etats membres prévoient dans leur législation que toute clause par laquelle l'acquéreur renonce aux bénéfices des droits visés</p>	<p>« Art. L. 121-74. – Les dispositions de la présente section sont d'ordre public. Le non-respect des dispositions prévues aux articles</p>	<p>« Art. L. 121-74. – Les...</p>
		<p>..., L. 121-</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>par la présente directive, ou par laquelle le vendeur est exonéré des responsabilités découlant de la présente directive, ne lie pas l'acquéreur, dans les conditions fixées par la législation nationale.</p>	<p>L. 121-61, L. 121-62, L. 121-63, L. 121-64 et L. 121-67 est sanctionné par la nullité du contrat. »</p>	<p>62, au premier alinéa de l'article L. 121-63 et aux articles L. 121-64 et L. 121-67 est sanctionné par la nullité du contrat »</p>
<p>Code de la consommation</p>		
<p><i>Art. L. 141-1.</i> – I. – Sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéa, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, reproduits au paragraphe IV ci-après, les infractions aux dispositions prévues au présent code par :</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Le 1° du I de l'article L. 141-1 du code de la consommation est ainsi rédigé :</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>1° Les articles L. 122-6 et L. 122-7 ;</p>	<p>« 1° Les articles L. 121-69, L. 122-6 et L. 122-7 ; »</p>	<p>« 1° Les articles L. 121-69, L. 121-69-1, L. 121-69-2, L. 122-6 et L. 122-7 ; »</p>
<p>2° Les articles L. 132-1 à L. 132-5, L. 133-1 et L. 134-1.</p>		
<p>Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce</p>		
<p><i>Art. 1er.</i> – Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :</p>		
<p>1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;</p>		
<p>2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;</p>		
<p>3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;</p>		
<p>4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;</p>	<p>Art. 3.</p>	<p>Art. 3.</p>
<p>5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;</p>	<p>A l'article premier de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, <i>il est ajouté un 8° ainsi rédigé :</i></p>	<p>I - L'article...</p>
<p>6° La gestion immobilière.</p>	<p>« 8° <i>Le contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.</i> »</p>	<p>... commerce, <i>est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p>
<p>7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.</p>		<p>« 8° – <i>La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi... consommation.</i> »</p>
		<p><i>II - Après l'article 25 de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours, est inséré un article 25-1 ainsi rédigé :</i></p>
		<p>« Art. 25-1. – I. <i>La personne physique ou morale titulaire de la licence d'agent de voyages prévue à l'article 4 peut conclure tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.</i></p>
		<p>« II. <i>La personne mentionnée au paragraphe I peut également prêter son concours à la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les dispositions visées audit paragraphe.</i></p>
		<p>« <i>Pour se livrer à cette activité, elle contracte une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle et détient un mandat écrit.</i></p>
		<p>« <i>Elle justifie également d'une garantie financière spécialement affectée au remboursement des fonds reçus, résultant de l'engagement d'un orga-</i></p>

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

nisme de garantie collective, d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurances.

« Le montant de cette garantie ne peut être inférieur au montant maximal des fonds dont la personne est redevable à tout moment sur les versements qui lui ont été faits à l'occasion des opérations concernées, ni à un montant minimal fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Les règles applicables au fonctionnement de la garantie financière et au contrat de mandat sont définies par décret en Conseil d'Etat. »