

Droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers / «Time-Sharing» / «Modèle Pagameno»

Roland Pfäffli, Docteur en droit *



1. Principes

Le droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers – ou «Time-Sharing» – signifie qu'une personne fait usage, chaque année, d'un bien immobilier pour une durée déterminée. En règle générale, il s'agit de logements de vacances susceptibles d'être utilisés pendant des semaines clairement définies.

Sur la base d'une initiative parlementaire déposée par le Conseiller national Jean-Nils de Dardel (Genève) en date du 15 juin 2000, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a élaboré un avant-projet en vue d'une révision du code des obligations (RS 220) et de la loi fédérale contre la concurrence déloyale (LCD / RS 241). Le délai prévu pour la procédure de consultation a expiré le 30 avril 2004. Les documents peuvent être consultés sur Internet sous l'adresse <http://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/ind2004.html>.

Cette révision traite des règles applicables aux cas où les droits d'utilisation à temps partiel doivent être acquis uniquement sur la base des dispositions du code des obligations, c'est-à-dire sans inscription du droit de propriété au registre foncier. Diverses normes traitant de la forme et, avant tout, du contenu du contrat sont prévues pour ces hypothèses. Au premier plan se trouve le fait que l'acquéreur doit connaître avec exactitude la situation de fait, soit l'objet de son achat, ainsi que les coûts auxquels il devra faire face. De plus, l'acquéreur peut révoquer, dans un délai de 14 jours, par écrit la proposition de conclusion du contrat.

Les règles relatives à l'acquisition d'un droit réel de propriété par l'acquéreur ne sont pas touchées par le projet. A cet égard, les art. 657, al. 1^{er}, CCS et l'art. 216, al. 1^{er}, CO prévoient la nécessité d'un acte authentique, si bien que des dispositions plus étendues en matière

Synthèse:

L'acquéreur de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers («Time-Sharing») doit être mieux protégé contre les abus. Il est envisagé de modifier le code des obligations. Une obligation d'information détaillée ainsi qu'un droit de révocation devront protéger l'acheteur contre des conclusions de contrats irréflectibles. L'auteur expose en outre des solutions possibles en vue de l'aménagement de la propriété pour une durée définie, tout en tenant compte aussi du nouveau «modèle Pagameno».

de protection se révèlent superflues. En effet, il incombe aux personnes appelées à dresser des actes en la forme authentique (notaires) de signaler aux acheteurs la problématique spécifique liée à l'objet du contrat.

En Allemagne, il existe déjà une législation afférente. Est déterminante, à cet égard, la loi du 20 décembre 1996 sur l'aliénation de droits d'utilisation à temps partiel de bâtiments destinés à l'habitation («Teilzeit-Wohnrechtgesetz» / «TzWrG»).

2. Aménagement au plan du registre foncier

Le principe de la propriété à temps partiel est inconnu du droit civil suisse, il ne le contredit pas cependant. Par contre, il est manifeste, d'un point de vue juridique purement dogmatique, qu'il y a lieu de répondre par la négative à la question de savoir si l'on peut inscrire des droits d'utilisation à temps partiel en tant que tels (au registre foncier), ce en raison des principes de l'assujettissement et du rattachement à un type spécifique dominant le système des droits réels (cf. prise de position de l'Office fédéral de la justice du 27 septembre 1982, Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération JAAC 1983, p. 52).

Toujours est-il qu'il est possible de constituer, par le biais de la copropriété, des normes de propriété qui ne sont applicables que pendant une durée déterminée. Il s'agit, plus précisément, de la copropriété d'une chose, dont les règles d'utilisation sont caractérisées par le fait que la chose (le logement) peut être utilisée en alternance par les ayants droit. En matière de propriété par étages, cela signifie, par exemple, que le logement assujéti à un droit exclusif pourra être utilisé par plusieurs copropriétaires à raison de quelques semaines chacun (cf. Hans-Peter Friedrich, «Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt?» dans: Le notaire bernois 1985, p. 187).

Dans le cadre d'un aménagement spécifique du droit de copropriété usuel, il est possible d'appliquer la solution suivante:

- Répartition de l'immeuble no. 1713 en propriété par étages, en constituant dix unités pour les dix logements (immeubles n°. 1713-1 à 1713-10).
- Répartition d'une unité de propriété par étages (par exemple n°. 1713-8) en copropriété distincte, en constituant 52 parts de copropriété (n°. 1713-8-1 à 1713-8-52).

Un règlement d'utilisation est édicté pour l'unité n°. 1713-8 (art. 647 CCS et art. 79, al. 4, ORF) avec le contenu suivant:

- Le propriétaire respectif du n°. 1713-8-1 a le droit d'utiliser le logement durant la 1^{ère} semaine de l'année.
- Le propriétaire respectif du n°. 1713-8-2 a le droit d'utiliser le logement durant la 2^{ème} semaine de l'année.
[...]
- Le propriétaire respectif du n°. 1713-8-52 a le droit d'utiliser le logement durant la 52^{ème} semaine de l'année.

Cet aménagement assez complexe pourrait mener, entre les copropriétaires, à des litiges sur la question de la répartition des droits d'utilisation, ce qui ne serait guère compatible avec le plaisir que devraient procurer les vacances.

3. Modèle de propriété du logement «Pagameno»

Pagameno Invest AG, ayant son siège à Berne, offre des logements en propriété pour une durée de 30 ans dans un immeuble réparti en propriété par étages sis à la Bahnstrasse 9 à Berne (Ausserholligen).

Concrètement, l'acheteur constitue avec Pagameno Invest AG une société simple pour une durée de 30 ans et inscrite comme telle au registre foncier en tant que propriétaire d'une unité de propriété par étages. La participation interne de l'acheteur à la société simple s'élève initialement à 30%. Cette part se réduit chaque année d'un pour cent, de telle sorte qu'à l'expiration de la durée fixe de la société la participation interne de l'acheteur s'élève à 0%. A l'expiration de la durée convenue de la société, soit après 30 ans, l'unité de propriété par étages revient, sans indemnité, en propriété exclusive à Pagameno Invest AG (cf. «Berner Zeitung BZ» du 5 décembre 2003; «Der Bund» du 18 février 2004; «Der Schweizerische Hauseigentümer» du 15 février 2004).

En d'autres termes, un instrument du droit des sociétés (société simple) permet de réaliser la propriété pour une durée définie, inexistante dans les droits réels.

4. Choix de littérature sur le «Time-Sharing»

Hans-Peter Friedrich, «Wieweit können Stockwerke mit Nutzungsdienstbarkeiten belastet werden?» dans: Le notaire bernois 1980, p. 137 ss.

Hans-Peter Friedrich, «Rechtsprobleme bei Appart-Hotels auf der Basis von Stockwerkeigentum» dans: Le notaire bernois 1983, p. 169 ss.

Stefan Schalch, «Time-Sharing an Ferienimmobilien, Analyse der tatsächlichen Erscheinung; rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten; rechtsvergleichende Hinweise», Zurich (Schulthess) 1990.

Stefan Schalch, «EG-Gesetzgebung betreffend Time-Sharing an Ferienimmobilien, Die Time-Sharing-Richtlinie (Richtlinie 94/47/EG)» dans: Pratique Juridique Actuelle (PJA) 1996, p. 679 ss. ■

* Roland Pfäffli, Docteur en droit, notaire et Conservateur du registre foncier de Thoune, parution dans «Jusletter», 26 avril 2004