

Gare aux désagréments d'un «time-sharing»

Cette formule de vacances, à mi-chemin entre la propriété et la location, peut paraître séduisante au premier abord. Pourtant, ses nombreux acquéreurs finissent vite par la regretter. Quels sont ses avantages et ses inconvénients? Le point.

CAROLINE SURY

Régulièrement, le réseau des Centres Européens des Consommateurs (CEC) est saisi de réclamations liées au time-sharing. Toutefois, ces plaintes ont diminué de moitié au cours des six dernières années. En 2015, les CEC ont enregistré 1.094 plaintes contre 2.182 en 2009. «Cette diminution conséquente s'explique sans doute par l'entrée en vigueur en 2008 d'une législation européenne en matière de time-sharing», selon les CEC.

Cette législation impose entre autre une information précontractuelle plus complète afin de permettre aux consommateurs de savoir réellement à quoi ils s'engagent. Elle prévoit aussi un délai de rétractation de 14 jours couplé à une interdiction de tout paiement avant la fin de cette période.

C'est quoi le time-sharing?

D'après les explications fournies par le SPF Economie, il s'agit d'une formule qui permet à un consommateur d'acheter le droit d'occuper, pendant une certaine période (20 ans par exemple), un logement équipé et meublé comme une résidence de vacances, pour une ou plusieurs semaines

80%

La part des ménages belges adeptes du time-sharing ayant fait l'acquisition d'une part en Espagne.

chaque année, souvent dans des complexes de type club.

L'attrait de cette formule est donc principalement financier. Comme l'explique la Fédération Royale du Notariat Belge (FRNB), «plutôt que d'acquérir une résidence de vacances en pleine propriété – ce qui implique un investissement considérable et la gestion importante durant toute l'année d'un bien situé à l'étranger pour n'en jouir qu'au cours d'un bref séjour – le time-sharing permet d'acquérir le droit d'occuper chaque année un logement, tout en étant déchargé du fardeau de son entretien.»

De plus, l'acquéreur d'une part de time-sharing peut participer à un système de bourse qui lui permet d'échanger sa période de vacances avec un autre acquéreur.

«Cette formule, qui peut paraître idyllique, ne doit pas faire perdre de vue ses inconvénients», prévient la FRNB.

Un mauvais investissement

Tout d'abord, «contrairement à ce que les vendeurs vous diront, le time-sharing n'est pas un bon investissement», selon les CEC. Plusieurs raisons permettent d'arriver à cette conclusion: les prix sont exorbitants, les frais de transport et de repas sont à charge de l'acquéreur, les charges annuelles de gestion sont souvent considérables, la possibilité d'échange ne peut se faire que moyennant des frais supplémentaires et enfin, l'acquéreur perd tous ses droits en cas de faillite.

En outre ce secteur se caractérise par un nombre important d'arnaques. Par exemple, la législation européenne (qui protège le consommateur) s'applique uniquement aux contrats d'une durée minimale d'un an. Du coup, certaines sociétés se sont mises à proposer aux acquéreurs deux contrats distincts dont le premier (pour lequel le montant principal était exigé) ne durait qu'un an et dont le second (pour

lequel un montant minime était exigé) était limité dans le temps.

Mettre fin au contrat

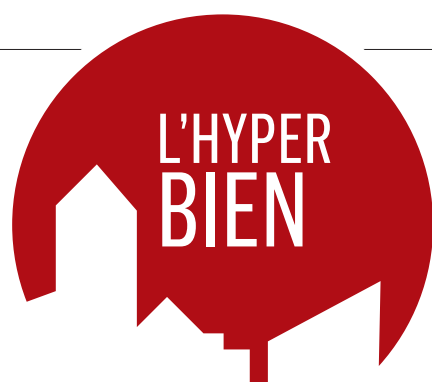
Par ailleurs, tous les aspects du contrat de time-sharing ne sont pas abordés par la législation européenne. Par conséquent, les acquéreurs rencontrent de nombreuses difficultés pour mettre fin à leur contrat, surtout que la vente d'une part de time-sharing est presque impossible. Ce marché est inexistant et faire appel aux services des sociétés de vente est inutile, voire très risqué: celles-ci exigent le paiement d'une somme importante à l'avance sauf qu'elles n'ont aucune obligation de résultat, mais uniquement de moyen. «Elles doivent donc tenter de trouver un acheteur car elles ne rachètent pas la part de time-sharing. Il s'agit du même principe que pour les agences immobilières à la différence que celles-ci ne prennent leur commission de vente qu'une fois que la vente a été effectivement réalisée.» Certaines de ses sociétés ont disparu dans la nature sans laisser de traces.

Les CEC indiquent qu'il existe des cas où les acquéreurs parviennent à trouver un accord avec leur résidence qui accepte de reprendre leur time-sharing, mais généralement... à titre gratuit via un acte de cession. L'investissement de départ est donc irrémédiablement perdu. Seule consola-

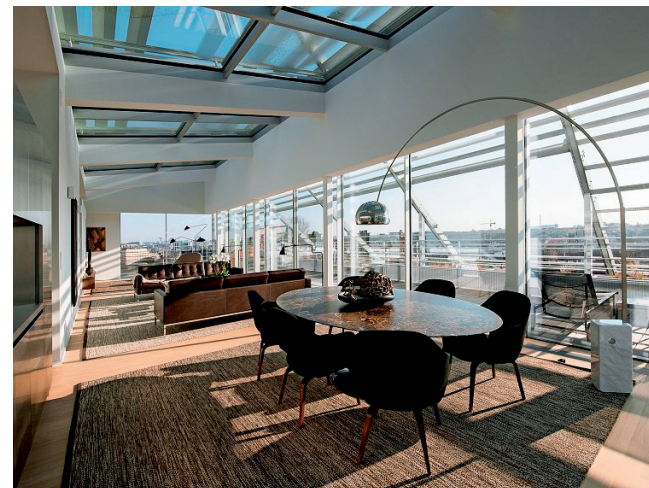
tion pour les acquéreurs: ils ne doivent plus payer de charges annuelles.

Si aucun accord n'est possible, il reste un moyen de se débarrasser d'une part de time-sharing: cesser de payer les charges annuelles. En effet, les conditions générales de certains contrats prévoient que cette cessation de paiement entraîne une résiliation anticipée du contrat. «Sachez cependant que le non-paiement peut être considéré comme une inexécution des engagements contractuels», préviennent les CEC. En théorie, les sociétés peuvent poursuivre les consommateurs afin d'obtenir des dommages et intérêts. Toutefois, jusqu'à ce jour, nous n'avons jamais eu connaissance d'une société de time-sharing établie à l'étranger qui aurait poursuivi les consommateurs en justice car la confiscation du time-sharing semble déjà être une sanction assez lourde.»

En conclusion, ne gâchez pas vos vacances futures avec un achat que vous regretterez le reste de votre vie. Avant de signer un tel engagement, prenez le temps de bien réfléchir. Faites également vos calculs en cherchant tous les éventuels frais cachés, comme les assurances ou les frais de maintenance et tous les frais qui pourraient être à payer durant la période du contrat sinon toutes vos vacances risquent d'avoir un sacré goût amer.



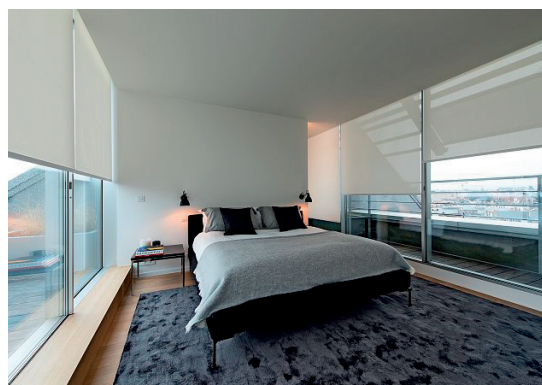
Une boîte de verre posée au sommet de l'ancien immeuble de la Croix-Rouge



Bruxelles

3.000.000 euros

LOCALISATION: Ixelles
SUPERFICIE: 245M²
AGENCE: Area Real Estate



Anciennement affecté aux bureaux de la Croix-Rouge, ce bâtiment remarquable de 1939 a fait l'objet d'une rénovation en une vingtaine d'appartements de haut standing, fruit de la collaboration entre les Ateliers Jean Nouvel et le bureau bruxellois MDW. Tel une boîte vitrée déposée sur l'immeuble, ce penthouse en duplex offre une terrasse avec une vue à 360° sur un quartier résidentiel verdoyant. Il développe une superficie de 245 m² comprenant un vaste séjour, trois chambres, une salle de bain, deux salles de douche et une terrasse de 129 m². Une sélection de mobilier Knoll a été choisie pour ses lignes épurées. La façade arrière végétale est en harmonie avec l'intérieur d'ilot complètement aménagé, avec une vue sur un immense hêtre pourpre, classé à l'inventaire scientifique. L'immeuble est situé chaussée de Vleurgat, en plein cœur d'Ixelles, à deux pas des étangs d'Ixelles.

I.D.