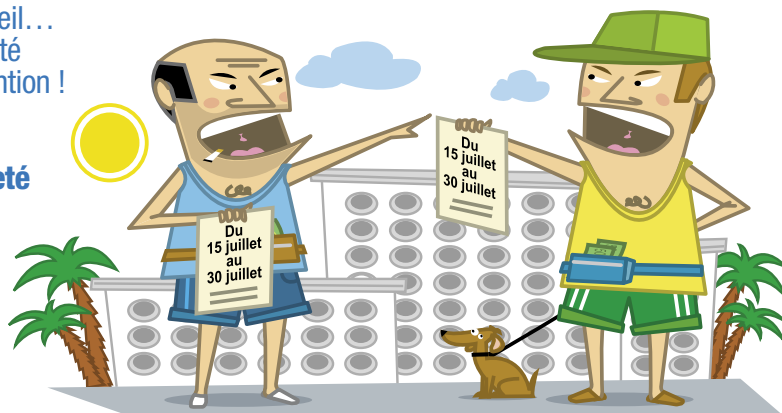


MULTIPROPRIÉTÉ : LES PIÈGES DES VACANCES EN TEMPS PARTAGÉ !

Avoir sa résidence secondaire au soleil... qui n'en a pas rêvé ? La multipropriété permet de réaliser ce rêve mais attention ! **Vous n'êtes pas réellement propriétaire, vous êtes associé à la société à qui vous avez acheté des parts ou actions.**

PAR JEANNE GUILHAUMAUD



Une formule attractive ! À première vue...

Elle permet de séjourner, en France ou à l'étranger, une ou plusieurs semaines par an dans une villa ou un appartement tout équipé. Et cela pour un prix de départ faible comparé à ce que vous devriez verser si vous vouliez acheter une résidence de vacances en pleine propriété.

- L'occupant est associé pendant 99 ans à la société de construction, mais pas propriétaire.
- Il peut jouir pendant 1 ou 2 semaines par an de la résidence qu'il a choisie, moyennant le versement d'un capital au départ puis des charges annuelles.

Ces sociétés proposent également d'échanger la semaine de vacances dans votre résidence contre une semaine dans un autre lieu si vous souhaitez changer de destination. Mais dans la réalité ces échanges ne sont pas si faciles !

Les précautions à prendre

1 → MÊME SI VOUS ÊTES TRÈS INTÉRESSÉ, NE VOUS PRÉCIPITEZ PAS !

- Lisez très attentivement le contrat proposé.
- Il doit être rédigé en français.
- L'offre de vente doit préciser l'identité et l'adresse du professionnel, le prix initial de l'opération (en général 12 000 euros pour une semaine) et le descriptif des locaux.
- L'offre doit indiquer également la durée du droit au titre duquel le client utilise les locaux (3, 30 ou 99 ans). Attention ! Pendant cette durée vous devrez payer des charges annuelles !
- Renseignez-vous sur leur montant et sur les possibilités d'augmentation.

2 → N'EFFECTUEZ AUCUN VERSEMENT À LA SIGNATURE !

La loi française et la réglementation européenne protègent les acquéreurs en multipropriété. Vous avez 10 jours minimum après la signature pour vous rétracter. Le vendeur ne peut exiger aucun acompte et aucune somme d'argent à quelque titre que ce soit pendant cette période ! Il risque même une amende s'il accepte de l'argent avant l'écoulement du délai.

3 → AVANT TOUT ENGAGEMENT, RENSEIGNEZ-VOUS

- Sur la société auprès des organismes compétents (voir encadré).
 - Sur les frais de gestion et d'entretien de l'immeuble.
 - Sur le montant des charges à l'année et la possibilité de faire des échanges d'appartement.
- N'oubliez pas que vous disposez d'une période de réflexion d'au moins 10 jours après la signature de l'offre.

4 → CHOISISSEZ BIEN LA PÉRIODE D'OCCUPATION

L'offre doit préciser la durée et la fréquence de la période d'occupation ainsi que les dates choisies. Il faut bien y réfléchir car vous ne pourrez pas en changer. Pensez aux dates des vacances scolaires si vous avez des enfants, qui varient d'une année sur l'autre, sauf l'été.

Les pièges à connaître

1 → DES CHARGES QUI AUGMENTENT !

Les multipropriétaires sont en général très mal informés sur l'évolution des charges lors de la souscription du contrat, et les charges augmentent parfois sans justification.

- Invoquez la directive européenne qui prévoit que le vendeur doit établir une évaluation des charges à venir !
- Formulez une demande collective avec tous les occupants d'une même résidence, en cas d'augmentation injustifiée.

2 → UNE REVENTE IMPOSSIBLE

Si vous voulez un jour revendre votre période, vous risquez de ne pas trouver de demande. Le marché d'occasion des résidences en temps partagé est quasiment inexistant !

3 → LES BOURSES D'ÉCHANGE NE FONCTIONNENT PAS TOUJOURS

Les vendeurs vous assurent que vous pourrez échanger votre semaine pour une autre destination. Dans la réalité, ce n'est pas si simple, il faut d'abord que votre résidence soit affiliée à une bourse d'échange.

Vous devrez alors acquitter des frais d'adhésion et d'échange. Mais en plus, il faut qu'il y ait de la place où vous souhaitez séjourner et que la semaine que vous cédez intéresse un autre preneur ! Beaucoup de conditions qui sont rarement remplies.

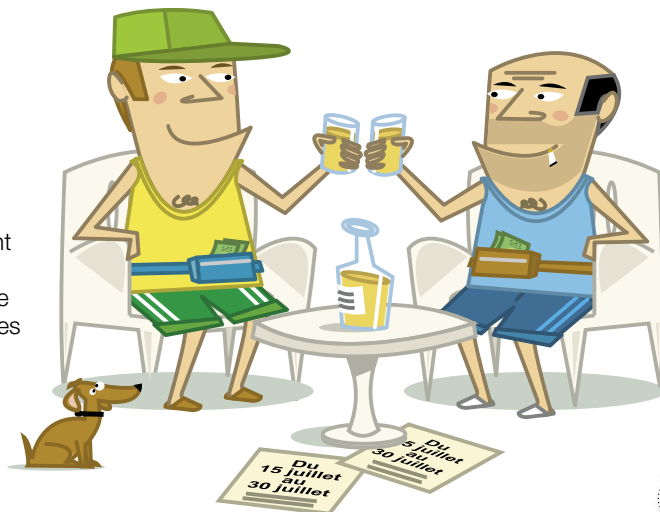
4 → LES CONTRATS HORS CEE NE SONT PAS PROTÉGÉS PAR LA LOI FRANÇAISE...

... ni par la réglementation européenne. Pour tout achat fait à l'étranger, c'est la loi du pays en question qui s'applique. Prudence pour les contrats signés au Maroc, en Tunisie, à l'île Maurice. Les recours contre les sociétés qui ont leur siège à l'étranger sont en plus très complexes et onéreux.

5 → PEU DE RECOURS POUR REVENIR SUR SON ENGAGEMENT

Une fois la période de réflexion de 10 jours écoulée, il vous reste peu de recours.

- Pour faire annuler le contrat, il vous faudra prouver que la société n'a pas respecté ses obligations ou la législation, ou encore que votre consentement a été vicié car vous avez été trompé.



MÉFIEZ-VOUS

DES TECHNIQUES DE VENTE !

- Vous êtes démarché à l'occasion d'un « jeu gratuit » dont le lot est un séjour de vacances. Le but du jeu est, en réalité, de vous faire acheter une semaine de vacances en temps partagé !
- Vous êtes démarché lors d'un séjour à l'étranger. Un vendeur vous propose une villa de rêve une semaine par an dans un pays paradisiaque, pour un prix qui vous semble plus qu'abordable !

ADRESSES UTILES

- **Les Directions Départementales de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes :**
Coordonnées dans les Pages Jaunes ou sur Internet : www.finances.gouv.fr/DGCCRF/06_infospratiques/ddccrf.htm?ru=06
- **Le Centre Européen des Consommateurs,**
47 bis, rue Barthélémy Delespaul - 59000 Lille
Tél. : 03 28 82 89 18
- **Le Centre Technique Régional de la Consommation,**
35, rue Gabriel Péri - 31000 Toulouse
Tél. : 05 61 62 37 41 (notamment pour les litiges concernant le Maroc et l'Andorre).

ILLUSTRATION : DIDIER BOISSON