



# LAW REFORM COMMISSION

*Issue Paper*

## Timeshare [Droits de Séjour à Temps Partagé]

[July 2011]

Port Louis, Republic of Mauritius

4<sup>th</sup> Floor, Cerné House

Tel: (230) 212-3816/212-4102

Fax: (230) 212-2132

E-Mail: [lrc@mail.gov.mu](mailto:lrc@mail.gov.mu)

URL <http://lrc.gov.mu>



# LAW REFORM COMMISSION

- Chairperson** : Mr. Guy OLLIVRY, QC, GOSK
- Chief Executive Officer** : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE [Barrister]
- Members** : Mr. Satyajit BOOLELL, SC [Director of Public Prosecutions]  
Mrs. Aruna D. NARAIN [Ag. Parliamentary Counsel]  
Mr. P. FEKNA [Ag. Master and Registrar, Supreme Court]  
Mr. Rishi PURSEM, SC [Barrister]  
Mr. Narendra APPA JALA, SA [Attorney]  
Mr. Michel Nicolas BOULLÉ [Notary]  
Mrs. Luvishka SEEJORE BILTOO [Law Academic (UoM)]  
Mrs. Daisy Rani BRIGEMOHANE [Civil Society]  
Mr. Navin GUNNASAYA [Civil Society]
- Secretary** : Mrs. Saroj BUNDHUN

**Legal Research Cadre (other than Chief Executive Officer)**

**Consultant** : Professor Robert Louis GARRON

**Law Reform Officer** : Mr. Sabir M. KADEL

**Administrative Support Staff (other than Secretary to Commission)**

**Senior Officer** : Mrs. Marie Roseliette SOOBRAMANIA

**Officer** : Mrs. Neelamani BANSRAM

Mrs. Kajal RAMDUT

**Senior Office Attendant** : Mr. Subhas CHUMMUN

**Office Attendant-Driver** : Mr. Claude Francois JEAN-PIERRE

Mr. Naraindranathsingh JANKEE

## **About the Commission**

THE LAW REFORM COMMISSION OF MAURITIUS consists of –

- (a) a Chairperson, appointed by the Attorney-General;
- (b) a representative of the Judiciary appointed by the Chief Justice;
- (c) the Solicitor-General or his representative;
- (d) the Director of Public Prosecutions or his representative;
- (e) a barrister, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Bar Council;
- (f) an attorney, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Law Society;
- (g) a notary, appointed by the Attorney-General after consultation with the Chambre des Notaires;
- (h) a full-time member of the Department of Law of the University of Mauritius, appointed by the Attorney-General after consultation with the Vice-Chancellor of the University of Mauritius; and
- (i) two members of the civil society, appointed by the Attorney-General.

Under the direction of the Chairperson, the Chief Executive Officer is responsible for all research to be done by the Commission in the discharge of its functions, for the drafting of all reports to be made by the Commission and, generally, for the day-to-day supervision of the staff and work of the Commission.

The Secretary to the Commission is responsible for taking the minutes of all the proceedings of the Commission and is also responsible, under the supervision of the Chief Executive Officer, for the administration of the Commission.

The Commission may appoint staff on such terms and conditions as it may determine and it may resort to the services of persons with suitable qualifications and experience as consultants to the Commission.

## **Executive Summary**

### **Issue Paper on “Timeshare (Droits de Séjour à Temps Partagé)” [July 2011]**

A timeshare is a form of ownership or right to the use of a property, or the term used to describe such properties. These properties are typically resort condominium units, in which multiple parties hold rights to use the property, and each sharer is allotted a period of time in which they may use the property.

Given the development of Mauritius as a tourism destination of high-standing, the desirability of introducing such concept in our law has been considered. In this Issue Paper the economic nature of timeshare (and its potential for the development of the tourism industry) is examined. This is followed by an analysis of the legal techniques used: the “société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé” in France and the trust in the common law world.

## **Background Note to this Issue Paper**

A timeshare is a form of ownership or right to the use of a property, or the term used to describe such properties. These properties are typically resort condominium units, in which multiple parties hold rights to use the property, and each sharer is allotted a period of time in which they may use the property. The notion of the term "time-share" was originally created in France by a ski resort developer in the French Alps. Subsequent success followed, and the concept was quickly embraced by many resort developers and prominent hoteliers, such as Starwood, Wyndham, Accor, Hyatt, Hilton, Marriott, and Disney. Vacation ownership has proven to be lucrative for stakeholders in these major resort families. This form of lodging has spawned a variety of products sold on similar occupancy schemes: cars, planes, boats, condo-hotel units and luxury fractional properties.

Given the development of Mauritius as a tourism destination of high-standing, the Commission is examining in this Issue Paper the concept of “Timeshare”: its economic nature as well as the legal techniques used for its realization.<sup>1</sup> Such concept, if introduced in our law, would of course have to be accompanied by consumer protection measures.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> The Commission acknowledges the contribution of its Consultant, Professor Robert Louis Garron, Professeur Honoraire à l’Université Paul Cézanne (Aix-Marseille III), in the preparation of this Issue Paper.

<sup>2</sup> Vide, for instance, Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

## **DROITS DE SEJOUR A TEMPS PARTAGE (OU TIMESHARE)**

### **Introduction**

1. Depuis quelques décennies, les professionnels européens de l'immobilier ou du tourisme utilisent différentes techniques juridiques permettant à leurs clients d'acquérir un droit de séjourner dans une résidence pendant une ou plusieurs périodes de l'année qui sont préalablement déterminées et qui leur sont personnellement attribuées. En d'autres termes, ces techniques consistent à partager, entre plusieurs personnes, le temps de jouissance d'un même immeuble ou de la même partie d'un immeuble, chacune de ces personnes étant titulaires d'un droit privatif de séjour. Par exemple, tel client fait l'acquisition d'un droit privatif de séjour, concernant les deux premières semaines du mois de juillet de chaque année, dans l'appartement d'un immeuble clairement et précisément désigné par le contrat qui lui attribue ce droit. Pour le même appartement, un autre client fait l'acquisition des deux dernières semaines de juillet, puis d'autres clients choisissent d'autres périodes, jusqu'à la répartition intégrale, entre les divers acquéreurs, de toutes les semaines de chaque année. Tous ceux qui se partagent le temps d'occupation d'un immeuble exercent donc successivement leur droit de jouissance. La date et la durée des périodes qui leur sont attribuées - et qui sont reconduites d'année en année - conditionnent évidemment la valeur de ce droit. Une période de vacances vaut plus cher qu'une période quelconque. Une période de basse saison - mauvaises conditions climatiques - vaut moins cher qu'une période de haute saison touristique. Le même immeuble étant successivement utilisé par différentes personnes, doit nécessairement être meublé et entretenu par un organe de gestion. Quant aux divers occupants, ils n'ont pas, sur l'appartement qui est affecté à leur jouissance privative, de droits équivalents à ceux des propriétaires d'immeubles: ils doivent conserver et utiliser "en bon père de famille" le mobilier et les locaux qui leurs sont attribués.

2. La pratique du temps partagé a été créée en 1967 par la société des Grands travaux de Marseille pour des immeubles situés dans une station des Alpes du Sud. Elle a été proposée par cette société, sous une appellation significative : "la multipropriété". Par la suite, certains ont qualifiée cette technique de "propriété spacio-temporelle". L'accent a donc été mis, dès l'origine, par le promoteur, sur le terme de "propriété". Car le désir de sa clientèle était bien d'acquérir une résidence secondaire (pour des vacances à la neige) à bon marché. Ne désirant être "propriétaires" que de quelques semaines dans l'année, les clients, en effet, bénéficiaient de prix très abordables. Leur droit de séjour - qui n'était pas juridiquement une propriété - revenait beaucoup moins chère que l'acquisition d'un immeuble. Par la suite, la pratique du temps partagé a été utilisée par les anglo-saxons sous la qualification de "timeshare". Le terme de propriété n'est pas mis en avant. C'est du temps partagé dont il s'agit. La différence d'appellation entre les français et les anglo-saxons a, tout de suite, revêtu une réelle signification. Car les américains et, surtout les britanniques, ont utilisé la technique du temps partagé pour permettre aux titulaires de droits de jouissance sur un immeuble, la réalisation d'échanges d'appartements avec d'autres titulaires sur des immeubles comparables situés dans les plus belles régions touristiques du monde entier.
  
3. Il est évident que la diversité des pratiques - celles des français et celles des anglo-saxons - pose le problème de la *nature économique (I)* de la technique du temps partagé. Car la nature économique d'un produit varie toujours en fonction de ses facultés d'utilisation. Mais les divergences entre les français et les anglo-saxons portent aussi sur les *techniques juridiques (II)* que les promoteurs utilisent. L'analyse de ces deux aspects de la pratique du temps partagé paraît indispensable, en vue de son éventuelle introduction dans le droit mauricien.

**(I) La nature économique du droit de séjour à temps partagé**

4. Sur le marché européen, la nature économique du droit de séjour à temps partagé n'est pas toujours unitaire : elle se singularise par une dualité fondamentale qui procède de son évolution. En effet, la pratique du temps partagé a, depuis sa création, considérablement évolué. Conçue à l'origine par les professionnels français comme étant une formule économique d'utilisation des résidences secondaires, elle est aujourd'hui considérée comme un nouveau produit de consommation touristique.

***A) Le droit de séjour à temps partagé, substitut de la propriété immobilière***

5. A l'origine, la pratique du temps partagé avait été imaginée par les professionnels français pour éviter aux vacanciers les inconvénients de la location ou les coûts très importants des résidences secondaires. Car la location présente certains inconvénients: il faut réserver longtemps à l'avance, les loyers sont relativement élevés et le droit du locataire disparaît à l'expiration du contrat. Quant à l'achat d'une résidence secondaire, elle ne semble pas adaptée à la pratique de séjours de courte durée, car les investissements et les frais qu'imposent l'acquisition, l'entretien, la conservation et le gardiennage de l'immeuble sont démesurés au regard de son utilisation effective.
6. C'est à partir de ces constatations que la pratique a créé, en 1967, la "multipropriété". Elle supposait, outre le droit de jouissance des locaux, leur ameublement et, bien souvent, la faculté d'utiliser des équipements collectifs semblables à ceux d'un complexe hôtelier, tels qu'une piscine ou d'autres installations de sport, une salle de télévision, une bibliothèque, un bar, un restaurant, des services d'accueil et d'animation... La création de ces droits procédait, par conséquent, d'une finalité qui était principalement immobilière: il s'agissait de favoriser l'utilisation optimale, à des prix intéressants, d'un immeuble déterminé dans lequel les titulaires d'un droit de jouissance avaient l'intention de loger

durant leurs vacances. Pour satisfaire cette finalité, les professionnels français ont dû, dès l'origine - nous le verrons - faire usage de la technique des sociétés. Mais cet usage, que les dispositions du droit commun rendaient nécessaire, n'avait pas pour effet de modifier la raison d'être de la "multipropriété".

7. Certes, une partie notable des titulaires de droits de séjour à temps partagé ont tendance aujourd'hui à demander leur affiliation à une bourse d'échanges pour éventuellement utiliser leur résidence temporaire à des fins touristiques. Mais le procédé de l'échange n'a jamais été, à l'origine, déterminant de l'acquisition de leurs droits de séjours. Ils ont, avant tout, voulu jouir d'une immeuble donné. C'est ce que révèlent les enquêtes effectuées par des chercheurs ou des promoteurs.
8. Au contraire, dans les pays anglo-saxons, les acquéreurs de "timeshare" se déterminent principalement pour pratiquer l'échange. Et cet échange porte, en outre, sur des immeubles de très haut standing. Le droit de séjour à temps partagé s'analyse alors comme un véritable produit de consommation touristique.

***B) Le droit de séjour à temps partagé, produit de consommation touristique***

9. Les pays anglo-saxons ont importé la pratique du temps partagé, vers le milieu des années 1970. Elle fut d'abord introduite aux Etats-Unis sous l'appellation de 'timeshare', pour être utilisée dans le cadre du tourisme international. A cette fin, un système de "bourses d'échanges" fut créé, en 1974, qui est aujourd'hui devenu une institution fondamentale et quasiment incontournable dans le commerce du temps partagé. Ce système permet aux attributaires d'un séjour dans une résidence, de l'échanger contre un séjour dans un autre lieu de vacances. Pour ce faire, deux bourses d'échanges - en l'occurrence RCI (Resort condominium international) et Interval International - procèdent, sur demande, à l'affiliation des immeubles en *timeshare*, après un contrôle de leur qualité. Cette affiliation confère, à chaque titulaire d'un droit de jouissance dans une

résidence affiliée, la faculté discrétionnaire de souscrire un abonnement pour quelques années. Ce qui lui donne la possibilité, moyennant paiement, de troquer son séjour contre un séjour dans une autre résidence et, s'il le désire, à une autre période de l'année, sur la base de certains critères d'équivalence et même de profiter d'une organisation des transports pour accéder au site qu'il a choisi. Cette organisation des transports est intéressante car elle comporte presque toujours des rabais sur les prix.

10. Il est évident que ce mécanisme d'échanges a profondément transformé la nature du droit de séjour à temps partagé. Désormais celui-ci comporte des attributs qui le détachent de son support immobilier et lui confèrent une mobilité qui tend à devenir essentielle. Car il n'est pas douteux que la faculté d'échange constitue souvent un facteur déterminant de la volonté d'acquérir ce droit et représente un élément prépondérant de sa valeur marchande. Et cela est d'autant plus vrai lorsque le temps partagé est attribué par des "*clubs*" britanniques sous forme de "*points*" donnant vocation à loger, pour une durée limitée, dans une des nombreuses résidences qui sont offertes, à toutes périodes, au choix des adhérents.

11. Le système de points est, en effet, souvent appliqué par des clubs. Il fonctionne, en général, de la manière suivante: les droits de séjour sont acquis par la voie d'une souscription - et du versement d'un droit d'entrée - à un Club qui délivre à l'acquéreur un certificat d'appartenance au Club. La contre-valeur du droit d'entrée payé par le membre donne lieu à l'octroi d'un certain nombre de points conférant un droit d'usage dans différentes unités d'hébergement. Le point est donc l'étalon conventionnel permettant la réservation d'un droit d'usage dans une résidence d'une unité d'hébergement suivant son nombre de pièces, sa catégorie et la période d'utilisation. La grande flexibilité du système "à points" détache le droit de séjour de tout socle immobilier déterminé. Il est principalement axé sur la satisfaction de la mobilité du touriste.

12. En pareil cas, il est évident que le droit de séjour à temps partagé n'est pas autre chose qu'un produit de consommation touristique, au contenu variable mais qui comprend

toujours un ensemble de prestations de services.

## II - Les techniques juridiques utilisées dans l'attribution du temps partagé

13. La nature économique du produit conditionne évidemment le choix de la technique juridique utilisée pour attribuer à la clientèle des droits de séjour à temps partagé. Aussi n'est-il pas étonnant que la technique française se distingue fondamentalement de la technique anglo-saxonne.

### A) *La technique française*

14. En France, la technique proposée par le législateur est celle de la *société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*. L'acquéreur reçoit en contrepartie du prix versé, des parts ou des actions qui lui donnent droit à la jouissance exclusive d'un appartement ou d'une résidence, précisément désigné, pendant une certaine période de l'année. En lui donnant un cadre juridique spécifiquement adapté, la loi du 6 janvier 1986 a implicitement considéré cette société d'attribution comme étant l'instrument privilégié de la création et de la répartition des droits de séjour ainsi que de la gestion des complexes immobiliers qui en constituent les supports.

15. Le but de cette loi consistait non seulement à faciliter cette répartition comme cette gestion, mais encore à assurer la protection des acquéreurs de temps partagé - qui deviennent des associés - contre les éventuelles malversations des promoteurs. Cette protection résulte de certaines mesures, en particulier les suivantes:

- Les acquéreurs de droits sociaux bénéficient des informations qui sont imposées par la loi. En outre, certaines mesures visent à préserver leurs intérêts économiques, lorsque la cession de parts ou d'actions de la société se réalise avant l'achèvement des travaux de construction. L'article 22 de la loi de 1986 dispose qu'avant l'achèvement de l'immeuble,

un associé d'origine ne peut vendre ses parts ou actions à un tiers que si tous les associés sont garantis contre sa défaillance technique.

- Toute cession de parts ou d'actions doit comporter la justification que la construction ou la restauration de l'immeuble a fait l'objet soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire, soit d'un contrat de promotion immobilière qui garantissent l'un comme l'autre l'achèvement de l'immeuble ainsi que la qualité de la construction.

- Les associés, en l'occurrence les titulaires de droit de séjour, ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leur apport.

- Les associés, bien entendu, peuvent contrôler la gestion de la société.

### ***B) La technique britannique***

16. Dans les Etats anglo-saxons, les entreprises de *timeshare* utilisent principalement la technique du trust pour l'attribution et la gestion des résidences qui sont affectées à la pratique du temps partagé.

Le montage juridique est le suivant :

- un promoteur - presque toujours une société - procède à la construction et à l'aménagement de résidences de loisir et de vacances. Ces résidences sont transférées par ce promoteur (le *settlor*, fondateur du trust), en vertu d'un acte (*le settlement*), à une société fiduciaire (*le trustee*) qui en devient propriétaire dans l'intérêt de certains bénéficiaires, en l'occurrence les acquéreurs de temps partagé, sous forme de semaines fixes ou flottantes (la semaine dite "flottante est une semaine dont la date n'est pas fixée et dépend souvent de l'initiative de son attributaire ainsi que de la vacation d'un logement dans la résidence demandée). Dans la plupart des cas, les acquéreurs sont membres du "*club trustee*" qui administre les biens du trust.

- La gestion de ces biens est, en effet, souvent confiée par le *trustee* à deux sociétés, membres fondateurs du club, à savoir, une société chargée de la commercialisation des périodes de jouissance et une autre société chargée de la gestion du club. En ce qui

concerne la commercialisation, elle consiste à mettre les droits d'occupation à la disposition des acquéreurs par voie de souscription au club. L'ensemble des fonds provenant des souscriptions permet ainsi de financer l'investissement initial : ces fonds versés par les souscripteurs servent au paiement de la construction des immeubles, qui est effectué par le *trustee* entre les mains du promoteur. En ce qui concerne la gestion du club, elle porte avant tout sur l'administration de la propriété. Cette administration est assurée par une société qui est un professionnel du temps partagé. Elle est soumise au contrôle d'un comité composé de l'ensemble des titulaires de droits de séjour. En outre, ce comité veille au respect de l'acte de constitution du club.

17. L'utilisation de la technique du trust assure aux bénéficiaires - les titulaires du temps partagé - certains droits et certaines garanties. Ces droits et garanties, qui sont variables selon les types de trusts, concernent, dans le cas précis du temps partagé, d'une part, les immeubles qui sont périodiquement et successivement utilisés par les membres du club, et d'autre part, l'exécution des devoirs qui s'imposent à la société *trustee*.
18. *Quant aux droits sur les immeubles*, ils portent sur les résidences qui ont été transférées à la société *trustee* pour qu'elle les utilise au profit des bénéficiaires, en l'occurrence les attributaires de périodes ou de points (qui sont membres du club).

En application de la technique du trust, chacun de ces bénéficiaires dispose d'un droit ou d'un intérêt "équitable" sur ces résidences, en fonction des termes de l'acte constitutif - bien que la société *trustee* en soit juridiquement propriétaire - et peut librement en disposer, ce qui est conforme à ses intérêts économiques. D'autre part, cette affectation des biens du trust au bénéfice des attributaires de temps partagé leur permet de ne pas subir le concours des créanciers personnels du *trustee*. Ces biens, en effet, constituent un patrimoine d'affectation dépourvu de personnalité propre mais sur lequel une autre personne, physique ou morale, le *trustee*, détient de très larges prérogatives. Ce qui a pour conséquence que les créanciers personnels du *trustee* devenu insolvable ne peuvent pas saisir les biens du trust. Il s'agit là d'une règle de protection particulièrement

intéressante pour les attributaires de temps partagé, bénéficiaires du trust, surtout si l'on compare leur situation à celle des attributaires associés qui, dans le droit français, risqueraient de perdre tous leurs droits dans des circonstances analogues.

19. *Quant aux devoirs du trustee*, ils sont très stricts et participent exclusivement à la protection des intérêts des attributaires. La première obligation du *trustee* consiste, en effet, à prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation des biens du trust, c'est-à-dire principalement des résidences de temps partagé, et à faire usage du capital conformément aux dispositions de l'acte constitutif. Détenant les titres de propriété de ces résidences, il doit ainsi les préserver de toute aliénation ou de toutes constitutions de droits réels en faveur des tiers, de nature à porter atteinte à leur affectation.
20. Le *trustee* doit, en outre, remplir personnellement ses devoirs avec loyauté et impartialité. Bien entendu, ces obligations du *trustee* sont sanctionnées par le droit de la responsabilité : il répond envers les attributaires de temps partagé de la totalité du dommage subi par le trust du fait de son comportement fautif. Cette rigueur qui procède de la technique du trust est favorable aux intérêts des attributaires.
21. Enfin, le *trustee* agit en toute indépendance, tant vis-à-vis du constituant que des bénéficiaires. Il en résulte que ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'une action en responsabilité pour les actes et les agissements du *trustee* : ce qui est encore favorable aux intérêts économiques des attributaires de temps partagé. Cette règle distingue, en particulier, la technique du trust de la technique française de la société d'attribution dans laquelle l'associé (l'attributaire) se trouve impliqué et répond indirectement des actes sociaux jusqu'à concurrence de sa part. Mais l'indépendance du *trustee* offre d'autres avantages pour l'attributaire : elle permet d'obtenir une grande souplesse dans la gestion, alors que la technique française de la société est très rigide. D'où l'allègement des frais et des charges qui profitent aux bénéficiaires du trust. En outre, cette souplesse rend possible l'utilisation, dans le cadre d'un "*club trustee*", de toutes les formules de timeshare, telles que les semaines d'occupation flottantes ou la dévolution de points

donnant un droit à séjourner dans une certaine catégorie de logements.

22. Mais il convient aussi de noter que les règles ci-dessus rapportées, concernant le comportement du *trustee*, se doublent d'autres mesures qui, elles, concernent directement le comportement des promoteurs. Autant de règles qui participent à la protection des intérêts des attributaires. C'est ainsi que ces promoteurs doivent se conformer aux mesures prévues dans le cadre des activités associatives. En 1987, fut, en effet, créée la *Timeshare Developers Association*, spécialement conçue pour s'occuper des problèmes de temps partagé. Elle a établi un système de normes et un code de bonne conduite à l'usage de ses membres, en l'occurrence des promoteurs de *timeshare*.

23. Ces normes et ce code paraissent ainsi de nature à garantir, aux attributaires ou aux futurs attributaires, l'intervention de partenaires loyaux et le respect de procédés honnêtes. Dans ce contexte, le droit commun du trust devrait alors suffire à la protection de leurs intérêts économiques. Depuis 1990, cette association a été remplacée par le *Timeshare Council* qui a élaboré son règlement et fixé les conditions d'adhésion et les objectifs de son action.

## Conclusion

24. L'exposé des règles et des pratiques qui participent à la dévolution du temps partagé - volontairement limité aux systèmes de droit britannique et français - permet d'envisager l'éventuelle introduction, à Maurice, de la technique du *timeshare* pour les raisons suivantes:

- L'île Maurice doit promouvoir les techniques juridiques qui sont de nature à stimuler le tourisme;
- Elle ne devrait envisager qu'un tourisme de haut standing.

25. A partir de ces données, qui paraissent raisonnables, il semble que les analyses ci-dessus mentionnées sont susceptibles d'orienter le choix du législateur vers l'instauration du système de trust. Car ce système de timeshare est essentiellement touristique et permet un tourisme de haut niveau. Il offre, en outre, de sérieuses garanties à tous les éventuels acquéreurs.