

Vous avez « gagné » un voyage dans le sud ou un week-end de rêve ? Attention !

Qui n'a pas rêvé d'avoir un pied à terre tout près de son centre de ski favori ou dans un joli coin de campagne avec vue sur le lac ? Mais cela représente un investissement appréciable! Certains promoteurs immobiliers ont donc introduit sur le marché québécois la formule de «vacances à temps partagé» qui devrait, selon eux, permettre de surmonter l'obstacle que représente le budget !

Si vous recevez par la poste un carton d'invitation pour une fin de semaine de rêve ou si vous apprenez par téléphone que votre nom a été retenu pour le tirage d'un voyage d'une semaine dans le Sud, d'un prix de présence ou d'un cadeau de participation, sans obligation de votre part, bien sûr, soyez vigilants !

Vous devriez toujours vous renseigner avant d'accepter une telle invitation. Vous vous exposerez moins à succomber, sous l'effet de la surprise, à un barrage d'arguments de vente, plus irrésistibles les uns que les autres.

La formule

Les promoteurs de la formule des vacances à temps partagé subdivisent en unités de temps, habituellement en semaines, des droits de séjours pour chacun des appartements qu'ils possèdent dans des complexes de vacances. De cette façon, un même appartement/semaine, appelé dans le contrat « unité », pourra héberger à tour de rôle autant de ménages qu'on compte de semaines au calendrier. Pour les vacanciers, cela suppose évidemment qu'ils prendront leurs vacances à la même période, année après année, jusqu'à l'expiration du contrat.

Comme plusieurs clients éventuels hésitent avant de s'engager à prendre leurs vacances toujours à date fixe et au même endroit, certains promoteurs font valoir les possibilités d'échanger l'«unité» contre son équivalent dans une autre région, voire dans une contrée exotique ! C'est effectivement réalisable depuis la mise sur pied d'organisations internationales, sorte de clubs d'échanges, entièrement indépendantes du contrôle des promoteurs. Il faut toutefois souligner que ces possibilités d'échange ne font pas partie intégrante du contrat mais devront plutôt faire l'objet d'une entente écrite avec ces « clubs » qui exigeront alors des frais d'inscription, de participation et d'abonnement annuel ou des frais supplémentaires en fonction de la période de l'année désirée.

En définitive, ce qui doit d'abord guider votre réflexion, c'est votre attrait pour des vacances à temps partagé au Québec plutôt que la perspective d'échanges ailleurs dans le monde.

Et que dire des contrats ?

La formule de vacances à temps partagé se présente habituellement sous la forme d'un simple droit d'usufruit (ou droit d'usage), **qui ne fera pas de vous un propriétaire**. Cette formule se rapproche donc sensiblement d'une location à très long terme, pouvant même s'échelonner sur

une période aussi longue que 60 ans, que vous auriez ainsi payée d'avance. Par contre, il existe plusieurs types de contrat. Sachez à quoi vous vous engagez avant de signer.

L'Office de la protection du consommateur insiste également sur le fait que les consommateurs ne devraient jamais signer quelque document que ce soit sur place lors de la rencontre. Sachez que malgré ce que vous diront les vendeurs, le prix ne risque pas de monter en flèche dès le lendemain matin ; il s'agit d'une tactique qui ne vise qu'à vous faire signer au plus vite, sans vous laisser le temps d'y penser sérieusement.

Certains de ces contrats comportent jusqu'à huit pages. Avant de conclure une transaction aussi complexe et engageante, vous devez toujours exiger une période de réflexion, pendant laquelle vous consulterez un conseiller juridique qui vous expliquera, en toute impartialité et sans que vous ne soyez l'objet de pression, la portée de vos obligations futures, les risques possibles de votre engagement ainsi que vos droits et obligations.

Certes, la *Loi sur la protection du consommateur* interdit les pratiques commerciales déloyales mais le contenu des contrats relève uniquement de la libre négociation entre les parties, en l'occurrence vous-même et le promoteur. On ne saurait trop insister sur l'importance de vous protéger en soumettant le contrat à un avocat ou un notaire.

Si vous regrettez d'avoir récemment signé un tel contrat, un droit de dédit avec pénalités peut s'appliquer, en vertu du Code civil, dans certains cas et à certaines conditions. Consultez un conseiller juridique rapidement !

Les méthodes de sollicitation

Afin de vous recruter comme client potentiel, les promoteurs ont recours à plusieurs tactiques de marketing. Certains vous inviteront à passer un week-end dans un site enchanteur où vous séjournerez gratuitement à l'hôtel ou dans une auberge. D'autres vous feront miroiter la possibilité de gagner une croisière ou un voyage dans le Sud. Dans un cas comme dans l'autre, vous devrez assister à des présentations où des vendeurs expérimentés vous vanteront les avantages de la formule de vacances à temps partagé. Avant d'accepter cette invitation, informez-vous si tous les frais sont couverts par exemple, les repas obligatoires à l'hôtel ou à l'auberge, le prix des billets d'avion, etc.

De plus, sachez que vous n'aurez pas de délai au cours duquel vous pourrez annuler le contrat à votre seule discrétion en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* et que, s'il y a vente sous pression, cela ne constitue pas en soi de la fausse représentation au sens de cette loi.

Choix du site et de l'entreprise

Vous avez obtenu des réponses claires au sujet des frais d'entretien et de gestion, au sujet des conditions et des coûts éventuels de votre participation à un club d'échanges d'unités de condos et concernant l'ensemble des interrogations soulevées par votre conseiller juridique ? Même si vous vous sentez prêt à aller de l'avant, n'oubliez pas que des questions comme le site, les lieux environnants et la saison choisie méritent aussi d'être considérées. En effet, la présence d'installations récréatives, l'état général de l'aménagement, de l'immeuble et de l'unité proposée seront des facteurs déterminants lorsque commencera la véritable négociation sur le prix.

Enfin, il est possible que certaines entreprises de courtage sollicitent des mandats auprès de propriétaires d'une unité de condo pour des vacances à temps partagé afin de revendre leur contrat. Avant de conclure un contrat avec un courtier, vérifiez s'il est titulaire du permis requis auprès de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

En bref

Avant d'apposer votre signature, exigez toujours une période de réflexion pour consulter votre conseiller juridique et assurez-vous d'obtenir des réponses aux questions suivantes :

Quelle forme prendra votre participation à l'affaire ? Quels seront vos titres de propriété ? Le contrat comporte-t-il un tel titre, constitue-t-il une location à bail ou n'est-il qu'un titre nominatif ? Quelle sera la durée de votre obligation ?

Le titre est-il transmissible ou retourne-t-il aux mains du promoteur si vous choisissez de vous en départir ? Avez-vous le droit de le revendre ou ce privilège est-il réservé au promoteur ?

Si l'achat vous confère un droit de propriété, assurez-vous que le contrat déroge au droit de partage, de telle sorte qu'un seul propriétaire ne puisse obliger tous les autres à vendre l'unité pour obtenir de l'argent en contre-partie de sa quote-part.

Le contrat donne-t-il des précisions suffisantes au sujet des frais d'entretien ? Si la liste n'est pas détaillée, devez-vous vous attendre à des frais supplémentaires dans les années qui suivent ? À quel rythme les dépenses augmenteront-elles ?

Assurez-vous que le promoteur possède des droits de propriété sur le bien transigé. S'il est seulement titulaire d'un bail, êtes-vous assuré que vous aurez le droit d'occuper les lieux chaque année pour toute la durée de votre contrat ?

www.opc.gouv.qc.ca