CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. SIEGBERT ALBER

présentées le 26 novembre 1998 *

A — Introduction

1. Dans le cas d'espèce, le Juzgado de Primera Instancia n° 22, Valencia (Espagne) saisit la Cour de questions relatives à l'applicabilité de la directive 85/577/CEE du Conseil, du 20 décembre 1985, concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux [1], à un contrat relatif à des droits d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier (contrat de multipropriété) qui a été conclu dans un complexe touristique à Denia — à 100 km de Valencia — à l'invitation d'une entreprise ayant son siège à Valencia.

2. Il ressort de l'ordonnance de renvoi que le contrat conclu le 14 septembre 1996 entre les parties, la société Travel Vac SL (ci-après « Travel Vac ») et un consommateur, M. Antelm Sanchís, portait sur des droits d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier, sur des services et d'autres obligations au sens propre. Le consommateur s'était rendu à Denia pour conclure le contrat, à l'invitation de l'entreprise Travel Vac — ayant son siège à Valencia. La juridiction de renvoi indique également que la valeur du droit immobilier s'élevait à 285 000 PTA, tandis que la valeur totale du contrat s'élevait à 1 090 000 PTA.

3. Il ressort du contrat produit par la juridiction nationale que la valeur immobilière correspondait à 1/51 de la propriété d'un appartement situé dans un complexe touristique à Denia, qui conférait un droit d'utilisation exclusif pendant la dix-neuvième semaine de l'année. La propriété de l'appartement a été considérée comme divisée en cinquante et une parts, chacune de ces parts conférant un droit d'utilisation pendant une certaine semaine de l'année, le restant de l'année, soit la cinquante-deuxième semaine, étant réservé pour l'entretien. Le solde du prix, c'est-à-dire le prix total déduction faite de la valeur du droit immobilier, comprenait — aux termes du contrat — la TVA, le droit d'utilisation à temps partiel du mobilier et l'adhésion au RCI (Resort Condominium International). L'adhésion à cet organisme permettait un échange des droits de séjour en question et l'utilisation de toutes les installations communes du complexe.

4. En outre, en cas de non-respect d'une échéance, le contrat prévoyait notamment le paiement de dommages-intérêts s'élevant à 25 % du prix total de la transaction. Ce montant devait également être payé si le consom-

* Langue originale: l'allemand.

1 — JO L 372, p. 31.

mateur faisait usage du droit de renonciation dont il jouissait pendant sept jours, par un document faisant foi.

5. Il ressort de l'ordonnance de renvoi que le consommateur ne s'est pas présenté dans le délai prévu et convenu à la banque pour signer l'acte de confirmation, à savoir le 17 septembre 1996, soit trois jours après la signature du contrat. Au contraire, il s'est rendu ce même jour dans les bureaux du vendeur à Valencia et a déclaré oralement que tout était sans effet et que les documents qu'il avait signés devaient lui être restitués.

6. La société Travel Vac a ensuite agi en exécution contre le consommateur, ce qui a abouti au litige au principal.

7. La juridiction de renvoi précise que la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994, concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers [2], n'est pas applicable en l'espèce. Cette directive prévoit un délai de transposition de trente mois, si bien qu'elle n'aurait dû être transposée qu'en avril 1997, alors que le contrat en cause remonte à 1996. La juridiction de renvoi considère toutefois qu'une autre directive, la directive 85/577, pourrait s'appliquer au présent contrat, étant donné que non seulement le contrat litigieux en l'espèce porte sur des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, mais qu'il constitue également un contrat négocié en dehors des établissements commerciaux. A la différence de la directive 94/47, qui constitue une réglementation spéciale, la directive 85/577 est une réglementation générale des contrats négociés en dehors des établissements commerciaux. En outre, pour la juridiction de renvoi, elle est applicable dans la mesure où elle n'est pas contraire à la réglementation particulière.

8. Pour les raisons qui précèdent, la juridiction de renvoi a déféré les questions suivantes en vue d'une décision à titre préjudiciel:

« 1) Le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier en général, et, en particulier, celui dont il s'agit en l'espèce (p. 76 du dossier), doit-il être considéré comme un des cas auxquels la directive ne s'applique pas, conformément à son article 3, paragraphe 2, sous a)?

2) A supposer que le contrat en cause soit exclu du champ d'application de la directive en vertu de l'article précité et eu égard au fait que ce contrat porte sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel, le fait qu'il ne concerne

2 — JO L 280, p. 83.

pas seulement un bien immobilier, mais qu'il contient également des clauses relatives à des prestations de services et à d'autres obligations au sens propre (clause 3), qui ont une valeur supérieure à celle du bien immobilier (puisque la valeur de celui-ci s'élève à 285 000 PTA et la valeur totale du contrat à 1 090 000 PTA), peut-il ou non faire obstacle à cette exclusion éventuelle?

3) Le complexe touristique composé d'appartements faisant l'objet des droits d'utilisation à temps partiel et situé dans la ville de Denia, dans lequel le consommateur a été invité, entre-t-il dans le champ d'application de l'article 1er, paragraphe 1, premier tiret, de la directive précitée, compte tenu du fait que l'entreprise Travel Vac SL a son siège à Valencia, calle Professor Beltrán Báguena n° 5?

4) Le droit de renonciation, consacré par l'article 5, paragraphe 1, de la directive en faveur du consommateur, trouve-t-il sa justification dans la présomption que la volonté de l'acheteur-consommateur a été influencée ou manipulée du fait des circonstances énoncées à l'article 1er de la directive; dans l'affirmative, dans quelle mesure cette justification du droit de renonciation, protégé par la directive, découle-t-elle du dol général du vendeur, qui emploie 'des paroles ou des manœuvres insidieuses, utilisées par une des parties et qui induisent l'autre partie à conclure un contrat que, sinon, elle n'aurait pas conclu' (article 1269 du code civil espagnol), et, en général, du consentement libre et nécessaire (articles 1254, 1258, 1261 et suivants du code civil espagnol)?

5) La notification visée à l'article 5, paragraphe 1, de la directive doit-elle être effectuée de manière expresse ou, le cas échéant, la renonciation peut-elle consister dans des actes dépourvus d'ambiguïté, comme cela a été le cas en l'espèce puisque le consommateur ne s'est pas présenté dans le délai prévu et convenu à la banque pour signer l'acte de confirmation, à savoir le 17 septembre 1996, trois jours après la signature du contrat qui figure à la page 76 du dossier, et qu'il a confirmé ce comportement en se rendant, ce même 17 septembre 1996, dans les bureaux du vendeur à Valencia, où il a dit expressément que 'tout est sans effet et les documents signés par lui doivent lui être restitués'?

6) Les remboursements, restitutions et autres effets, auxquels le vendeur peut prétendre en vertu de l'article 7 dans le cas où le consommateur a fait usage de son droit de renonciation au titre de l'article 5 de la directive, sont-ils compatibles avec la clause relative à une 'indemnisation pour dommage causé au vendeur' d'un montant forfaitaire — fixé à 25 % du prix total de la transaction —, telle que prévue par la clause 4 du contrat (p. 76 verso du dossier)? »

Les dispositions communautaires applicables

9. Aux termes de son article 1[er], paragraphe 1, la directive 85/577 s'applique « aux contrats conclus entre un commerçant fournissant des biens ou des services et un consommateur:

— pendant une excursion organisée par le commerçant en dehors de ses établissements commerciaux ou

... »

10. L'article 3, paragraphe 2, exclut cependant certains contrats du champ d'application de la directive. En vertu de cet article, la directive ne s'applique pas

« a) aux contrats relatifs à la construction, à la vente et à la location des biens immobiliers ainsi qu'aux contrats portant sur d'autres droits relatifs à des biens immobiliers.

... »

11. Le droit de renonciation du consommateur, évoqué dans les questions préjudicielles, est régi par l'article 5:

« 1. Le consommateur a le droit de renoncer aux effets de son engagement en adressant une notification dans un délai d'au moins sept jours à compter du moment où le consommateur a reçu l'information visée à l'article 4 et conformément aux modalités et conditions prescrites par la législation nationale. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée avant l'expiration de celui-ci.

2. La notification faite a pour effet de libérer le consommateur de toute obligation découlant du contrat résilié. »

12. Aux termes de l'article 6, le consommateur ne peut renoncer aux droits qui lui sont conférés en vertu de la directive. Les effets juridiques de l'exercice du droit de renonciation sont réglés par l'article 7, qui dispose:

« Si le consommateur exerce son droit de renonciation, les effets juridiques de la renonciation sont réglés conformément à la législation nationale, notamment en ce qui concerne le remboursement de paiements afférents à des biens ou à des prestations de services ainsi que la restitution de marchandises reçues. »

Observations des parties

13. De l'avis de la société Travel Vac, demanderesse au principal, le contrat litigieux en l'espèce ne relève pas du champ d'application de la directive 85/577. Elle se réfère à cet égard aux débats au sein de la Commission. Selon elle, il a été clairement acquis, en ce qui concerne l'applicabilité de la directive aux biens immobiliers et aux droits immobiliers, que le temps partagé, dont la multipropriété est une modalité, n'entrait pas dans le champ d'application de la directive. Afin d'instaurer des règles spécifiques pour l'activité de temps partagé, la directive 94/47 a été adoptée, directive qui n'est toutefois pas applicable en l'espèce, étant donné qu'elle n'avait pas encore été transposée et qu'il n'y avait pas encore d'obligation de transposition au moment des faits. En conséquence, l'entreprise ne se prononce pas sur les autres questions préjudicielles.

14. Le consommateur, défendeur au principal, estime en revanche que les contrats de multipropriété ne créent pas de droits sur des biens immobiliers. Ces contrats portent uniquement sur des services que le commerçant doit fournir. En outre, on peut tenir pour établi que le contrat litigieux en l'espèce a été conclu lors d'une excursion organisée par le commerçant, Travel Vac ayant fixé unilatéralement le jour, l'heure et le lieu. Peu importe à cet égard que le consommateur n'ait pas été amené sur le lieu du contrat par un moyen de transport affrété par le commerçant. Le lieu de conclusion du contrat ne peut pas non plus être considéré comme un établissement commercial, étant donné qu'il s'agissait de grandes salles dans le complexe touristique.

15. De l'avis du gouvernement espagnol, le contrat ne permet pas de savoir avec certitude si le vendeur est Travel Vac ou une entreprise ayant son siège à Denia. Il est très probable que le contrat ait été signé dans un local aménagé par le vendeur pour commercialiser son produit à proximité du complexe touristique. Si l'on tient compte de ce critère matériel, il ne fait pas de doute que le contrat a été conclu dans un établissement commercial du commerçant. Le gouvernement espagnol considère néanmoins que la directive 85/577 est applicable, car elle vise également à protéger le consommateur dans le cas où le commerçant l'attire dans ses locaux pour y conclure le contrat.

16. La Commission considère, comme le juge national, que la directive 85/577 est applicable en tant que norme générale lorsque le contrat a été négocié en dehors d'un établissement commercial. Elle estime que tel est le cas en l'espèce, étant donné que le contrat porte non seulement sur des droits immobiliers, mais aussi sur des services. La Commission considère d'ailleurs que l'article 1er, paragraphe 1, de la directive, qui définit le champ d'application de celle-ci, doit être interprété largement eu égard à la finalité protectrice de la directive. La directive est dès lors applicable lorsque le commerçant invite le consommateur et l'incite à se rendre personnellement dans un lieu donné, où des produits et des services lui sont proposés et présentés d'une certaine manière. De l'avis de la Commission, ce lieu n'est pas assimilable en l'espèce à un établissement commercial du commerçant.

B — Analyse

17. Les trois premières questions de la juridiction de renvoi concernent l'applicabilité de la directive 85/577 au cas d'espèce, c'est-à-dire au contrat conclu dans le cas d'espèce.

Sur les première et deuxième questions

18. Il s'agit de savoir si le contrat litigieux en l'espèce est visé par l'une des exceptions prévues par la directive et ne relève par conséquent pas de son champ d'application. Comme nous l'avons déjà indiqué, une directive concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers a été adoptée en 1994. On pourrait se poser la question de savoir si, eu égard à cette directive, la directive 85/577 relative au démarchage à domicile est encore applicable au présent contrat — qui est un contrat relatif à un droit d'utilisation à temps partiel. Il faut tenir compte à cet égard du fait que la directive 94/47 n'avait pas encore été transposée en droit espagnol au moment de la conclusion du contrat et que le délai de transposition n'était pas encore expiré. Il en découle — incontestablement — que cette directive n'est pas applicable au présent contrat.

19. La Commission soutient en revanche que, si le contrat litigieux en l'espèce remplit toutes les conditions pour relever du champ d'application de la directive 85/577, celle-ci sera sans aucun doute applicable en tant que norme générale.

20. Nous souscrivons à cet avis. Les deux directives visent principalement à la protection des consommateurs. Cela apparaît déjà à la lecture du titre des directives. Il est indiqué en outre au point 8 des considérants de la directive 94/47: « dans le but de procurer à l'acquéreur un niveau de protection élevé et étant donné les caractéristiques particulières des systèmes d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers doit comporter certains éléments minimaux ». Aux termes de l'article 1er, cette directive a pour objet « de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres relatives à la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers ».

21. La directive 94/47 vise par conséquent à protéger le consommateur qui acquiert un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. La directive 85/577 quant à elle ne protège pas le consommateur parce qu'il acquiert un bien déterminé, mais en raison de la façon dont s'opère cette acquisition ou la conclusion du contrat. Elle vise les contrats qui sont conclus en dehors des établissements commerciaux d'un commerçant. Ceux-ci « se

caractérisent par le fait que l'initiative des négociations émane normalement du commerçant et que le consommateur ne s'est, en aucune façon, préparé à ces négociations et se trouve pris au dépourvu; que, souvent, il n'est pas à même de comparer la qualité et le prix de l'offre avec d'autres offres » [3]. Cette directive accorde par conséquent une protection au consommateur en raison de cet « élément de surprise » [4].

22. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'un contrat relatif à un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier. Le consommateur devrait par conséquent bénéficier d'une certaine protection. Si le contrat remplit en outre les conditions de la directive 85/577, c'est-à-dire s'il s'agit d'un contrat négocié en dehors des établissements commerciaux, cela appelle également une certaine protection du consommateur contractant. Il en résulte que, en l'espèce, le consommateur serait digne de protection eu égard aux deux aspects — le contrat de multipropriété et le démarchage à domicile —, qui sont combinés en l'occurrence. Dès lors, le fait qu'il est possible que le contrat d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers ait été conclu en dehors des établissements commerciaux au sens de la directive 85/577 rend la protection du consommateur d'autant plus nécessaire et le rend d'autant plus digne de protection.

23. Si l'on suivait la thèse de la demanderesse, selon laquelle le contrat litigieux relève exclusivement de la directive 94/47, cela impliquerait que le consommateur ne bénéficierait pas d'une protection en l'espèce au motif que le contrat qu'il a conclu en dehors d'établissements commerciaux porte en outre sur un droit d'utilisation à temps partiel. Le fait qu'il ait d'autant plus besoin de protection et qu'il soit d'autant plus digne de protection eu égard à un autre aspect impliquerait qu'on lui refuse totalement la protection correspondante. Or, cela serait contraire à l'esprit et à la finalité des deux directives.

24. La demanderesse se fonde par ailleurs sur les différents délais de réflexion que les deux directives accordent au consommateur pour renoncer au contrat. De l'avis de la demanderesse, ceux-ci auraient un effet contre-productif pour le consommateur. On ne saurait toutefois se ranger tout à fait à cet avis. Le fait que les principes de base de deux directives puissent s'appliquer à un contrat donné, directives qui accordent une certaine protection au consommateur, ne saurait avoir pour effet de priver le consommateur de toute protection. En cas d'applicabilité des directives, il faudra tout au plus déterminer laquelle s'applique aux faits de l'espèce considérée. Toutefois, étant donné que, comme nous l'avons déjà indiqué, la directive 94/47 n'est incontestablement pas encore applicable dans la présente affaire, il n'est pas nécessaire de trancher cette dernière question en l'occurrence.

25. Il y a lieu de relever en outre que la directive relative au démarchage à domicile n'accorde pas au consommateur un délai de réflexion plus long que ne le fait la directive 94/47; au contraire — en vertu de l'article 5, paragraphe 1, de la direc-

3 — Quatrième considérant de la directive 85/577.

4 — Quatrième considérant de la directive 85/577.

tive 85/577, ce délai est d'au moins sept jours, tandis qu'il s'élève à dix jours dans le cadre de la directive 94/47 [5]. Il y a lieu de rappeler par ailleurs dans ce contexte que les deux directives n'établissent qu'une protection minimale du consommateur, si bien qu'il est tout à fait possible aux États membres de fixer des délais plus longs [6]. La directive 85/577 indique ainsi que le consommateur doit tout au moins bénéficier d'une certaine protection en cas de contrat négocié en dehors des établissements commerciaux. On ne saurait lui refuser cette protection au motif qu'il ne peut pas encore se prévaloir de la protection prévue par une autre directive.

26. De plus, les deux directives ne comportent pas de dispositions excluant expressément l'application de l'autre directive. De surcroît, la directive 94/47 ne comporte pas de dispositions visant le cas où un contrat d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers a été négocié en dehors d'établissements commerciaux. Il n'est pas non plus énoncé expressément dans la directive relative au démarchage à domicile qu'elle n'est pas applicable aux contrats de multipropriété.

27. Certes, l'article 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 85/577 pourrait aboutir à une telle délimitation ou à une telle exclusion. C'est la thèse retenue par la demanderesse, qui se réfère aux débats au sein de la Commission. Nous ne disposons toutefois d'aucune indication sur le contenu de ces débats. L'article 3, paragraphe 2, sous a), de la directive est formulé en termes tout à fait généraux. Il ne ressort pas directement de la directive que cet article vise spécifiquement les contrats de multipropriété. Il faut au contraire examiner la structure du contrat de multipropriété et déterminer si un contrat ainsi aménagé relève des dispositions de l'article 3, paragraphe 2, sous a). Cela s'impose d'autant plus que le contrat dit de multipropriété n'est pas un contrat dont la structure est clairement déterminée. Il est indiqué dans la directive 94/47 elle-même qu'elle « ne vise pas à réglementer la mesure dans laquelle des contrats d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers peuvent être conclus dans les États membres, ni les bases juridiques de ces contrats » [7]. L'applicabilité de la directive 85/577 aux contrats d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers dépend par conséquent, en application de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de la directive, de la structure du contrat en question.

28. Il y a lieu de rappeler dans ce contexte qu'une demande de décision préjudicielle ne permet pas de répondre à des questions hypothétiques et que la réponse ne peut porter que sur les circonstances du cas d'espèce [8], soit, dans le cas présent, non sur un contrat de multipropriété quelle que soit sa structure, mais sur le contrat conclu entre les parties au principal. Si ce contrat remplit les conditions de l'article 3, paragraphe 2, sous a), la directive 85/577 ne lui est pas applicable, indépendamment du point de savoir s'il est qualifié de contrat de multipropriété ou non. A cet

5 — Article 5, paragraphe 1.

6 — Article 11 de la directive 94/47; article 8 de la directive 85/577; cela résulte en outre de la formulation de l'article 5, paragraphe 1, qui indique que le délai est « d'au moins sept jours ».

7 — Point 4 des considérants de la directive 94/47.

8 — Arrêt du 16 décembre 1981, Foglia (244/80, Rec. p. 3045, point 18).

égard, il y a lieu de traiter ensemble les première et deuxième questions.

29. Il ressort de l'ordonnance de renvoi que le contrat litigieux en l'espèce ne porte pas uniquement sur des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, mais également sur des services et d'autres obligations au sens propre, dont la valeur est plus élevée que celle des droits immobiliers. Ce contrat doit être considéré comme formant un tout et qualifié en tant que tel, mais il faut néanmoins tenir compte de l'effet de ses différents éléments. On pourrait ainsi exclure tout à fait le contrat du champ d'application de la directive 85/577 en raison du droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers qu'il transfère. La nature juridique de tels droits d'utilisation à temps partiel est déterminée par les États membres et peut être très différente [9]. On peut toutefois partir de l'idée qu'il s'agit en tout cas d'« autres droits relatifs à des biens immobiliers » au sens de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 85/577. C'est d'ailleurs également la qualification retenue par le gouvernement espagnol.

30. Il faut toutefois tenir compte du fait que la partie économiquement la plus importante du contrat porte sur des services et d'autres obligations au sens propre. C'est donc à bon droit que le royaume d'Espagne et la Commission estiment que le contrat litigieux en l'espèce n'est pas exclu du champ d'application de la directive par l'article 3, paragraphe 2, sous a).

9 — Point 3 des considérants et article 1er, paragraphe 3, de la directive 94/47.

31. C'est d'ailleurs la solution la plus conforme à l'objectif de protection de la directive. Le consommateur qui conclut en dehors d'établissements commerciaux un contrat qui ne concerne pas principalement des droits relatifs à des biens immobiliers devrait pouvoir se prévaloir de la protection conférée par la directive.

32. Le défendeur va d'ailleurs encore plus loin et soutient que les contrats de multipropriété ne concernent en général que des services. Ils ont pour objet de permettre l'utilisation de biens immobiliers grâce aux services fournis par le propriétaire ou commerçant. Il incombe à celui-ci de fixer le calendrier des semaines, de permettre l'utilisation de l'appartement, de maintenir en état et de meubler celui-ci. En outre — toujours selon le défendeur — les contrats de multipropriété se rapportent à l'usage non d'un seul bien immobilier, mais de plusieurs biens immobiliers. La conclusion d'un tel contrat doit plutôt être considérée comme l'adhésion à un club par l'achat d'une part. Nous rappelons encore une fois à cet égard qu'il ne s'agit pas ici de contrats de multipropriété en général, mais du contrat litigieux en l'espèce.

33. Le défendeur considère le contrat comme un tout, c'est-à-dire qu'il envisage non les différents éléments, mais le contrat, qui inclut les services. Il leur confère un rôle prépondérant et décisif. Il n'en résulte toutefois pas qu'il n'y a pas acquisition d'un droit immobilier quelle que soit sa forme. Si le défendeur se réfère à la jurisprudence des juridictions espagnoles, qui régit le contrat de multipropriété en l'absence de loi, l'interprétation par les juridictions nationales ne saurait être per-

tinente pour l'application de la directive communautaire. Comme nous l'avons déjà indiqué, cette interprétation et cette forme en droit national peuvent être différentes et l'on aboutirait ainsi à des divergences quant à l'applicabilité de la directive 85/577. Cela serait contraire à l'objet de la directive qui est précisément de rapprocher les différentes législations des États membres [10]. Il y a lieu d'ajouter à cet égard que nous ignorons comment était aménagé le contrat visé par l'arrêt cité par le défendeur. D'ailleurs, la définition du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers, énoncée par la directive 94/47, prévoit qu'« un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation » d'un bien immobilier est créé ou fait l'objet d'un transfert [11].

34. Cela implique qu'il y a transfert d'un droit d'utilisation et, partant, d'un autre droit relatif à un bien immobilier. On peut s'interroger sur le point de savoir si — comme l'affirme le défendeur — ces droits immobiliers peuvent être négligés dans le cadre de la structure globale du contrat.

35. Il en résulte qu'il faut vérifier, dans le cadre de l'article 3, paragraphe 2, sous a), que, dans le cas du présent contrat, les droits immobiliers sont peu importants, tant du point de vue de leur contenu que de l'objet global du contrat. Cela se confirme en l'espèce du point de vue économique. Le point de savoir s'il en est de même des autres aspects doit être examiné par la juridiction de renvoi eu égard aux circonstances de l'espèce.

36. Étant donné que, d'un point de vue économique tout au moins, les services et autres obligations sont largement prépondérants dans le contrat examiné en l'espèce, il y a cependant lieu de considérer que le contrat n'est pas exclu du champ d'application de la directive 85/577 par l'article 3, paragraphe 2, sous a).

37. Le défendeur aborde encore un autre point dans le cadre de la réponse à la deuxième question. Il examine le point de savoir si le contrat litigieux en l'espèce pourrait être exclu du champ d'application en vertu de l'article 3, paragraphe 2, sous c), au motif qu'il s'agirait d'un contrat concernant des prestations de services. Un tel contrat est exclu du champ d'application lorsque trois conditions sont réunies. C'est essentiellement la première de ces conditions qu'il y a lieu d'examiner en l'espèce. Elle est libellée comme suit: « que le contrat soit conclu sur la base d'un catalogue d'un commerçant que le consommateur a eu l'occasion de consulter en l'absence du représentant du commerçant ». Un tel catalogue — si tant est qu'il y ait eu catalogue — n'a pas été remis au consommateur afin qu'il puisse l'étudier en détail. Les deux autres conditions concernent la continuité du contact entre le représentant du commerçant et le consommateur et la nécessité de mentionner *dans le catalogue* et le contrat la possibilité de retourner les biens au fournisseur et de résí-

10 — Deuxième considérant de la directive 85/577.
11 — Article 2, premier tiret.

lier le contrat. Ces conditions ne sont vraisemblablement pas non plus remplies en l'espèce.

38. Il y a lieu d'en conclure que le contrat litigieux en l'espèce n'est pas exclu du champ d'application de la directive 85/577 en vertu de l'article 3, paragraphe 2.

Sur la troisième question

39. Dans ce cadre, la juridiction de renvoi se borne à demander si le complexe touristique entre dans le champ d'application de l'article 1er, paragraphe 1, premier tiret, de la directive 85/577. Il y a toutefois lieu dans ce cadre d'examiner l'article 1er, paragraphe 1, premier tiret, dans son ensemble pour déterminer si le contrat litigieux en l'espèce remplit toutes les conditions pour relever du champ d'application de la directive.

40. Il faut pour cela que le contrat ait été conclu en dehors d'établissements commerciaux entre un commerçant fournissant des biens ou des services et un consommateur. Le gouvernement espagnol soulève dans ce contexte la question de savoir qui a effectivement conclu le contrat en qualité de vendeur. En effet, le contrat mentionne, au titre des contractants, outre le défendeur au principal, M. Laparra Estellés, agissant au nom et pour le compte d'une société suisse ayant une succursale en Espagne, à Denia. D'un autre côté, le contrat a été conclu sur un formulaire de la société Travel Vac et la signature a été apposée au nom de Travel Vac.

41. La juridiction de renvoi, à qui il appartient en dernière analyse de trancher cette question, parle dans son ordonnance du contrat conclu entre les parties. Elle indique que les parties au litige au principal sont Travel Vac et le consommateur. Étant donné que, de surcroît, dans le cadre de la troisième question relative à l'article 1er, paragraphe 1, c'est le siège de Travel Vac qui est indiqué, on peut vraisemblablement partir de l'idée que le contrat a été conclu entre le défendeur au principal et Travel Vac.

42. Cette dernière est incontestablement un commerçant au sens de la directive. Comme nous l'avons déjà indiqué, le contrat qu'elle a conclu porte notamment sur la fourniture de prestations de services.

43. En ce qui concerne l'autre contractant, le défendeur au principal, la juridiction de renvoi ne fournit pas d'indications supplémentaires. Il est toutefois à supposer qu'il est incontestablement considéré comme un consommateur au sens de la directive. Il appartient en définitive au juge national de vérifier cette qualité.

44. Un contrat au sens de la directive 85/577 doit en outre — aux termes de l'article 1er, paragraphe 1, premier tiret — avoir été conclu pendant une excursion organisée par le commerçant en dehors de ses établissements commerciaux. Il y a lieu de relever tout d'abord que le consommateur s'est rendu de Valencia à Denia et a donc accompli un trajet de 100 km. On peut donc considérer tout au moins que le contrat a été conclu dans le cadre d'une excursion.

45. Il faut toutefois se demander si cette excursion a été organisée par le commerçant. Selon les indications de la juridiction de renvoi, le consommateur a été invité à Denia par le commerçant. Il ressort des mémoires que le transport lui-même n'a pas été effectué dans un moyen de transport affrété par Travel Vac.

46. Le défendeur relève à cet égard à bon droit que le jour, l'heure et le lieu ou lieu de destination de l'excursion ont été fixés par le commerçant. Le consommateur devait suivre ces instructions; le rendez-vous n'a donc pas été convenu ou négocié entre les parties. La manifestation qui a eu lieu à Denia a également été organisée par le commerçant. C'est-à-dire que la seule chose qu'il n'ait pas organisée, c'était le transport jusqu'à Denia.

47. La Commission relève en outre qu'il ressort des mémoires du consommateur dans la procédure au principal et qu'il ne semble pas avoir été contesté que le consommateur a reçu à plusieurs reprises des lettres qui le poussaient à se rendre à Denia de toute urgence afin de retirer un des luxueux cadeaux qui lui serait remis du seul fait d'être présent, sans aucun autre engagement. Ces lettres ont été suivies de nombreux appels téléphoniques incitant l'acheteur à participer aux réunions de vente organisées dans le complexe touristique. Dans cette hypothèse — qu'il appartiendra à la juridiction nationale de vérifier —, on peut partir de l'idée que c'est avec insistance que le consommateur a été poussé à se rendre à Denia.

48. Si l'on considère maintenant l'objectif de protection de la directive 85/577, tel qu'il résulte du quatrième considérant [12], on peut tenir pour établi que l'initiative des négociations émanait clairement du commerçant. Le quatrième considérant mentionne en outre un élément de surprise qui réside dans le fait que le consommateur n'est pas préparé aux négociations. L'ordonnance de renvoi ne permet pas de savoir dans quelle mesure le consommateur était informé du contenu de la réunion de vente prévue. Il appartient par conséquent à la juridiction nationale de vérifier si l'élément de surprise requis était également présent lors des négociations. On peut toutefois tenir pour établi, eu égard aux informations dont nous disposons, qu'il ne s'agissait pas en l'espèce d'un rendez-vous normal pour un entretien commercial. Cela est d'autant plus vrai que, du fait de la promesse d'un cadeau en raison de la seule présence, l'opération de vente n'était pas placée au premier plan.

12 — Voir point 21.

49. Une condition supplémentaire à laquelle l'article 1er, paragraphe 1, soumet le contrat est qu'il ait été conclu en dehors des établissements commerciaux du commerçant. Le siège du commerçant, à savoir la société Travel Vac, est situé à Valencia, comme nous l'avons déjà indiqué. Le défendeur a précisé que le contrat a été signé dans de grandes salles aménagées par le commerçant pour y présenter son produit devant de nombreux consommateurs. Selon le défendeur, la réunion a duré plusieurs heures; au cours de celle-ci, des cadeaux ont été distribués et des boissons alcoolisées proposées, vraisemblablement pour que le consommateur soit favorablement disposé et pour l'inciter à signer.

50. Si ces indications devaient correspondre à la réalité des faits, un tel environnement ne saurait être considéré comme un établissement commercial, contrairement à l'avis du gouvernement espagnol. Le consommateur ne le perçoit pas comme tel et cela renforce l'élément de surprise déjà mentionné. La situation serait différente si l'entreprise avait installé une succursale, c'est-à-dire un bureau de vente, dans le complexe touristique lui-même. Selon les éléments versés au dossier, il ne s'agissait toutefois que de locaux normaux du complexe touristique.

51. Par conséquent, on peut tenir pour établi que le contrat n'a pas été signé dans le cadre d'un entretien commercial normal dans un bureau, mais, selon les informations dont nous disposons, dans une ambiance qui ne donnait pas la possibilité de réfléchir dans le calme à une éventuelle conclusion du contrat. Étant donné qu'il est vraisemblable que le consommateur n'avait pas non plus été suffisamment informé à l'avance, il y a lieu de considérer qu'il s'agit en l'espèce d'un contrat qui relève de la directive 85/577 en vertu de l'article 1er, paragraphe 1, de celle-ci et que, faute de préparation, le consommateur n'a pas été à même de comparer la qualité et le prix de l'offre avec d'autres offres. Il était également dans l'impossibilité d'apprécier toutes les implications de son acte. Or, l'objectif de protection de la directive consiste précisément à lui donner cette possibilité. Ainsi, il est indiqué dans l'arrêt Dietzinger, également cité par le gouvernement espagnol:

« En effet, la directive 85/577 vise à protéger les consommateurs en leur permettant de revenir sur un contrat conclu non pas à l'initiative du client mais à celle du commerçant, lorsque ce client a pu se trouver dans l'impossibilité d'apprécier toutes les implications de son acte » [13].

Le consommateur peut donc se prévaloir de la protection prévue par la directive.

Sur la quatrième question

52. La justification du droit de renonciation accordé à l'article 5, paragraphe 1, de la direc-

13 — Arrêt du 17 mars 1998 (C-45/96, Rec. p. I-1199, point 19).

tive 85/577 se trouve aux quatrième et cinquième considérants de la directive. Ceux-ci invoquent le fait que l'initiative n'émane en règle générale pas du consommateur, que ce dernier n'est pas préparé aux négociations et qu'il n'a pas la possibilité d'effectuer une comparaison avec d'autres offres. Le droit de renonciation vise à lui donner la possibilité d'apprécier les obligations qui découlent du contrat [14]. Si ces conditions sont réunies, c'est-à-dire si le contrat relève du champ d'application de la directive, cela suffit à fonder le droit de renonciation. Une preuve supplémentaire, telle que celle de la manipulation de la volonté, n'est pas nécessaire. Cela est d'ailleurs conforme au libellé de l'article 5, paragraphe 1, qui ne mentionne ni une justification ni une condition du droit de renonciation.

53. Ce n'est donc pas le comportement du commerçant qui importe dans le cadre de la directive, mais les circonstances de la conclusion du contrat et la situation du consommateur. Il n'est pas à exclure que ces circonstances soient de nature à permettre au commerçant de manipuler la volonté du consommateur ou de présenter le produit comme meilleur qu'il ne l'est. Il n'est toutefois pas nécessaire que de tels procédés soient prouvés pour que le droit de renonciation soit accordé.

54. Pour ce qui est des dispositions du droit national auxquelles se réfère la juridiction de renvoi, il y a lieu de rappeler que le droit interne ne saurait être interprété dans le cadre d'une procédure préjudicielle. On peut toutefois tenir pour établi que la directive 85/577 n'instaure pas de lien entre l'octroi du droit de résiliation et le comportement du commerçant. Certes, certaines manœuvres du commerçant peuvent viser sciemment à surprendre le consommateur et à l'empêcher de réfléchir de manière approfondie à la conclusion du contrat. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en soit ainsi et cela n'est pas une condition du droit de renonciation. L'octroi de celui-ci est uniquement subordonné à la preuve des circonstances objectives énoncées à l'article 1er, paragraphe 1.

55. Il en est de même du consentement libre. Le consommateur ne doit pas rapporter la preuve qu'il a été porté atteinte à sa liberté de décision. Il suffit de prouver les circonstances qui rendent possible ou ont rendu possible une restriction de la liberté de décision.

56. La Commission indique à bon droit dans ce contexte qu'il appartient à la juridiction nationale de vérifier que les conditions fixées dans la législation nationale sont réunies. Les sanctions attachées par le droit national à ces critères peuvent s'ajouter au droit de résiliation accordé par la directive.

14 — Cinquième considérant.

Sur la cinquième question

57. Par cette question, la juridiction de renvoi vise les conditions que doit remplir la notification de la renonciation en vertu de l'article 5, paragraphe 1. Pour ce qui est de cette notification, l'article 5, paragraphe 1, renvoie toutefois expressément aux modalités et aux conditions prescrites par la législation nationale. Si la notification est conforme à la législation nationale, elle sera également acceptée au titre de la directive. L'aménagement des conditions relève donc de la compétence du législateur national. Il est certes indiqué à l'article 5, paragraphe 1, in fine, que, en ce qui concerne le respect du délai, « il suffit que la notification soit *expédiée* avant l'expiration de celui-ci » [15]. On pourrait en déduire que la notification doit tout au moins revêtir la forme écrite. Il faut toutefois tenir compte à cet égard du fait que la directive 85/577 a pour objectif premier la protection des consommateurs. Si le consommateur a clairement indiqué qu'il entend renoncer au contrat, la directive ne lui déniera certainement pas son droit de renonciation parce que la notification n'a pas eu lieu par écrit. Eu égard à l'objectif de protection de la directive, on ne saurait assurément exiger du consommateur qu'il connaisse le contenu de la directive et qu'il sache que la notification doit être faite par écrit. Cela résulte notamment du fait que la directive ne fait pas obstacle à ce que les États membres adoptent ou maintiennent des dispositions encore plus favorables en matière de protection des consommateurs dans le domaine couvert par elle [16]. Cela implique qu'il est tout à fait possible qu'un État membre permette que la notification résulte d'actes dépourvus d'ambiguïté pour faciliter au consommateur l'exercice de son droit de renonciation. Il faut toutefois se demander à cet égard si une telle règle constitue effectivement un allégement pour le consommateur, étant donné qu'il sera vraisemblablement plus difficile de prouver une renonciation manifestée par des actes dépourvus d'ambiguïté. D'un autre côté, les exigences de forme relatives à la notification de la renonciation ne sauraient être aménagées de façon à rendre l'exercice du droit de renonciation si difficile qu'il serait supprimé en pratique.

Sur la sixième question

58. Cette question porte sur la compatibilité de l'indemnisation forfaitaire prévue dans le contrat pour dommage causé au vendeur, d'un montant de 25 % du prix, qui doit également être versée en cas de renonciation et non uniquement en cas de non-exécution du contrat. Une telle clause n'est pas compatible avec la directive. En premier lieu, la non-exécution du contrat ne saurait être assimilée à l'exercice par le consommateur du droit de renonciation que lui confère la loi.

59. En second lieu, l'article 5, paragraphe 2, de la directive prévoit, en cas de renonciation, que le consommateur est libéré de toute obligation découlant du contrat résilié. Il en résulte qu'après la résiliation du contrat il ne subsiste plus d'obligation du consommateur pour laquelle il devrait verser des dommages-intérêts en cas de non-exécution. De tels

15 — C'est nous qui soulignons.

16 — Article 8 de la directive 85/577.

« dommages-intérêts » reviendraient à le sanctionner pour sa renonciation. Cela serait également tout à fait contraire à l'objectif de protection de la directive qui consiste à empêcher que le consommateur prenne des engagements financiers sans y être préparé.

60. D'un autre côté, les paiements ou livraisons déjà effectués doivent à l'évidence être remboursés ou restitués. Cela est réglé par l'article 7 de la directive, qui renvoie à la législation nationale. Dans ce contexte, une indemnisation des dommages causés à la demanderesse peut être prévue. Il faut toutefois tenir compte à cet égard du fait que les négociations ont lieu à sa seule initiative et qu'elle devrait par conséquent supporter le risque de la non-conclusion du contrat. En aucun cas une indemnisation d'un montant *forfaitaire* égal à 25 % du prix initial ne peut être considérée comme compatible avec la directive en cas de renonciation licite.

C — Conclusion

61. Eu égard aux considérations qui précèdent, nous proposons à la Cour de répondre comme suit aux questions déférées:

« — Le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier conclu entre Travel Vac et M. Antelm Sanchís n'est pas exclu du champ d'application de la directive 85/577/CEE du Conseil, du 20 décembre 1985, concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux, en vertu de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de celle-ci, étant donné que, outre le droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier, il vise également des prestations de services et d'autres obligations au sens propre qui sont plus importantes, du point de vue de leur valeur tout au moins, que les droits immobiliers.

— Un complexe touristique dans lequel un contrat est conclu et qui est situé à 100 km du siège de la société contractante n'est pas à considérer comme un établissement commercial au sens de l'article 1er, paragraphe 1, premier tiret, de la directive 85/577 lorsque la société n'y a pas aménagé de bureau permanent, mais a uniquement loué une grande salle pour y présenter son produit dans le cadre d'une réunion rassemblant plusieurs consommateurs. Il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier que ces conditions sont effectivement réunies en l'espèce.

— Le droit de renonciation accordé à l'article 5, paragraphe 1, de la directive 85/577 trouve sa justification dans le fait que le contrat a été conclu à l'initiative du commerçant en dehors des établissements commerciaux de celui-ci. Un comportement déterminé ou une intention de manipuler de la part du commerçant ne sont pas exigés et ne doivent donc pas être prouvés, pas plus qu'une restriction à la liberté du consentement.

— Les exigences de forme relatives à la notification prévue par l'article 5, paragraphe 1, de la directive 85/577 découlent des dispositions générales de la législation des États membres. Cette notification ne doit pas nécessairement être effectuée par écrit. De plus, l'article 8 de la directive 85/577 permet aux États membres d'adopter ou de maintenir des dispositions plus favorables en matière de protection des consommateurs.

— Les effets juridiques de la résiliation visés à l'article 7 de la directive 85/577, en particulier le remboursement des paiements et la restitution des marchandises reçues, ont trait à l'annulation des prestations déjà fournies et, le cas échéant, à l'indemnisation de dommages dont la preuve concrète peut être rapportée et ne sont pas compatibles avec une indemnisation *forfaitaire* du dommage causé au vendeur. »