

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

FACULTE DE DROIT

CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

La multilocation,
nouveau contrat sui generis,
va-t-elle remplacer la multipropriété ?

par Michel TAVERNE.

Doc. 83/10

UNIVERSITÉ CATH. LOUVAIN
FACULTÉ DE DROIT
BIBLIOTHÈQUE

84034804-255
40035

INTRODUCTION

Le développement du temps consacré aux loisirs amène un nombre de plus en plus important de personnes à planifier leurs périodes de vacances.

La construction des grandes propriétés familiales où se déroulaient des vacances paisibles, à la campagne ou à la mer, ne paraît plus augmenter. En effet, chacun des enfants et petits-enfants a son style de vacances et ses préférences ; l'un ne jure que par la montagne l'été, l'autre apprécie la mer l'hiver, le troisième passe trois semaines de vacances aux sports d'hiver. Et les prix de vente des maisons dans les centres touristiques sont très élevés.

Une première réponse à cette problématique a été la mise sur le marché de la multipropriété (1) afin de compléter les formules classiques de propriété, et de location existant à côté de l'hôtellerie.

Cette technique combine certains avantages de la propriété, en garantissant l'usage de la même habitation, chaque année, à la même époque, avec d'autres normalement propres à la location, du fait que les problèmes d'entretien et de gestion ne sont pas à charge du propriétaire ; elle a toutefois l'inconvénient majeur, inhérent à la propriété, de figer le lieu de vacances, et elle entraîne un coût de gestion élevé.

En vue de permettre une meilleure approche des besoins des vacanciers, une formule nouvelle vient d'être proposée par une société de droit suisse, la multilocation (2).

(1) Le terme de "multipropriété" a été déposé en 1966 par la société des grands travaux de Marseille.

(2) Le terme de "multilocation" ainsi que celui du titre qui la constate, le "multibail" ont été déposés.

Il s'agit d'un contrat particulier de services conclu à long terme, qui crée des droits personnels et des obligations entre parties ; il est facilement transmissible et offre l'avantage de ne pas figer les lieux et les périodes de vacances.

Afin de fournir une première approche de ces deux contrats particuliers, une analyse de leurs principaux aspects juridiques et pratiques sera effectuée, avant de procéder à un bref aperçu comparatif.

Section 1. - La multipropriété.

A. Le statut juridique de la multipropriété.

Le statut juridique de la multipropriété est différent en fonction du pays dans lequel se situe le bien immobilier. Compte tenu du développement important de ce secteur et des choix effectués par le candidat multipropriétaire belge, qui préférera souvent les bords de la Méditerranée ou les Alpes, il est utile d'examiner également la situation en France.

En Belgique, la multipropriété est une propriété réelle fondée sur l'indivision conventionnelle.

L'article 4 de l'acte de base de l'immeuble "Laguna Beach" à Duinbergen peut être pris au titre d'exemple.

"Un local privatif peut faire l'objet de multipropriété, c'est-à-dire être vendu à plusieurs copropriétaires, chacun pour une part indivise à laquelle est rattachée le droit de jouissance privative et exclusive pour une période déterminée de l'année.

Cette indivision volontaire est perpétuelle et soustraite comme telle à l'application de l'article 815 du Code civil. Les copropriétaires ne peuvent pas provoquer la sortie d'indivision et le créancier a le droit, en conformité de l'article 1561 du Code judiciaire (1) de faire vendre la part indivise affectée à la garantie de la dette dans les conditions arrêtées au dit Code."

L'acheteur est donc juridiquement propriétaire du bien et a une garantie certaine de permanence vu l'indivision conventionnelle.

Cette solution est praticable en Belgique car la jurisprudence et la doctrine ont admis que seules les indivisions accidentelles ou forcées sont visées par l'article 815, position justifiée par la présence de cet article dans le chapitre relatif aux successions (2). Les indivisions volontaires peuvent être réglées comme une copropriété ; celle-ci doit dès lors être minutieusement organisée dans l'acte de base.

Le futur acheteur est titulaire d'un droit réel constaté dans l'acte le rendant copropriétaire du bien conformément à l'article 577 bis du Code civil (3).

(1) "Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être exécutée par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation, qu'ils peuvent provoquer ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, sauf à respecter la convention d'indivision conclue antérieurement à la demande en partage ou à l'acte constitutif d'hypothèque." (art. 1561 al. 1 du Code judiciaire).

(2) Voir notamment la note de BAETEMAN G., Le statut juridique des immeubles acquis conjointement par des époux séparés de biens, Rev. crit. jp. belge 1971, p. 202 à 215, DE PAGE H., Traité élémentaire de droit civil belge, Ed. Bruylant 1952, tome V, n° 1136 ; LAURENT F., Principes de droit civil, Ed. Bruylant, tome X, n° 234.

(3) La copropriété est la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes ; elle est soumise aux règles de l'article 577 bis du Code civil à défaut de conventions ou de dispositions spéciales.

Les modalités complémentaires relatives au droit de jouissance seront ensuite réglées entre parties conformément aux conditions prévues dans l'acte de base (4).

Le droit de propriété est un droit d'une durée illimitée et le droit de jouissance pourra lui aussi avoir cette caractéristique, car c'est la convention elle-même qui règlera ce problème.

La cession de ces droits ne sera toutefois pas difficile même si quelques garanties particulières sont souvent prévues au profit des autres multipropriétaires.

En France, une des caractéristiques essentielles de la multipropriété réside dans le fait qu'elle n'est pas une véritable propriété, malgré le terme utilisé, mais bien un droit mobilier.

Sans reprendre l'ensemble de l'évolution doctrinale française, il faut rappeler que le texte de l'article 815 du Code civil y est interprété plus restrictivement.

Or l'indivision est un des seuls régimes praticables en vue de mettre en oeuvre la multipropriété : prévoir une acquisition indivise accompagnée d'une convention prévoyant l'occupation temporaire et périodique (5).

La France n'a pu retenir cette solution de l'achat indivis, car l'article 815 du Code civil permettrait en effet à chacun des multipropriétaires de remettre en cause l'ensemble de l'accord en provoquant la sortie d'indivision.

(4) DELVOIE G., multi-eigendom : een nieuw rechtsbegrip met kwalificatie problemen, R.W. 1972-1973, 1841 ; voir aussi VILEYN M., Het appartementsrecht en de medeëigendom, Tijds. v. privaatrecht, 1983, p. 13 à 52, notamment p. 50 et 51.

(5) En ce sens, DAGOT M. et SPITERI P., A la recherche de la multipropriété, Juris-classeur périodique, 1972, I, n° 2481 ; OONNAY M., Une nouvelle forme de copropriété : la copropriété d'un appartement avec attribution à chacun des copropriétaires de la jouissance exclusive pendant une partie de chaque année, Rec. gén. enreg. notariat 1974, n° 21 753.

Les promoteurs français ont alors eu recours au droit des sociétés. C'est une société qui est propriétaire de l'immeuble et ses associés ont un droit d'usage et de séjour (6).

La différence est importante, et l'attention doit être attirée avant tout investissement en France. En effet, acheter en multipropriété ne veut donc pas dire devenir propriétaire d'un bien immobilier. Le titre reçu est uniquement un droit mobilier de jouissance. Il s'agit d'un droit personnel et les parts sont nominatives. C'est également un droit limité dans le temps, lié à la durée de la société, c'est-à-dire en général cinquante ans.

B. La gestion de la multipropriété.

La gestion de la multipropriété est très lourde. En effet en plus de la ventilation de l'ensemble des frais classiques résultant de parties d'immeubles en copropriété ordinaire s'ajoute le problème spécifique du contrôle du droit de séjour et de la gestion financière parcellaire de l'immeuble.

L'ensemble des formules, tant en Belgique qu'en France, font appel dans ce but à un gérant ou à une société de gestion dont les pouvoirs sont déterminés dans l'acte de base. Dans le cas de "Laguna Beach" par exemple, l'acte de base prévoit que "l'exécution des décisions prises par les multipropriétaires est assurée par le gérant auquel les consorts donnent mandat irrévocable (7) à cette fin" (art. 4 § 7).

(6) Afin de résoudre les problèmes posés aux sociétés par ce nouveau type d'activité, la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de constructions (Journal Officiel de la République Française du 17 juillet 1971, p. 7047) comporte un titre II qui règle les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

(7) L'article 2004 du Code civil n'est pas impératif et le mandant peut s'engager valablement à ne pas révoquer sa procuration.

Le gérant posera les actes habituels d'un syndic d'immeuble à appartements. Il veillera donc à l'entretien général de l'immeuble à la conclusion des différents contrats nécessaires en vue de l'approvisionnement en énergie, du nettoyage des locaux, ... ainsi qu'au maintien de la tranquillité au sein de l'immeuble.

Le gérant ou son délégué doit en outre, contradictoirement avec le multipropriétaire, dresser un inventaire et effectuer un état des lieux lors de chaque changement d'occupant (8).

Le gérant a enfin pour mission de tenir la comptabilité de l'ensemble du complexe. Les décomptes seront très nombreux car, outre la répartition des frais généraux de l'immeuble (entretien général, concierge, ascenseur, gestion, chauffage, ...) entre les différentes copropriétés qui se feront déjà au prorata des dix millièmes de l'acte de base, le gérant devra répartir les frais entre les multipropriétaires, chacun d'entre eux ne supportant pas la même partie des frais (9). Le gérant aura dès lors, dans l'exemple cité 1800 comptes individuels à préparer et à envoyer accompagnés des différentes pièces justificatives (bilan et comptes généraux). A ces divers comptes, le gérant devra ajouter, en France tout au moins, les frais généraux de la société.

C. Le coût de la multipropriété.

En dehors des frais inhérents à l'achat de la multipropriété, qui sont en général connus du vacancier, et de ceux relatifs à son usage qui sont prévisibles, d'autres éléments importants doivent être relevés.

(8) Si nous prenons l'exemple d'un complexe de 150 logements avec douze périodes d'occupation par an, cela veut dire que 1800 états des lieux devront être réalisés ; de plus, 150 états des lieux seront effectués le même jour car les périodes de jouissance concordent.

(9) A titre d'exemple l'article 34 b de l'acte de base de Laguna Beach précise en effet que "les dépenses d'entretien seront réparties entre les multipropriétaires suivant les proportions établies ci-après, tenant compte de la durée d'occupation ; les charges de chauffage par exemple devront être réparties différemment en fonction de la saison considérée.

Le coût de la gestion tout d'abord ; celle-ci nécessite, en plus du gérant, une infrastructure administrative considérable et un personnel relativement important lors des changements de période. Les salaires et frais généraux qui seront supportés par les multipropriétaires au prorata de leurs parts, ne sont pas déterminés au départ et peuvent se révéler très élevés.

Le recouvrement des sommes dues risque parfois d'être difficile surtout si une discussion surgit quant à leur imputabilité.

En Belgique, dans le cadre de l'indivision conventionnelle, l'acte de base peut prévoir des moyens de contraintes à l'encontre du copropriétaire défaillant.

L'article 30 de l'acte du "Laguna Beach" prévoit que, outre les intérêts de retard et les procédés normaux d'assignation devant les tribunaux, "le gérant pourra bloquer les services communs de l'appartement (eau, électricité, eau chaude) dans la mesure où cela sera techniquement possible". L'article 34-2 prévoit en plus que "le gérant est habilité à s'opposer par toutes voies à la prise de possession d'un local par un propriétaire défaillant au moment où son droit de jouissance peut effectivement être exercé."

En France, l'article 10 de la loi du 16 juillet 1971 prévoit explicitement que "les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes."

Le candidat multipropriétaire devra également tenir compte des frais de remise en état de l'appartement indivis.

Les travaux de peinture, le remplacement du mobilier et des accessoires se fera en général à l'initiative et à l'appréciation du gérant, aux frais de l'ensemble des multipropriétaires, sauf au gérant à poursuivre le mul-

tipropriétaire dont la négligence ou la faute aura été dûment établie notamment par l'état des lieux de sortie.

Il faut enfin ajouter en Belgique le problème du paiement du précompte immobilier. L'administration fiscale, respectant en cela les directives prévoyant que le précompte immobilier doit être payé par la personne qui occupe le bien au 1er janvier de l'exercice d'imposition, considère que le multipropriétaire qui occupe le bien indivis durant le mois de janvier est redevable du précompte immobilier annuel, quitte à ce qu'il se retourne contre les autres copropriétaires pour être remboursé.

En ce qui concerne la déclaration du revenu cadastral, chaque copropriétaire d'un bien indivis doit pouvoir déclarer la quotité de revenu cadastral correspondant à sa part de multipropriété mentionnée dans l'acte de base. Une solution simple peut être trouvée dans le cadre de l'acte de base ; l'article 34 a de l'acte de "Laguna Beach" prévoit par exemple que le précompte immobilier sera réparti entre les multipropriétaires au prorata de leur part dans l'indivision.

Cette solution logique, non prévue par l'administration fiscale, peut poser problème. Actuellement en effet, la seule solution réside dans la transposition des règles relatives à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier en cours d'année. Celles-ci permettent de ne déclarer qu'un nombre de douzièmes du revenu cadastral équivalent au nombre réel de mois de propriété ; mais les comptes ne peuvent se faire qu'en douzième, un mois étant de plus considéré comme entier dès le 16ème jour. Une directive ministérielle serait la bienvenue pour clarifier ce problème relatif à la multipropriété.

En France, dans le cadre du fonctionnement de la société, l'article 7 de la loi du 16 juillet 1971 prévoit en outre que "l'associé de la société est obligé de répondre à des appels de fonds subséquents sous peine de ne plus pouvoir entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation", ce qui est une dérogation au droit classique des sociétés.

D. La transmission de la multipropriété.

Il est important d'examiner les différentes techniques qui permettent au multipropriétaire de disposer de son bien.

S'il s'agit d'un multipropriétaire selon le droit belge, celui-ci peut tout d'abord, avant de céder sa part, hypothéquer celle-ci. Il sera peut être difficile de réaliser cette opération vu les caractéristiques du bien, les organismes de prêt estimant la garantie insuffisante.

En effet, les créanciers peuvent provoquer le partage ou la licitation sauf à respecter la convention d'indivision intervenue entre les copropriétaires (C.J. 1561). Il s'avèrera donc parfois difficile aux créanciers d'obtenir gain de cause face à leurs débiteurs propriétaires de parts indivises dans le cadre d'une multipropriété, le débiteur pouvant de ce fait indirectement se rendre insolvable. La vente forcée de la part pourrait toutefois intervenir.

Le multipropriétaire peut également donner en location sa part indivise, certaines personnes, peu nombreuses semble-t-il, visant un placement d'argent dans le cadre de l'investissement réalisé.

L'acte de base du "Laguna Beach" prévoit à ce propos que "le multipropriétaire donne délégation de loyers contractuelle et irrévocable au profit de la gérance pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété" (art. 30 in fine).

En droit belge, conformément à l'article 577 bis, § 4 du Code civil, le multipropriétaire peut disposer de sa part dans le cadre d'une vente immobilière sans provoquer la sortie d'indivision.

Une clause d'inaliénabilité est parfois conclue entre les multipropriétaires d'un bien. Bien qu'ayant valeur contractuelle entre les parties si elle est limitée dans le temps, cette clause ne peut avoir de conséquences pour un nouvel acquéreur, un tiers ne pouvant être débiteur d'une obligation à laquelle seul l'engagement des parties a donné naissance (10). Des dommages et intérêts seront éventuellement dûs pour réparer le préjudice subi par les autres multipropriétaires.

(10) Cass. 20 avril 1970, Pas.1970, I, p. 658.

En droit français, les statuts de la société prévoient en général certaines restrictions quant à la vente des parts de multipropriété et accordent une préférence aux autres actionnaires. Il s'agit, pour le reste, d'une vente classique d'actions.

En cas de décès du multipropriétaire, le bien (11) est transmis aux héritiers. Il faut remarquer le démembrement du droit qui interviendra éventuellement, la jouissance du bien revenant à l'usufruitier, la propriété de la part indivise restant au nu-propriétaire.

E. La fin de la multipropriété.

En Belgique, le droit du multipropriétaire étant un droit réel, il n'y a normalement pas de terme prévu.

En cas de disparition du bien (par vétusté, par incendie ou pour toute autre raison) les multipropriétaires se partageront au prorata de leurs parts, les biens subsistants et les éventuelles indemnités payées par les assurances (12).

En France, la durée habituelle des sociétés de multipropriété est de cinquante ans. A cette échéance, on ne peut prévoir si l'actif de la société constitué par des immeubles ayant cinquante ans d'âge permettra de couvrir l'ensemble des dettes. Si c'est le cas, les multipropriétaires se partageront le solde. Dans la plupart des sociétés toutefois il est prévu que les multipropriétaires sont tenus solidairement entre eux des dettes et des engagements de la société vis-à-vis des tiers et, dans leurs rapports respectifs, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

(11) Mobilier en France, immobilier en Belgique.

(12) Le chapitre VII de l'acte de base du "Laguna Beach" est consacré à la conduite à suivre en cas de destruction de l'immeuble.

Section 2. - La multilocation.

A. Le statut juridique de la multilocation.

La multilocation se concrétise dans un contrat sui generis, le multibail, défini dans les conditions générales de la société de droit suisse (1) qui a protégé ces deux termes.

"Le multibail est un contrat international de vacances passé entre la société et son multilocataire et soumis aux principes du droit contractuel privé tels qu'énoncés dans le système juridique suisse (2) qui lui est applicable" (3).

Le multilocataire, par le paiement d'une somme unique et forfaitaire, entretenue par le paiement de la cotisation annuelle (4), acquiert pour une durée de cinquante ans, le droit d'exiger de la part de la société des services diversifiés et notamment la jouissance chaque année d'un lieu de vacances pendant une période déterminée.

Le multipropriétaire est en fait titulaire d'un certain nombre de points qui possèdent une valeur locative de jouissance et d'usage (5) ; ceux-ci vont lui permettre de choisir chaque année, dans un catalogue fourni par la société et décrivant le parc immobilier disponible, un lieu et une période de vacances.

(1) La société Eurolydays a un capital entièrement libéré de un million de francs suisses ; elle a été constituée le 14 juillet 1982.

(2) Page 53 des conditions générales, Les parties font également choix d'une clause attributive de juridiction en faveur des tribunaux suisses.

(3) Page 3 des conditions générales.

(4) Infra, les frais de la multilocation.

(5) Cette valeur locative peut être comparée à la somme que paierait pour son séjour/vacances, un multilocataire, dans une station semblable, à une époque identique, dans une résidence secondaire de situation et de confort comparables (page 17 des conditions générales).

Durant celles-ci, il aura la jouissance du bien sous un régime similaire à celui de la location de vacances (6).

La multilocation peut dès lors s'analyser comme un contrat sui generis, à la fois contrat de services et contrat de louage, qui crée uniquement des droits et obligations réciproques entre la société et le multilocationnaire.

La société préserve contractuellement ses intérêts en s'exonérant de toutes ses obligations en cas de force majeure (7) et en insérant une clause d'imprévision au cas où des motifs économiques rompraient l'équilibre entre les parties.

Cette double limitation apparaît assez négative pour le candidat multilocationnaire qui se trouve devant un contrat d'adhésion.

Le caractère international du multibail et la précision de ses conditions générales ont amené le rédacteur à prévoir une clause de nullité partielle : "Si pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des clauses réglementant le multibail et toutes ses annexes (sans exception) venaient à être entachées de nullité, les parties conviennent, d'ores et déjà, irrévocablement, que toutes les autres clauses resteraient en vigueur" (8). Il s'agit là d'une règle conventionnelle valable qui ne déséquilibre pas le contrat.

Le contrat de multilocation est correctement construit et suffisamment précis, mais l'attention doit être attirée sur le fait que l'acquéreur (9)

(6) Régulé par le Code suisse des obligations et contrats ainsi que des lois suisses particulières à cette matière.

(7) Avec une liste exemplative importante.

(8) Page 48 des conditions générales.

(9) Il s'agit du terme utilisé dans la convention de vente / achat de multibail(s).

d'un multibail n'achète que les services que la société s'engage à lui fournir et n'est donc pas titulaire d'un quelconque droit réel.

Le titulaire d'un multibail n'a enfin aucun droit de participation dans la société dont il n'est que le client et en conséquence ne répond pas des dettes de celle-ci.

En vue de garantir ses engagements, la société garantit l'affectation de 60 % du prix du multibail à l'acquisition et l'équipement des résidences.

B. La gestion de la multilocation.

La gestion de la multilocation est assurée par la société émettant les multibails.

Outre la gestion courante de l'immeuble décrite en multipropriété, la société assure les services de location et de réservation ainsi que la gestion des périodes de séjour.

La société dispose également d'une service d'échange de parties de multibail (les points) en vue de permettre à ses adhérents de mieux utiliser leur capital vacances ; elle offre de nombreux autres services dont un service de rachat au profit des personnes souhaitant se défaire de leur multibail (10).

C. Le coût de la multilocation.

En dehors du prix d'achat d'un multibail (11) qui permet actuellement

(10) Infra, la transmission du multibail.

(11) 16.500 francs suisses hors taxe et garanties.

un séjour d'une semaine en saison dans un appartement pour six personnes, et ce annuellement, pendant cinquante ans (12), il faut ajouter en premier lieu les frais d'usage qui sont prévisibles (énergie, entretien, ...).

La gestion du système de la multilocation qui comporte des difficultés similaires à celles décrites en matière de multipropriété doit également être facturée.

Le calcul de ces frais est cependant plus simple pour le multilocataire que pour le multipropriétaire.

En effet, le multilocataire paie une cotisation annuelle dont le montant est fixé dans le contrat (13) et qui constitue sa contribution aux frais généraux. Elle comprend également les frais de remise en état (peinture, mobilier) du bien donné en location.

Cette cotisation peut être indexée à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Elle peut en outre être augmentée sur décision du conseil d'administration d'un montant de 10 % par an ; cette seconde disposition diminue l'avantage que constitue une cotisation fixe : celle-ci, inflation aidant, pourrait doubler en sept ou huit ans.

Une disposition complémentaire montre le souci de la société d'assurer sa stabilité financière ; une contribution extraordinaire peut être demandée sur décision du conseil d'administration pour couvrir tous les dommages résultant de la force majeure ; celle-ci est répartie entre tous les multibails.

(12) A la condition que les points gardent leur valeur actuelle ce qui n'est pas garanti dans les conditions générales.

(13) Cette cotisation est actuellement de 170 francs suisses par multibail.

Le recouvrement des sommes dues est tout d'abord assuré sur la caution (14) déposée en compte auprès de la société.

Le multilocataire est ensuite invité à payer. S'il n'a pas payé après trois rappels recommandés, le multibail perd, en vertu du contrat, sa valeur de jouissance et d'usage (15).

La société se réserve ensuite contractuellement le droit de procéder à la réalisation de la valeur multibail après sommation et mise en demeure. Elle s'assure ainsi, par des clauses sévères une sécurité de paiement quasi absolue.

D. La transmission du multibail.

Le multibail représentant un ensemble de droits vis-à-vis de la société émettrice, il est contractuellement prévu qu'une cession de créances peut intervenir.

Lorsque le multilocataire trouve lui-même un acheteur, celui-ci doit être agréé par la société, car cette dernière souhaite vérifier si les garanties financières et morales sont suffisantes.

C'est également la société qui fixe la valeur du multibail, celle-ci devant être considérée comme le prix normal au jour de la cession ; aucune clause n'interdit toutefois de vendre à un prix inférieur, ce qui sera normalement le cas vu que l'acheteur n'aurait aucun intérêt à contracter avec un tiers alors qu'il peut obtenir au même prix le multibail auprès de la société. La société, à la réception de la convention de cession qui

(14) Cette caution est actuellement de 340 francs suisses et ne porte pas intérêt. Voir le chapitre VI des conditions générales, pp. 35 et 36.

(15) Page 51 des conditions générales.

doit lui être envoyée par pli recommandé dispose d'un droit de préemption pendant un délai de trente jours, aux conditions convenues entre l'acquéreur et le vendeur (16).

La société perçoit enfin une taxe forfaitaire pour frais de dossiers (17).

Une autre formule est le rachat du multibail par la société qui s'y engage sous certaines conditions restrictives, qui se comprennent dans le cadre d'une saine politique commerciale. Le rachat est effectué à 60 % de la valeur résiduelle du multibail et ne peut se faire que dans la limite des crédits disponibles dans le fonds de réserve et de solidarité (18).

La transmission pour cause de mort ne posera pas de problème, car les conditions générales prévoient expressément que le multibail est héréditaire (19).

Il suffira que les héritiers notifient à la société le changement de titulaire ; ils devront toutefois acquitter une taxe forfaitaire pour les frais de dossier.

(16) La convention de cession fournie par la société prévoit expressément cette réserve à son article 16.

(17) Conditions générales, page 6.

(18) Constitué par 2,5 % de la valeur de tous les multibails émis, ce fonds pourra atteindre un maximum de deux millions de francs suisses ; il doit donc permettre, au taux actuel, de racheter environ 250 multibails.

(19) Conditions générales, page 5.

E. La fin du multibail.

Le contrat de multibail peut prendre fin en cas de non respect par le multilocataire de ses obligations, lorsque celui-ci est "d'une gravité de nature à empêcher la prolongation de relations dans un climat de confiance réciproque" (20). Une telle clause pourra évidemment entraîner de réelles difficultés en cas de conflit ; une clause d'arbitrage est prévue, mais elle fait appel à des arbitres nommés conformément au règlement d'arbitrage de la chambre de commerce internationale de Paris avec fixation du lieu d'arbitrage en Suisse.

Une telle procédure très coûteuse pourra souvent être avantageusement remplacée pour le particulier par une action devant les tribunaux ordinaires, conformément à la clause prévue au contrat qui maintient la possibilité du choix (21).

Le multibail prend également fin à l'échéance contractuelle, soit cinquante ans après son émission.

Il n'y a plus à ce moment de relations entre la société et le multilocataire, le contrat de services ayant pris fin. Il faut à ce propos noter que, si la force majeure exonère la société de ses obligations pendant la durée de l'empêchement, aucune prolongation n'est prévue pour les périodes ainsi perdues.

La dissolution de la société émettrice du multibail doit également être envisagée. Une double garantie existe alors pour les multilocataires ;

(20) Conditions générales, page 51.

(21) "A défaut de conciliation ou de règlement amiable, toutes les contestations qui pourraient s'élever, entre les parties, pendant la durée du multibail, seront tranchées définitivement selon le règlement d'arbitrage de la Chambre de commerce internationale de Paris (c.c.i.) par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement, à moins qu'une des parties impliquées dans le différend ne veuille recourir à la juridiction des tribunaux ordinaires (conditions générales, page 53).

en effet, vu l'existence du parc immobilier (22), la société en liquidation devrait laisser un actif (23)". Cet actif est réparti à raison de 60 % entre les multilocataires, au prorata de leurs multibails et selon leur durée de validité et de 40 % entre les actionnaires, proportionnellement à leur nombre de titres" (24). Il s'agit là d'une garantie qui apparaît suffisante.

Section 3. - Multipropriété ou multilocation ?

Une analyse comparative détaillée de ces deux formules n'a pas sa place dans ce court article ; les arguments économiques différents existent pour chaque formule, même si la multilocation semble plus avantageuse, surtout en France, en raison du caractère mobilier que revêt le droit de multipropriété dans ce pays.

Le multibaïl, formule nouvelle, répond à plusieurs difficultés posées par la multipropriété, surtout au niveau de la mobilité des lieux et des périodes de vacances.

(22) Les hypothèques sur le patrimoine immobilier ne peuvent dépasser 40 % et assurent le financement des nouvelles résidences (art. 41 des statuts).

(23) Les multilocataires n'ayant qu'un rapport contractuel avec la société ne seront jamais tenus de ses pertes éventuelles.

(24) Article 43.3 des statuts.

En outre, une limitation plus importante des frais de gestion est probable dans la perspective d'un bénéfice plus important dans le chef des actionnaires de la société et ceci d'autant plus qu'une certaine limitation existe au niveau du remboursement de ceux-ci par les multilocataires.

La multilocation permet en outre d'utiliser le droit à la jouissance pendant cinq ans ; cette solution élimine les difficultés éventuelles lorsque le multilocataire ne peut profiter d'une période de vacances ou souhaiter au contraire les cumuler.

Cette formule nouvelle du multibail, pratiquée sous d'autres appellations et avec des conditions légèrement différentes par d'autres sociétés, apparaît répondre au vœu de nombreux vacanciers. C'est finalement la confiance en la société émettrice du contrat de service et la solidité financière de celle-ci qui devront servir de guide à l'acquéreur potentiel.

Michel TAVERNE,
septembre 1983.