

Montréal, le 24 janvier 2020

L'association des partenaires de temps partagé
à la volière du Mont-Tremblant inc.
C.P. 1456 Succ. St-Martin
Laval (Québec) H7V 3P7

*A l'attention de Madame Jocelyne Dubois, présidente
et de Monsieur Jean-François Dubé, vice-président*

**Objet : Rencontre relative aux nouvelles règles en matière de contrat
d'hébergement en temps partagé**

Madame, Monsieur,

La présente fait suite à la lettre que vous nous avez fait parvenir le 5 novembre 2018 ainsi qu'à notre rencontre ayant eu lieu à nos bureaux le 10 janvier dernier en compagnie de votre avocat, M^e Ghislain Raymond, ainsi que des représentants du Club privilège Mont-Tremblant, M. Batista et Mme Samson.

Nous comprenons de notre rencontre que vous craigniez la faillite de l'exploitant du site de temps partagé, Club privilège Mont-Tremblant, en raison de conséquences qui pourraient découler de l'application des nouvelles règles en matière de contrat d'hébergement en temps partagé. Vous craigniez plus particulièrement les remboursements sous forme d'indemnités que ce dernier pourrait, selon vous, être amené à verser aux propriétaires qui ont conclu des contrats de longue durée avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles en cette matière en 2018 et qui voudraient se prévaloir d'une faculté de résiliation.

Par ailleurs, vous nous avez informés que le promoteur a cessé d'effectuer des ventes de contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, ce qui a eu un impact sur les entrées de fonds de l'entreprise.

Nous tenterons dans cette lettre de répondre dans la mesure du possible aux multiples commentaires et questions que vous nous avez formulés dans la lettre que vous nous avez fait parvenir le 5 novembre 2018.

- **D'abord, vous nous faites part de votre préoccupation relative au fait qu'« un promoteur, selon notre compréhension devra nécessairement répartir l'ensemble des coûts exigibles en versements annuels sensiblement égaux pour le nombre d'années prévues dans l'entente (art. 187.17) ».**

Effectivement, au moment de la conclusion du contrat, le commerçant doit indiquer tous les frais pour l'obtention d'un droit d'hébergement ainsi que les frais connexes obligatoires (art. 187.14 j) et k) LPC) pour toute la durée du contrat. Le législateur a imposé cette obligation afin que le consommateur puisse, dès la conclusion du contrat, avoir une idée précise de l'engagement financier qu'il prend pour la durée du contrat. Comme mentionné lors de notre rencontre, une clause d'indexation faisant varier les versements sensiblement égaux en fonction d'un indice des prix à la consommation serait, selon nous, illégale.

- **Vous vous interrogez sur l'impact de la présomption formulée par l'article 187.13 LPC¹ sur les contrats en cours. Vous vous demandiez plus particulièrement « Comment s'appliqueront les règles énoncées à 2125 et 2129 CcQ pour les contrats dits de « créances hypothécaires » (ou de prêt consenti par un consommateur qui est garanti par une hypothèque). »**

L'article 187.13 s'applique aux contrats relatifs aux droits d'hébergement en droit partagé soumis à la LPC qui ont été conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de cette disposition de la loi. Et, par extension, les consommateurs bénéficient des droits stipulés aux articles 2125 et 2129 du CcQ.

Au moment d'écrire ces lignes, il est difficile de prédire si et comment un tribunal choisira d'appliquer ces dispositions au contrat auquel vous faite référence.

Néanmoins, voici quelques explications sur la manière dont cette disposition est habituellement appliquée. Le consommateur qui exerce le droit de résiliation prévu à l'article 2125 CcQ, pourrait devoir verser une indemnité de rupture à son fournisseur de services. Les principes du Code civil relatifs à l'indemnité de rupture prévoient que le consommateur sera tenu d'indemniser le fournisseur de services pour le préjudice que ce dernier a effectivement subi.

¹ Cette disposition prévoit qu'un contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé est réputé constituer un contrat de service.

L'indemnité sera calculée en fonction des frais et des dépenses que le fournisseur de service a effectivement engagés pour l'exécution du contrat, jusqu'au moment de la résiliation, et qui n'ont pas été payés par le consommateur. Selon un certain courant jurisprudentiel, l'indemnité qui pourra être versée au fournisseur de services ne devrait pas tenir compte de la perte de profits futurs qu'il pourrait avoir subie, par exemple les pertes subies dues au non-paiement par le consommateur des versements annuels restants en vertu du contrat de service à durée déterminée.

Notons au surplus que l'article 11.4 LPC interdit au commerçant d'inclure dans son contrat une stipulation qui a pour effet d'empêcher l'application des articles 2125 et 2129 C.c.Q.

- **Vous demandiez également si les articles « 187.10, 187.13, 187.24 187.26 s'appliquent aux contrats de nos membres dont l'objet est essentiellement une « créance hypothécaire » et non pas « un droit d'hébergement » à proprement parler au sens de l'article 187.10 LPC? »**

Les dispositions citées s'appliquent aux contrats relatifs aux droits d'hébergement en droit partagé soumis à la LPC qui ont été conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de cette disposition de la loi.

Le contrat auquel vous faites référence a été décrit, par son rédacteur, de « convention de prêt et d'hypothèque » intervenant entre un prêteur (le consommateur) et un emprunteur (le commerçant).

Il s'agit d'une convention extrêmement particulière dont les caractéristiques divergent des contrats de prêts d'argent traditionnels. Notamment, en ce que :

- l'obligation de payer des intérêts (une obligation relevant de l'emprunteur, ici le commerçant) a été remplacée par un droit d'utilisation d'un bien immobilier;
- le droit au remboursement de la somme prêtée, une autre caractéristique du contrat de prêt, n'est possible que si le consommateur ou le commerçant vendent à titre onéreux « les droits de ce créancier » (ici le consommateur).

Compte tenu de ce qui précède, on peut donc s'interroger si un juge qualifierait ce contrat de « prêt d'argent ». Cet acte pourrait notamment être qualifié de « contrat innomé » qui a pour objet de fournir au consommateur un droit d'utilisation à des fins de villégiature moyennant une redevance annuelle. Dans ce cas, le contrat serait probablement assujéti aux nouvelles règles relatives au temps partagé.

Par ailleurs, vous nous avez transmis pour analyse deux autres contrats. Après une vérification sommaire, le contrat intitulé « achat de droits locatifs de multipropriété » nous semble un contrat qui est soumis aux dispositions de la LPC relative aux droits d'hébergement en temps partagé alors que des interrogations subsistent relativement au contrat intitulé « acte de vente d'usufruit sous seing privé ». A noter : nous n'avons effectué cette vérification sur les bases des documents partiels que vous nous avez transmis. Les contrats soumis intègrent par référence de nombreux documents que nous n'avons pas analysés. Les conclusions citées ci-dessus ne constituent donc pas une opinion juridique. Au surplus, nous ne pouvons prédire la qualification juridique qu'en ferait un tribunal.

Enfin, veuillez noter qu'un contrat dont l'objet est la vente ou la location d'un immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du consommateur (art. 6 b) et 6.1 LPC).

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations cordiales,



Joël Simard, avocat

ALLARD, SIMARD, avocats

joel.simard@opc.gouv.qc.ca

Téléphone : (514) 253-6556, poste 3421

Télécopieur : (514) 864-2400