

Loi n° 2008-33 du 13 mai 2008, relative à l'hébergement touristique à temps partagé.

Au nom du peuple,

La chambre des députés et la chambre des conseillers ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier - La présente loi régit les activités d'hébergement touristique à temps partagé.

Art. 2 - L'hébergement touristique à temps partagé est la jouissance d'un droit d'hébergement pour une durée limitée dans un établissement touristique aménagé à cet effet, et ce, conformément aux dispositions de la présente loi.

Ce droit peut être transmis par la cession, le prêt, la location, l'échange et la succession.

Art. 3 - La durée de jouissance du droit d'hébergement à temps partagé ne peut être inférieure à une semaine par an sur une période minimale de cinq ans.

Ce droit est renouvelable par accord entre la société d'hébergement touristique à temps partagé et le bénéficiaire. La période de jouissance convenue peut aussi être modifiée dans la limite des capacités de l'unité.

Art. 4 - Les contrats de jouissance du droit d'hébergement touristique à temps partagé ne sont pas soumis à la législation régissant les opérations immobilières.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES AUX SOCIETES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A TEMPS PARTAGE

Art. 5 - L'hébergement touristique à temps partagé s'exerce dans le cadre de société commerciale créée conformément au code des sociétés commerciales et aux dispositions de la présente loi.

La société ne peut commercialiser ou vendre les semaines d'hébergement touristique à temps partagé avant la réalisation totale du projet de construction des unités d'hébergement touristique à temps partagé, ou si elle n'est pas propriétaire de ces unités. Il lui est interdit de recourir à la sous-traitance dans les opérations de commercialisation.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 6 mai 2008.

Discussion et adoption par la chambre des conseillers dans sa séance du 8 mai 2008.

Art. 6 - Les sociétés d'hébergement touristique indiquées à l'article 5 ci-dessus doivent obtenir une autorisation préalable du ministre chargé du tourisme.

Les conditions d'obtention de cette autorisation sont fixées par décret.

Art. 7 - Ces sociétés doivent fournir une caution bancaire ininterrompue en guise de garantie de leurs obligations professionnelles envers les clients.

La valeur de cette caution et les conditions de sa gestion sont fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme et du ministre chargé des finances.

Art. 8 - Il est interdit aux sociétés d'hébergement touristique à temps partagé de cumuler l'activité d'hébergement touristique à temps partagé et l'activité ordinaire d'hébergement.

Art. 9 - En cas où l'unité touristique réservée à l'hébergement touristique à temps partagé est édifée sur un immeuble immatriculé, le promoteur doit requérir l'inscription sur le titre foncier que l'immeuble est soumis au régime d'hébergement touristique à temps partagé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE CESSION

Art. 10 - Toutes les opérations relatives à la cession d'un droit de jouissance d'hébergement touristique à temps partagé, doivent être conclues par écrit, conformément à un contrat type comportant notamment les mentions suivantes :

- Les identités des parties contractantes,
- La référence de l'accord du ministre chargé du tourisme pour la réalisation du projet,
- Une description détaillée de la résidence et de l'appartement objet du contrat,
- Les droits et les obligations générés aux deux parties par le contrat au sens de la présente loi.

L'écrit doit être établi impérativement en langue arabe et dans une autre langue au choix du client et en quatre exemplaires au moins.

Le contrat type est approuvé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Art. 11 - Il est accordé au bénéficiaire du droit d'hébergement à temps partagé un délai de 15 jours à partir de la date de signature du contrat dit "délai de réflexion". Au cours de ce délai, le bénéficiaire a le droit de se rétracter sans conditions, sans en justifier les raisons et sans supporter aucune dépense, toutefois, le bénéficiaire doit faire part de sa décision de rétractation par un moyen laissant une trace écrite.

Il est interdit aux sociétés d'hébergement touristique à temps partagé de percevoir durant le délai de réflexion aucune avance financière ou engagement de paiement de quelque nature que ce soit.

Le contrat doit faire mention du présent article en lettres capitales.

Art. 12 - La société doit obligatoirement remettre au bénéficiaire un exemplaire du règlement intérieur et du contrat signé.

Le règlement intérieur fixe les caractéristiques de l'unité d'hébergement, ses équipements collectifs et les conditions générales de son exploitation.

Art. 13 - En cas de cession ou de location du droit de jouissance d'hébergement à temps partagé, le nouveau bénéficiaire doit notifier la société d'hébergement touristique à temps partagé dans un délai d'un mois de la date de conclusion du contrat.

Le nouveau bénéficiaire jouit de tous les droits et avantages découlant du contrat initial et se soumet aux mêmes obligations.

CHAPITRE IV

L'EXPLOITATION DES UNITES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A TEMPS PARTAGE

Art.14 - Pour commercialiser leurs produits au plan international, les sociétés promotrices des projets d'hébergement touristique à temps partagé s'affilient, sans préjudice de la législation et de la réglementation relatives aux changes et au commerce extérieur, à une bourse internationale d'échange de vacances à temps partagé.

Art. 15 - Les sociétés d'hébergement touristique à temps partagé doivent être dirigées par un directeur remplissant les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur relatives aux directeurs d'établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement.

Art. 16 - Les établissements créés conformément à la présente loi sont soumis à la législation et à la réglementation en vigueur relatives au contrôle de la gestion des établissements de tourisme.

Art. 17 - Le bénéficiaire d'un droit d'hébergement est tenu de l'exercer et d'en jouir d'une manière paisible et ordinaire et doit respecter les règles de bon voisinage.

Art. 18 - Le bénéficiaire peut échanger son droit de jouissance d'hébergement avec un autre bénéficiaire dans la même unité ou dans d'autres unités similaires soit à l'intérieur du pays ou à l'étranger.

Art.19 - La société d'hébergement touristique à temps partagé doit déposer une copie du contrat de cession conclu entre elle et le bénéficiaire auprès des services compétents relevant du ministère du tourisme contre reçu, et ce, dans un délai ne dépassant pas 30 jours de la date de signature du contrat.

Art. 20 - Le bénéficiaire du droit d'hébergement doit payer annuellement les frais communs nécessaires à la maintenance et à l'entretien des unités d'hébergement touristique.

Les montants relatifs à ces frais et les modalités de leur paiement sont fixés par le règlement intérieur sous forme d'un montant forfaitaire annuel révisable chaque deux années selon le taux d'inflation.

Le non paiement par le bénéficiaire du droit d'hébergement des frais communs pendant deux années de suite entraîne la suspension de son droit de jouissance jusqu'à paiement des frais.

Si le bénéficiaire ne paye pas les frais au cours de l'année qui suit la suspension de son droit, la société d'hébergement touristique peut demander la résiliation du contrat après notification du bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception, en lui accordant un délai de trois mois au moins pour régulariser sa situation.

CHAPITRE V

LES SANCTIONS

Art.21 - Toute infraction aux dispositions de la présente loi est constatée par procès-verbal établi conformément aux dispositions du code des procédures pénales par les officiers de la police judiciaire cités au paragraphes 3 et 4 de l'article 10 dudit code et les agents assermentés de l'administration du tourisme chargés du contrôle des établissements touristiques ou tout autre agent dûment habilité à cet effet.

Les procès-verbaux sont soumis directement au ministre chargé du tourisme qui les transmet au procureur de la République siégeant près le tribunal de première instance compétent.

Art. 22 - Quiconque exerce l'activité d'hébergement touristique à temps partagé sans l'autorisation préalable prévue par l'article 6 de la présente loi est punie d'une amende de 20 mille dinars et de la fermeture immédiate de son établissement. Le tribunal peut ordonner la publication du contenu du jugement dans les journaux quotidiens à la charge du condamné.

Art. 23 - Est punie d'une amende de 15 mille dinars, la société d'hébergement touristique à temps partagé qui :

- Cumule l'activité d'hébergement touristique à temps partagé et l'activité ordinaire d'hébergement.

- Ou n'est pas gérée par un directeur remplissant les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur relatives aux directeurs d'établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement.

- Ou n'a pas déposé une copie du contrat de cession prévu par l'article 19 de la présente loi auprès des services compétents relevant du ministère chargé du tourisme.

Art.24 - Est punie d'une amende de 10 mille dinars, la société d'hébergement touristique à temps partagé qui :

- conclut un contrat de cession du droit de jouissance d'hébergement à temps partagé en méconnaissance du contrat type prévu par l'article 10 de la présente loi.

- Ou qui perçoit une avance financière ou des engagements de paiement au cours du délai de réflexion.

Art. .25 - En cas de récidive, les amendes prévues par les articles 22,23 et 24 de la présente loi sont doublées.

Art. 26 - Est punie des sanctions prévues par l'article 291 du code pénal, quiconque qui présente des promesses fictives de dons ou des cadeaux ou qui fait usage de ruses ou d'artifices pour attirer les clients.

Art. 27 - Le ministre chargé du tourisme peut suspendre provisoirement l'activité de l'établissement contrevenant

pour une période ne dépassant pas les six mois, après audition de son représentant légal, et ce, dans les cas suivants :

- Infractions aux dispositions relatives aux contrats de cession prévues par les articles 10, 11, et 12 de cette loi.

- Le manquement à l'une des conditions relatives à l'exploitation des unités d'hébergement touristique à temps partagé prévues par les articles 14 et 15 de la présente loi.

- Le manquement à l'obligation d'entretien.

- Le cumul de l'activité de l'hébergement touristique à temps partagé et de l'activité ordinaire d'hébergement.

- Le défaut de dépôt d'une copie du contrat de cession prévu par l'article 19 de la présente loi.

Art. 28 - En cas de fermeture provisoire de l'établissement, le promoteur prend en charge les frais de séjour des bénéficiaires au cours de la période de la fermeture dans un hôtel ou dans une unité de même catégorie se situant dans la même région, à moins que les parties n'en conviennent autrement.

Art. 29 - En cas de graves violations avérées, le tribunal peut prononcer la fermeture définitive de l'établissement. Dans ce cas, les contrats conclus avec la société d'hébergement concernée sont automatiquement résiliés. Les bénéficiaires peuvent demander la restitution des montants dus sans qu'ils aient bénéficié d'une contrepartie et ce, nonobstant leur droit à l'indemnisation pour préjudices dus à la fermeture de l'établissement.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 30 - Quiconque ayant commercialisé un produit d'hébergement touristique à temps partagé avant la promulgation de la présente loi doit régulariser sa situation conformément à ses dispositions dans un délai d'une année à partir de la date de son entrée en vigueur, tout en respectant les dispositions des contrats conclus entre les bénéficiaires et les sociétés d'hébergement touristique à temps partagé.

Toutes les autorisations accordées avant la promulgation de la présente loi sont automatiquement annulées dans le délai d'une année ci-dessus indiqué. Dans ce cas, les bénéficiaires peuvent demander la restitution des montants dus sans qu'ils aient bénéficié d'une contrepartie, et ce, nonobstant leur droit à l'indemnisation pour préjudices dus à la fermeture de l'établissement.

Art. 31 - Sont abrogées, toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi n° 97-46 du 14 juillet 1997 relative à l'hébergement touristique à temps partagé.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 13 mai 2008.

Zine El Abidine Ben Ali