

Jurisprudence

Informations concernant l'affaire

ID national: R06/016HR

État membre: Pays-Bas

Nom commun: X v. Hotel Kura Hulanda (Westpunt)

Type de décision: Autre

Date de la décision: 26/10/2007

Juridiction: Hoge Raad

Objet:

Demandeur:

Défendeur:

Mots clés:

Articles de la directive

Timeshare Directive, [Article 2](#)

Note introductive

Des contrats d'utilisation à temps partagé d'un bien immobilier peuvent être tout type de contrat, que ce soit bail, vente ou autre.

Faits

La société Westpunt Resort Development NV avait un contrat de bail de longue durée à Curaçao où la société Kura Hulanda Westpunt était installée. À un certain moment, la propriété à titre bénéficiaire a été transférée à la société Kadushi Cliffs Resort Development NV avec la clause selon laquelle la propriété pleine et entière de ce bail serait transférée dès que possible. Kadushi Cliffs a conféré à des consommateurs la jouissance des appartements situés sur le fond loué par périodes déterminées. Les consommateurs demandeurs étaient titulaires d'un de ces droits de jouissance par périodes. Ils ont conclu neuf contrats entre 1993 et 1996 avec Kadushi Cliffs concernant la jouissance pendant les vacances, en vertu desquels ils pouvaient utiliser un appartement particulier pour neuf semaines par an (comme indiqué). Kadushi Cliffs est devenu insolvable et le curateur a conclu un contrat avec Kura Hulanda Westpunt pour le transférer la propriété à titre bénéficiaire du bail. Kura Hulanda Westpunt s'est engagé à respecter les droits de jouissance par périodes tant qu'ils pouvaient être classifiés comme des contrats de bail. Les consommateurs ont exigé de pouvoir utiliser les appartements dans les semaines désignées sous peine d'une pénalité pour inexécution. Le différend est survenu suite à une classification différente du contrat par les parties.

Question juridique

Les premières instances ont estimé que les consommateurs n'avaient pas conclu des contrats de bail. Selon l'article 7A:1565 BW (Burgerlijk Wetboek, code civil néerlandais) un contrat de bail doit être conclu pour une période de temps limitée. Les contrats sur la jouissance par périodes d'un bien immobilier avaient été conclus pour une période indéterminée et uniquement les consommateurs pouvaient résilier ces contrats. Kadushi Cliffs pouvait uniquement résilier le contrat en cas d'inexécution de la part des consommateurs. La Cour suprême a estimé que des contrats sur la jouissance par périodes d'un bien immobilier pouvaient, dans certains cas être classifiés de contrats de bail, mais cela n'était pas toujours vrai. La condition selon laquelle un contrat de bail doit être conclu pour une période de temps limitée a été changée dans le droit néerlandais (article 7:201 BW) mais cela n'a pas changé de plein droit le droit applicable au territoire des Antilles néerlandaises. Cependant, les anciennes dispositions permettaient aussi la résiliation d'un contrat de bail conclu pour une période indéterminée, et ainsi d'être classifié comme un contrat de bail. Ainsi, le caractère d'un contrat de bail d'un contrat sur la jouissance par périodes d'un bien immobilier, pour manque de durée déterminée, ne peut-il être écarté automatiquement. Un contrat sur la jouissance par périodes d'un bien immobilier peut être tout type de contrat, que ce soit bail, vente ou autre.

Décision

Texte intégral: [Texte intégral](#)

Affaires liées

Aucun résultat disponible

Doctrine

Aucun résultat disponible

Résultat