



UNIONE EUROPEA

Azione Jean Monnet



Comunità delle Università Mediterranee
Community of Mediterranean Universities
Communauté des Universités Méditerranéennes



Mediterranean Programme
Programme Méditerranéenne
Programa Mediterráneo

البرنامج المتوسطي

Tourists' rights and duties

Droits et devoirs des touristes

Derechos y deberes de los turistas

2 0 0 1

COSIMO NOTARSTEFANO

Tourists' rights and duties

Tourists' particular interests focus broadly on issues of physical safety and economic and legal concerns. Although there have been few measures directed specifically at the interests of tourists, they do benefit significantly from measures designed to protect the interests of consumers generally.

In terms of economic and legal issues, the interests of the tourist are often identical to those of any other consumer, and his interests are protected through general legislation. The following are particularly relevant to both tourists and tourist businesses:

- COUNCIL RECOMMENDATION of 22 December 1986 on fire safety in existing hotels (86/666/EEC)
- COUNCIL DIRECTIVE of 13 June 1990 on package travel, package holidays and package tours (90/314/EEC)
- COUNCIL REGULATION (EEC) No 295/91 of 4 February 1991 establishing common rules for a denied-boarding compensation system in scheduled air transport
- DIRECTIVE 94/47/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis

Droits et devoirs des touristes

Les intérêts particuliers des touristes concernent essentiellement la sécurité physique et des questions d'ordre économique ou juridique. Bien que peu de mesures aient été adoptées pour prendre en compte les intérêts spécifiques des touristes, ces derniers bénéficient largement des mesures visant à protéger les intérêts généraux des consommateurs.

S'agissant des questions d'ordre économique et juridique, les intérêts du touriste sont souvent identiques à ceux de tout autre consommateur et, de ce fait, ils sont protégés par la législation générale. Les deux textes suivants revêtent une importance particulière, tant pour les touristes que pour les entreprises de tourisme:

- RECOMMANDATION DU CONSEIL du 22 décembre 1986 concernant la sécurité des hôtels existants contre les risques d'incendie (86/666/CEE)
- DIRECTIVE DU CONSEIL du 13 juin 1990 concernant les voyages, vacances et circuits à forfait (90/314/CEE)
- RÈGLEMENT (CEE) No 295/91 DU CONSEIL du 4 février 1991 établissant des règles communes relatives à un système de compensation pour refus d'embarquement dans les transports aériens réguliers

- 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

Derechos y deberes de los turistas

Los intereses particulares de los turistas se centran generalmente en asuntos relacionados con la integridad física y las preocupaciones de índole económica y jurídica. Aunque hay pocas medidas dirigidas específicamente a los intereses de los turistas, éstos se benefician considerablemente de las medidas concebidas para proteger los intereses generales de los consumidores.

En asuntos económicos y jurídicos, los intereses de los turistas a menudo coinciden con los de cualquier otro consumidor y, por lo tanto, quedan protegidos por la legislación general. Los siguientes documentos tienen especial importancia tanto para turistas como para empresas turísticas:

- RECOMENDACION DEL CONSEJO de 22 de diciembre de 1986 relativa a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio (86/666/CEE)
- DIRECTIVA DEL CONSEJO de 13 de junio de 1990 relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados (90/314/CEE)
- REGLAMENTO (CEE) No 295/91 DEL CONSEJO de 4 de febrero de 1991 por el que se establecen normas comunes relativas a un sistema de compensación por denegación de embarque en el transporte aéreo regular
- DIRECTIVA 94/47/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 26 de octubre de 1994 relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido

*Cosimo Notarstefano
Jean Monnet Professor*

Official Journal L 384, 31/12/1986 P. 0060 - 0068
COUNCIL RECOMMENDATION of 22 December 1986
on fire safety in existing hotels (86/666/EEC)

THE COUNCIL OF THE EUROPEAN COMMUNITIES,

Having regard to the Treaty establishing the European Economic Community, and in particular Article 235 thereof,

Having regard to the proposal from the Commission(1),

Having regard to the opinion of the European Parliament(2),

Having regard to the opinion of the Economic and Social Committee(3),

Whereas rules governing fire safety in all hotels do not exist in all the Member States; whereas in many cases where they do exist the relevant provisions are incomplete and contained in several different texts and it is thus difficult to gain a clear picture; whereas they are not always fully observed;

Whereas, with the rapid expansion of tourism and business travel, more and more people need to stay in hotels in Member States other than their countries of origin; whereas such persons are entitled to adequate protection in the host country and to be informed of the nature and extent of that protection; whereas the safety of guests must be compatible with the safety of staff at work;

Whereas even allowing for any differences in type or construction in hotels in the Member States, it is possible to define a minimum standard of fire safety for all hotels; whereas their conformity with that minimum standard is essential for their continuing operation and whereas it is advisable to subject hotels to periodic inspections;

Whereas for economic, technical, and architectural reasons it will take some time to introduce fire precautions fully in hotels; whereas for the objective in question to be attained the period allowed must be within reasonable limits;

Whereas harmonized provisions regarding the use and application of materials from the point of view of fire protection do not exist at Community level; whereas this situation cannot justify the adoption by Member States of measures liable to aggravate technical barriers to trade; whereas, on the contrary, fire precautions in hotels based on a minimum standard of safety must help to prepare and promote harmonization work in progress elsewhere;

Whereas, for economic reasons and from the standpoint of the safety of tourists and persons travelling for any other reason from one Member State to another, it is important to promote the circulation and dissemination of information regarding measures adopted at national level to protect hotels against the risks of fire; whereas the Commission is called upon to play an essential role in the provision and dissemination of this type of information,

HEREBY RECOMMENDS MEMBER STATES:

(1) to take all appropriate measures in so far as existing laws are not already sufficient to meet the requirements of this recommendation to ensure that fire precautions in existing hotels are subject to provisions based on the principles set out below.

Aim and means of ensuring safety in existing hotels 1. The introduction of fire precautions in existing hotels is intended to:

1.1. reduce the risk of fire breaking out;

1.2. prevent the spread of flames and smoke;

1.3. ensure that all occupants can be evacuated safely;

1.4. enable the emergency services to take action.

2. In order to meet these objectives, all necessary precautions should be taken within the establishment so that:

2.1. safe escape routes are available, are clearly indicated and remain accessible and unobstructed;

2.2. the building's structural stability in the event of fire is guaranteed at least for as long as is needed for the occupants to evacuate the building safely;

2.3. the presence or use of highly flammable materials in wall, ceiling or floor coverings and interior decorations is carefully limited;

2.4. all technical equipment and appliances (electrical, gas, heating, etc.) operate safely;

2.5. appropriate systems are installed and maintained in proper working order for alerting the occupants;

2.6. safety instructions and a plan of the premises with an indication of the escape routes are displayed in each room normally occupied by guests or staff;

2.7. emergency fire-fighting equipment (ex-tinguishers, etc.) is provided and maintained in proper working order;

2.8. the staff is given suitable instruction and training.

3. In applying the above principles to existing commercially operated establishments which occupy all or part of a building and which, under the name of hotel, boarding house, inn, tavern, motel or other equivalent designation, can offer accommodation to at least 20 temporary paying guests, Member States should take into account the technical guidelines set out in the Annex. Member States may use different or more stringent measures than those specified in the Annex, if they achieve at least an equivalent result. In particular, if any of the provisions of the Annex cannot be implemented for economic, technical (including anti-seismic or architectural) reasons, the alternative solutions adopted must ensure the overall minimum safety standard which the provisions of that Annex are designed to establish.

For establishments offering accommodation to less than 20 temporary paying guests, Member States should adopt the most appropriate measures in order to guarantee their safety in conformity with the principles set out under points 1 and 2 above, taking into account the size of the risk;

(2) to subject hotels to periodic inspection of their conformity with the national provisions based on the principles set out above;

(3) to inform the Commission of all national measures designed to ensure that hotels meet the requirements set out above and of the measures which they intend to take for this purpose within the next five years. The Commission will report to the Council, within a period of six months, on the measures taken or proposed.

Done at Brussels, 22 December 1986.
For the CouncilThe PresidentG. SHAW

(1)OJ N° C 49, 21. 2. 1984, p. 7.

(2)OJ N° C 262, 14. 10. 1985, p. 20; OJ N° C 36, 17. 2. 1986, p. 155.

(3)OJ N° C 248, 17. 9. 1984, p. 4.

ANNEX TECHNICAL GUIDELINES

1.ESCAPE ROUTES 1.1.General 1.1.1.The escape routes must be arranged and located in such a way as to lead independently into the street or into an open space large enough to allow people to move away from the building and to enable persons to evacuate the premises quickly and safely.

1.1.2.Doors, staircases, exits and routes thereto shall be indicated by standard safety signs visible day and night.

For this purpose, use shall be made in particular of the symbols for public information laid down in ISO/DIS standard 6309.2 (11 December 1985).

1.1.3.Doors which must not be used by the public in the event of fire and which give direct access to escape routes must, unless they are normally locked, be kept closed or be self-closing and bear an appropriate standard sign.

1.2.Direction of opening of doors - obstruction of escape routes 1.2.1.As far as possible, doors located on escape routes must be capable of opening in the intended direction of evacuation.

1.2.2.It must always be possible for the final exit door of an escape route to be opened easily from the inside by a person escaping from the hotel.

1.2.3.A door opening in the intended direction of evacuation must be provided alongside a revolving or sliding door.

1.2.4.Obstacles (stores, furniture, etc.) which might impede movement and create a risk of fire spread must not be placed in escape routes.

1.2.5.Mirrors which might mislead occupants as to the direction of exits and stairways must not be hung in escape routes.

1.3.Minimum number of staircases 1.3.1.Various criteria may be used to determine whether an existing hotel has a sufficient number of staircases:

1.3.1.1.either the total number of persons that may be in the hotel,

1.3.1.2.or the distance to be covered to reach the staircases.

1.3.2.If the criterion used is the number of persons, hotels with two or more levels above the ground which can accommodate a total of more than 50 persons must have at least two staircases.

1.3.3.If the criterion used is the distance to be covered:

1.3.3.1.the length of blind passages must not exceed 10 metres,

1.3.3.2.when the hotel has two or more stair cases the distance to be covered from any point on an escape route to reach one of them must not exceed 35 metres.

1.3.4.An existing hotel in a building of more than three levels above the ground should generally be provided with at least two staircases.

1.3.5.The maximum lengths of 10 metres for blind passages and 35 metres for the distance to be covered to reach a staircase must be observed in all cases.

1.3.6.An outside staircase may be accepted as a second staircase, provided that it offers satisfactory conditions of safety.

1.3.7.In a hotel, the existing staircases must each be sufficiently wide to allow satisfactory evacuation of the persons likely to be on the premises. However, should it prove necessary to provide additional staircases to make an existing hotel safe, each of these new staircases shall have a minimum width of 0,80 metre.

2.CONSTRUCTION FEATURES 2.1.It must be ensured that the construction features of existing hotels are such that:

2.1.1.the fire resistance of the load-bearing components is adequate to ensure the structural stability of the whole for a sufficient length of time in the event of fire;

2.1.2.the compartmentation provides a barrier to the spread of fire and smoke adequate to keep the escape routes accessible and usable for a sufficient length of time;

2.1.3.in general, the situation must be assessed case by case on the basis of the minimum requirements set out below.

2.2.Building structures 2.2.1.In buildings having not more than three levels above the ground, with the exception of one-storey buildings without a basement, the fire resistance (R) of the structure of the building must be at least 30 minutes (R 30).

2.2.2.In buildings having more than three levels above the ground, the fire resistance (R) of the structure of the building must be at least 60 minutes (R 60).

2.3.Floors 2.3.1.In buildings having not more than three levels above the ground, the fire resistance (REI) of the floors must be at least 30 minutes (REI 30).

2.3.2.In buildings having more than three levels above the ground, the fire resistance (REI) of the floors must be at least 60 minutes (REI 60).

2.4.Staircase enclosures 2.4.1.In general, the staircases of existing hotels having more than two levels above the ground must be enclosed.

2.4.1.1.The wall of the stairwell must have a fire resistance (REI) of at least 30 minutes (REI 30).

2.4.1.2.The access door sets to the stairwells must have a fire resistance (RE) of at least 30 minutes (RE 30), and the doors must be self-closing and bear an appropriate sign indicating that they must be kept shut.

2.4.2.If the same staircase provides access both to levels accessible to the public and to the basement, its enclosure shall be designed so as to enable the basement to be isolated from the remainder of the stairwell.

2.4.3.The upper part of each stairwell must have a skylight or window glazed in the glass about 1 m² in an area which, if it is not directly accessible, must be fitted with a device allowing it to be opened easily from the ground floor.

2.4.4.The protection of the service stairwells accessible only to the staff of the establishment shall be based on the same

principles as those applicable to the stairwells to which the public have access.

2.5.Partitions 2.5.1.In general, floor-to-ceiling partitions separating bedrooms from escape routes must have a fire resistance (REI) of at least 30 minutes (REI 30); their access door sets must have a fire resistance (RE) of at least 15 minutes (RE 15).

2.5.2.In general, the structures (floors, floor-to ceiling partitions and ceilings) separating bedrooms and escape routes from areas presenting special fire hazards must have a fire resistance (REI) of at least 60 minutes (REI 60); their door sets must have a fire resistance (RE) of at least 60 minutes (RE 60) and the doors must be self-closing and bear an appropriate sign indicating that they must be kept shut.

3.COVERINGS AND DECORATIONS 3.1.The fire behaviour of the interior coverings and decorations of existing hotels shall be such that they do not constitute a particular hazard by contributing to fire spread and smoke production.

3.1.1.This requirement applies in particular to parts of the premises such as:

3.1.1.1.escape routes, especially corridors, staircases and open areas such as halls;

3.1.1.2.rooms accessible to the public and in particular to hotel guests, other than bedrooms.

3.1.2.In the areas referred to in 3.1.1 the coverings and decorations particularly concerned are:

3.1.2.1.floor coverings,

3.1.2.2.wall coverings and decorations,

3.1.2.3.ceiling coverings and decorations.

3.1.3.Since methods for testing and classifying materials as regards their reaction to fire have not as yet been harmonized, the minimum requirements to be met by interior coverings and decorations in existing hotels shall for the time being be expressed by reference to the national provisions on the subject.

3.2.Escape routes 3.2.1.The material classifications in the following table are regarded as corresponding to the minimum safety standard required for interior coverings and decorations in the escape routes of existing hotels: TABLE POSITION

3.2.2.The national provisions to which this table refers are as follows:

(a)Federal Republic of Germany Standard DIN 4102, Part 1 Reaction to fire of construction components and materials.

(b)Denmark 1977 construction code,

Annex 3.

(c)France Order of 4 June 1973 classifying construction components and materials by categories on the basis of their reaction to fire and specification of test methods (Journal Officiel de la République Française of 26 July 1973).

(d)Italy Ministerial Decree of 26 June 1984.

Classification of reaction to fire and approval of materials for the purpose of preventing fires (Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana N° 234 of 25 August 1984).

(e)Netherlands Standard NEN 3883.

(f)United Kingdom Standard BS 476, part 6, 1981 Fire propagation tests for products.

Standard BS 476, part 7, 1971 Surface spread of flame for materials.

(g)Ireland 1.Standard BS 4790, 1972 Determination of the effect of a small source of ignition on textile floor coverings (hot metal nut method), evaluated in line with standard BS 5287, 1976).

2.Standard BS 5867, Part 2, 1980 Flammability requirements - specification for fabrics for curtains and drapes.

3.Standard BS 5852, Part 1, 1979 Standard BS 5852, Part 2, 1982 Methods of tests for the ignitability of upholstered components for seating by flaming sources.

3.3.Rooms accessible to the public with the exception of bedrooms 3.3.1.When the room complies with the provisions in 2.5.2 the interior coverings and decorations must comply with the national provisions in force, depending on the use to which the room is put.

3.3.2.When the room does not comply with the provisions in 2.5.2, the interior coverings and decorations must at least comply with the provisions laid down in 3.2 which apply to escape routes.

3.3.3.For rooms accessible to the public other than those covered by 3.1.1, independent escape routes must at least comply with all the provisions applicable to the escape routes from the hotel, adapted to circumstances in each case.

4.ELECTRIC LIGHTING 4.1.1.Principal lighting system 1.1.The principal lighting system of a hotel establishment must be an electric lighting system.

4.1.2.The electrical installation in an existing hotel must be designed and fitted in such a way as to prevent among other things the ignition and spread of fires. The installation must be earthed.

4.1.3.Point 4.1.2. shall also apply if the hotel's electricity supply comes from an independent source.

4.2.Emergency lighting system 4.2.1.All hotel establishments must be equipped with a suitable emergency lighting system which comes into operation when the principal lighting system fails.

4.2.2.The emergency lighting system of a hotel establishment must be capable of operating for a sufficient period to enable all occupants to be evacuated if the principal lighting system fails.

5.HEATING 5.1.General rule 5.1.1.Heating may be provided either by a central heating system or by fixed individual heaters.

5.1.2.The heating installations in an existing hotel must be designed and fitted in such a way as to prevent among other things the ignition and spread of fires.

5.2.Boiler room When the effective capacity of a combustion heater is such, and in any case when it is 70 kW or more, that the heater must be installed in a room separate from other rooms:

5.2.1.this room shall be designed and fitted out in accordance with the rules laid down in the relevant national legislation;

5.2.2.the walls of the boiler room must have a fire resistance (REI) of at least 60 minutes (REI 60) and the door sets must have a fire resistance (RE) of at least 60 minutes (RE 60); the doors must be self-closing and bear an appropriate sign indicating that they must be kept closed.

5.3.Liquid or gaseous fuel supply 5.3.1.Without prejudice to the provisions of 5.1.2, it must be possible to cut off the supply

of liquid or gaseous fuel to the heating appliances by at least one manually controlled shut-off device.

5.3.1.1. In the case of fixed individual heaters, this shut-off device must be situated near the appliance.

5.3.1.2. For block heaters installed in a boiler room, this shut-off device must be located outside the boiler room in an easily accessible position and be clearly marked.

5.3.2. Where a gas supply pipe serves the entire building in which the hotel is situated, it shall have at least one manually operated shut-off device located at the point at which the pipe enters the building and be clearly marked.

5.3.3. When liquid fuel is stored inside a room it must be designed so as to comply at least with the requirement of 2.2 and be capable of containing any fuel leaks.

5.3.4. Liquefied petroleum gas must be stored outside.

5.4. Fixed individual heater 5.4.1. Without prejudice to the provisions of 5.1.2, when the use of fixed individual heaters is authorized in existing hotels they must be installed in such a way as to preclude any danger of fire and not to present a hazard for the occupants of the rooms in which they are located.

5.4.2. Fixed individual heaters must be suitably and regularly serviced and instructions for their use must be clearly posted.

6. VENTILATION SYSTEMS 6.1. Where an existing hotel is equipped with a ventilation system, measures must be taken to prevent among other things the spread of fire, hot gases and smoke through the supply ducts of such a system.

6.2. Ventilation systems must be equipped with a general shut-off device in an easily accessible and clearly marked position.

7. FIRE-FIGHTING, ALARM AND ALERTING EQUIPMENT 7.1. Emergency fire-fighting equipment 7.1.1. Emergency fire-fighting equipment is intended to fight the outbreak of a fire and must be distinguished from more powerful fire-fighting equipment intended to control an established fire and generally used by fire-fighting experts.

7.1.2. The emergency fire-fighting equipment shall consist of portable extinguishers and equivalent fixed devices. They shall be in accordance with the relevant national regulations or standards or, where appropriate, of the relevant European standards.

7.1.3. The emergency fire-fighting equipment must be located on every floor close to the access points to the stairways or exits, in the escape routes at intervals of not more than 25 m and close to areas of particular risk.

7.1.4. The emergency fire-fighting equipment must be easily accessible and kept in good working order.

7.2. Alarm 7.2.1. Hotels shall be equipped with a reliable acoustic alarm system, the noise of which must be distinguishable from that of the telephone system.

7.2.2. Irrespective of type, the operation of this system must be adapted to the structural features of the establishment and must be such as to provide a warning to all persons in the different parts of the hotel in good time in the event of an emergency.

7.3. Alerting 7.3.1. It must be possible to alert the emergency services easily either by the public telephone service or via a direct line or by any other suitable equivalent means.

7.3.2. The procedure for calling the emergency services shall be clearly posted in the immediate vicinity of any point from which a call may be made.

Where the public telephone system is used, the telephone number and possibly the address of the emergency service shall be clearly posted near the hotel telephone.

7.4. Instructions for staff The hotel management must ensure that:

7.4.1. in the event of fire, the hotel staff are capable of correctly using the available emergency fire-fighting equipment and activating the alerting and alarm systems.

7.4.2. In the event of fire, the hotel staff must be able to:

7.4.2.1. apply the instructions drawn up for their guidance,

7.4.2.2. help in the efficient evacuation of all hotel occupants.

7.4.3. Hotel staff shall be required to participate, at least twice a year, in a manner compatible with the running and, where appropriate, seasonal operation of the hotel, in instruction and training sessions involving the operation of the emergency fire-fighting equipment and the alerting and alarm system and in evacuation exercises.

8. SAFETY INSTRUCTIONS 8.1. In the entrance hall of the hotel:

8.1.1. Precise instructions on action to be taken by the staff and the public in the event of fire must be prominently posted.

8.1.2. A plan of the hotel for the information of emergency teams shall indicate the location of:

-staircases and escape routes,

-available extinguishers,

-gas and electricity supply shut-off devices,

-where appropriate, the shut-off device for the ventilation system,

-the control panel for the automatic detection and alarm system where appropriate,

-installations and areas of particular risk where appropriate.

8.2. On each floor:

A simplified layout plan located in the vicinity of the floor access point in hotels having two or more storeys above the ground

8.3. In each bedroom:

8.3.1. Prominently posted and precise instructions shall indicate the action to be taken in the event of fire; in addition to the national languages, these instructions must be posted up in appropriate foreign languages depending on the origin of the hotel's usual guests.

8.3.2. These instructions shall be accompanied by a simplified floor plan showing schematically the location of the room in relation to escape routes, staircases and/or exits.

8.4. The instructions shall, in particular, draw attention to the fact that lifts must not be used in the event of fire, except for lifts reserved for the handicapped which are specially protected.

**COUNCIL DIRECTIVE of 13 June 1990
on package travel, package holidays and package tours
(90/314/EEC)**

THE COUNCIL OF THE EUROPEAN COMMUNITIES,

Having regard to the Treaty establishing the European Economic Community, and in particular Article 100a thereof,

Having regard to the proposal from the Commission (1),

In cooperation with the European Parliament (2),

Having regard to the opinion of the Economic and Social Committee (3),

Whereas one of the main objectives of the Community is to complete the internal market, of which the tourist sector is an essential part;

Whereas the national laws of Member States concerning package travel, package holidays and package tours, hereinafter referred to as 'packages', show many disparities and national practices in this field are markedly different, which gives rise to obstacles to the freedom to provide services in respect of packages and distortions of competition amongst operators established in different Member States;

Whereas the establishment of common rules on packages will contribute to the elimination of these obstacles and thereby to the achievement of a common market in services, thus enabling operators established in one Member State to offer their services in other Member States and Community consumers to benefit from comparable conditions when buying a package in any Member State;

Whereas paragraph 36 (b) of the Annex to the Council resolution of 19 May 1981 on a second programme of the European Economic Community for a consumer protection and information policy (4) invites the Commission to study, inter alia, tourism and, if appropriate, to put forward suitable proposals, with due regard for their significance for consumer protection and the effects of differences in Member States' legislation on the proper functioning of the common market;

Whereas in the resolution on a Community policy on tourism on 10 April 1984 (5) the Council welcomed the Commission's initiative in drawing attention to the importance of tourism and took note of the Commission's initial guidelines for a Community policy on tourism;

Whereas the Commission communication to the Council entitled 'A New Impetus for Consumer Protection Policy', which was approved by resolution of the Council on 6 May 1986 (6), lists in paragraph 37, among the measures proposed by the Commission, the harmonization of legislation on packages;

Whereas tourism plays an increasingly important role in the economies of the Member States; whereas the package system is a fundamental part of tourism; whereas the package travel industry in Member States would be stimulated to greater growth and productivity if at least a minimum of common rules were adopted in order to give it a Community dimension; whereas this would not only produce benefits for Community citizens buying packages organized on the basis of those rules, but would attract tourists from outside the Community seeking the advantages of guaranteed standards in packages; Whereas disparities in the rules protecting consumers in different Member States are a disincentive to consumers in one Member State from buying packages in another Member State;

Whereas this disincentive is particularly effective in deterring consumers from buying packages outside their own Member State, and more effective than it would be in relation to the acquisition of other services, having regard to the special nature of the services supplied in a package which generally involve the expenditure of substantial amounts of money in advance and the supply of the services in a State other than that in which the consumer is resident;

Whereas the consumer should have the benefit of the protection introduced by this Directive irrespective of whether he is a direct contracting party, a transferee or a member of a group on whose behalf another person has concluded a contract in respect of a package;

Whereas the organizer of the package and/or the retailer of it should be under obligation to ensure that in descriptive matter relating to packages which they respectively organize and sell, the information which is given is not misleading and brochures made available to consumers contain information which is comprehensible and accurate;

Whereas the consumer needs to have a record of the terms of contract applicable to the package; whereas this can conveniently be achieved by requiring that all the terms of the contract be stated in writing of such other documentary form as shall be comprehensible and accessible to him, and that he be given a copy thereof;

Whereas the consumer should be at liberty in certain circumstances to transfer to a willing third person a booking made by him for a package;

Whereas the price established under the contract should not in principle be subject to revision except where the possibility of upward or downward revision is expressly provided for in the contract; whereas that possibility should nonetheless be subject to certain conditions;

Whereas the consumer should in certain circumstances be free to withdraw before departure from a package travel contract;

Whereas there should be a clear definition of the rights available to the the consumer in circumstances where the organizer of the package cancels it before the agreed date of departure;

Whereas if, after the consumer has departed, there occurs a significant failure of performance of the services for which he has contracted or the organizer perceives that he will be unable to procure a significant part of the services to be provided; the organizer should have certain obligations towards the consumer;

Whereas the organizer and/or retailer party to the contract should be liable to the consumer for the proper performance of the obligations arising from the contract; whereas, moreover, the organizer and/or retailer should be liable for the damage resulting for the consumer from failure to perform or improper performance of the contract unless the defects in the performance of the contract are attributable neither to any fault of theirs nor to that of another supplier of services;

Whereas in cases where the organizer and/or retailer is liable for failure to perform or improper performance of the services involved in the package, such liability should be limited in accordance with the international conventions governing such services, in particular the Warsaw Convention of 1929 in International Carriage by Air, the Berne Convention of 1961 on Carriage by Rail, the Athens Convention of 1974 on Carriage by Sea and the Paris Convention of 1962 on the Liability of Hotel-keepers; whereas, moreover, with regard to damage other than personal injury, it should be possible for liability also to be limited under the package contract provided, however, that such limits are not unreasonable;

Whereas certain arrangements should be made for the information of consumers and the handling of complaints;

Whereas both the consumer and the package travel industry would benefit if organizers and/or retailers were placed under an obligation to provide sufficient evidence of security in the event of insolvency;

Whereas Member States should be at liberty to adopt, or retain, more stringent provisions relating to package travel for the purpose of protecting the consumer,

HAS ADOPTED THIS DIRECTIVE:

Article 1

The purpose of this Directive is to approximate the laws, regulations and administrative provisions of the Member States relating to packages sold or offered for sale in the territory of the Community.

Article 2

For the purposes of this Directive:

1. 'package' means the pre-arranged combination of not fewer than two of the following when sold or offered for sale at an inclusive price and when the service covers a period of more than twenty-four hours or includes overnight accommodation:

(a) transport;

(b) accommodation;

(c) other tourist services not ancillary to transport or accommodation and accounting for a significant proportion of the package.

The separate billing of various components of the same package shall not absolve the organizer or retailer from the obligations under this Directive;

2. 'organizer' means the person who, other than occasionally, organizes packages and sells or offers them for sale, whether directly or through a retailer;

3. 'retailer' means the person who sells or offers for sale the package put together by the organizer;

4. 'consumer' means the person who takes or agrees to take the package ('the principal contractor'), or any person on whose behalf the principal contractor agrees to purchase the package ('the other beneficiaries') or any person to whom the principal contractor or any of the other beneficiaries transfers the package ('the transferee');

5. 'contract' means the agreement linking the consumer to the organizer and/or the retailer.

Article 3

1. Any descriptive matter concerning a package and supplied by the organizer or the retailer to the consumer, the price of the package and any other conditions applying to the contract must not contain any misleading information. 2. When a brochure is made available to the consumer, it shall indicate in a legible, comprehensible and accurate manner both the price and adequate information concerning:

(a) the destination and the means, characteristics and categories of transport used;

(b) the type of accommodation, its location, category or degree of comfort and its main features, its approval and tourist classification under the rules of the host Member State concerned;

(c) the meal plan;

(d) the itinerary;

(e) general information on passport and visa requirements for nationals of the Member State or States concerned and health formalities required for the journey and the stay;

(f) either the monetary amount or the percentage of the price which is to be paid on account, and the timetable for payment of the balance;

(g) whether a minimum number of persons is required for the package to take place and, if so, the deadline for informing the consumer in the event of cancellation.

The particulars contained in the brochure are binding on the organizer or retailer, unless:

- changes in such particulars have been clearly communicated to the consumer before conclusion of the contract, in which case the brochure shall expressly state so,

- changes are made later following an agreement between the parties to the contract.

Article 4

1. (a) The organizer and/or the retailer shall provide the consumer, in writing or any other appropriate form, before the contract is concluded, with general information on passport and visa requirements applicable to nationals of the Member State or States concerned and in particular on the periods for obtaining them, as well as with information on the health formalities required for the journey and the stay;

(b) The organizer and/or retailer shall also provide the consumer, in writing or any other appropriate form, with the following information in good time before the start of the journey:

(i) the times and places of intermediate stops and transport connections as well as details of the place to be occupied by the

traveller, e.g. cabin or berth on ship, sleeper compartment on train;

(ii) the name, address and telephone number of the organizer's and/or retailer's local representative or, failing that, of local agencies on whose assistance a consumer in difficulty could call.

Where no such representatives or agencies exist, the consumer must in any case be provided with an emergency telephone number or any other information that will enable him to contract the organizer and/or the retailer;

(iii) in the case of journeys or stays abroad by minors, information enabling direct contact to be established with the child or the person responsible at the child's place of stay;

(iv) information on the optional conclusion of an insurance policy to cover the cost of cancellation by the consumer or the cost of assistance, including repatriation, in the event of accident or illness.

2. Member States shall ensure that in relation to the contract the following principles apply:

(a) depending on the particular package, the contract shall contain at least the elements listed in the Annex;

(b) all the terms of the contract are set out in writing or such other form as is comprehensible and accessible to the consumer and must be communicated to him before the conclusion of the contract; the consumer is given a copy of these terms;

(c) the provision under (b) shall not preclude the belated conclusion of last-minute reservations or contracts.

3. Where the consumer is prevented from proceeding with the package, he may transfer his booking, having first given the organizer or the retailer reasonable notice of his intention before departure, to a person who satisfies all the conditions applicable to the package. The transferor of the package and the transferee shall be jointly and severally liable to the organizer or retailer party to the contract for payment of the balance due and for any additional costs arising from such transfer.

4. (a) The prices laid down in the contract shall not be subject to revision unless the contract expressly provides for the possibility of upward or downward revision and states precisely how the revised price is to be calculated, and solely to allow for variations in:

- transportation costs, including the cost of fuel,

- dues, taxes or fees chargeable for certain services, such as landing taxes or embarkation or disembarkation fees at ports and airports,

- the exchange rates applied to the particular package.

(b) During the twenty days prior to the departure date stipulated, the price stated in the contract shall not be increased.

5. If the organizer finds that before the departure he is constrained to alter significantly any of the essential terms, such as the price, he shall notify the consumer as quickly as possible in order to enable him to take appropriate decisions and in particular:

- either to withdraw from the contract without penalty,

- or to accept a rider to the contract specifying the alterations made and their impact on the price.

The consumer shall inform the organizer or the retailer of his decision as soon as possible.

6. If the consumer withdraws from the contract pursuant to paragraph 5, or if, for whatever cause, other than the fault of the consumer, the organizer cancels the package before the agreed date of departure, the consumer shall be entitled:

(a) either to take a substitute package of equivalent or higher quality where the organizer and/or retailer is able to offer him such a substitute. If the replacement package offered is of lower quality, the organizer shall refund the difference in price to the consumer;

(b) or to be repaid as soon as possible all sums paid by him under the contract.

In such a case, he shall be entitled, if appropriate, to be compensated by either the organizer or the retailer, whichever the relevant Member State's law requires, for non-performance of the contract, except where:

(i) cancellation is on the grounds that the number of persons enrolled for the package is less than the minimum number required and the consumer is informed of the cancellation, in writing, within the period indicated in the package description; or

(ii) cancellation, excluding overbooking, is for reasons of force majeure, i.e. unusual and unforeseeable circumstances beyond the control of the party by whom it is pleaded, the consequences of which could not have been avoided even if all due care had been exercised.

7. Where, after departure, a significant proportion of the services contracted for is not provided or the organizer perceives that he will be unable to procure a significant proportion of the services to be provided, the organizer shall make suitable alternative arrangements, at no extra cost to the consumer, for the continuation of the package, and where appropriate compensate the consumer for the difference between the services offered and those supplied.

If it is impossible to make such arrangements or these are not accepted by the consumer for good reasons, the organizer shall, where appropriate, provide the consumer, at no extra cost, with equivalent transport back to the place of departure, or to another return-point to which the consumer has agreed and shall, where appropriate, compensate the consumer.

Article 5

1. Member States shall take the necessary steps to ensure that the organizer and/or retailer party to the contract is liable to the consumer for the proper performance of the obligations arising from the contract, irrespective of whether such obligations are to be performed by that organizer and/or retailer or by other suppliers of services without prejudice to the right of the organizer and/or retailer to pursue those other suppliers of services.

2. With regard to the damage resulting for the consumer from the failure to perform or the improper performance of the contract, Member States shall take the necessary steps to ensure that the organizer and/or retailer is/are liable unless such failure to perform or improper performance is attributable neither to any fault of theirs nor to that of another supplier of services, because:

- the failures which occur in the performance of the contract are attributable to the consumer,

- such failures are attributable to a third party unconnected with the provision of the services contracted for, and are unforeseeable or unavoidable,

- such failures are due to a case of force majeure such as that defined in Article 4 (6), second subparagraph (ii), or to an event which the organizer and/or retailer or the supplier of services, even with all due care, could not foresee or forestall.

In the cases referred to in the second and third indents, the organizer and/or retailer party to the contract shall be required to give prompt assistance to a consumer in difficulty.

In the matter of damages arising from the non-performance or improper performance of the services involved in the package, the Member States may allow compensation to be limited in accordance with the international conventions governing such services.

In the matter of damage other than personal injury resulting from the non-performance or improper performance of the services involved in the package, the Member States may allow compensation to be limited under the contract. Such limitation shall not be unreasonable.

3. Without prejudice to the fourth subparagraph of paragraph 2, there may be no exclusion by means of a contractual clause from the provisions of paragraphs 1 and 2.

4. The consumer must communicate any failure in the performance of a contract which he perceives on the spot to the supplier of the services concerned and to the organizer and/or retailer in writing or any other appropriate form at the earliest opportunity. This obligation must be stated clearly and explicitly in the contract. Article 6

In cases of complaint, the organizer and/or retailer or his local representative, if there is one, must make prompt efforts to find appropriate solutions.

Article 7

The organizer and/or retailer party to the contract shall provide sufficient evidence of security for the refund of money paid over and for the repatriation of the consumer in the event of insolvency.

Article 8

Member States may adopt or return more stringent provisions in the field covered by this Directive to protect the consumer.

Article 9

1. Member States shall bring into force the measures necessary to comply with this Directive before 31 December 1992. They shall forthwith inform the Commission thereof.

2. Member States shall communicate to the Commission the texts of the main provisions of national law which they adopt in the field governed by this Directive. The Commission shall inform the other Member States thereof.

Article 10

This Directive is addressed to the Member States.

Done at Luxembourg, 13 June 1990.

For the Council

The President

D. J. O'MALLEY

(1) OJ No C 96, 12. 4. 1988, p. 5.

(2) OJ No C 69, 20. 3. 1989, p. 102 and

OJ No C 149, 18. 6. 1990.

(3) OJ No C 102, 24. 4. 1989, p. 27.

(4) OJ No C 165, 23. 6. 1981, p. 24.

(5) OJ No C 115, 30. 4. 1984, p. 1.

(6) OJ No C 118, 7. 3. 1986, p. 28.

ANNEX

Elements to be included in the contract if relevant to the particular package;

(a) the travel destination(s) and, where periods of stay are involved, the relevant periods, with dates;

(b) the means, characteristics and categories of transport to be used, the dates, times and points of departure and return;

(c) where the package includes accommodation, its location, its tourist category or degree of comfort, its main features, its compliance with the rules of the host Member State concerned and the meal plan;

(d) whether a minimum number of persons is required for the package to take place and, if so, the deadline for informing the consumer in the event of cancellation;

(e) the itinerary;

(f) visits, excursions or other services which are included in the total price agreed for the package;

(g) the name and address of the organizer, the retailer and, where appropriate, the insurer;

(h) the price of the package, an indication of the possibility of price revisions under Article 4 (4) and an indication of any dues, taxes or fees chargeable for certain services (landing, embarkation or disembarkation fees at ports and airports, tourist taxes) where such costs are not included in the package;

(i) the payment schedule and method of payment;

(j) special requirements which the consumer has communicated to the organizer or retailer when making the booking, and which both have accepted;

(k) periods within which the consumer must make any complaint concerning failure to perform or improper performance of the contract.

COUNCIL REGULATION (EEC) No 295/91 of 4 February 1991 establishing common rules for a denied-boarding compensation system in scheduled air transport

THE COUNCIL OF THE EUROPEAN COMMUNITIES,

Having regard to the Treaty establishing the European Economic Community, and in particular Article 84 (2) thereof,

Having regard to the proposal from the Commission [1],

[1] OJ No C 129, 24. 5. 1990, p. 15.

Having regard to the opinion of the European Parliament [2],

[2] OJ No C 19, 28. 1. 1991.

Having regard to the opinion of the Economic and Social Committee [3],

[3] OJ No C 31, 6. 2. 1991.

Whereas liberalization measures adopted by the Council in July 1990 represent a further step towards a fully developed common air transport policy;

Whereas common action in the field of the protection of the interests of air transport users is required, in order to ensure a well-balanced development in the light of the radically changing environment in which air carriers have to operate;

Whereas current practice in the field of denied-boarding compensation differs substantially between air carriers;

Whereas certain common minimum standards in the field of denied-boarding compensation should ensure that the quality of air carriers' services is maintained in a context of increased competition;

Whereas an air carrier should be obliged to establish rules for boarding in the event of an overbooked flight;

Whereas in the event of boarding being denied the rights of passengers should be defined;

Whereas air carriers should be obliged to pay compensation and to provide additional services to passengers who are denied boarding;

Whereas passengers should be clearly informed about applicable rules,

HAS ADOPTED THIS REGULATION:

Article 1

This Regulation establishes common minimum rules applicable where passengers are denied access to an overbooked scheduled flight for which they have a valid ticket and a confirmed reservation departing from an airport located in the territory of a Member State to which the Treaty applies, irrespective of the State where the air carrier is established, the nationality of the passenger and the point of destination.

Article 2

For the purposes of this Regulation:

(a) 'denied boarding' means a refusal to accommodate passengers on a flight although they have:

- a valid ticket,

- a confirmed reservation on that flight, and

- presented themselves for check-in within the required time limit and as stipulated;

(b) 'confirmed reservation' means that a ticket sold by the air carrier or its authorized travel agent contains:

- a specification of the number, date and time of the flight, and

- the notation 'OK', or any other entry, in the appropriate space on the ticket signifying the registration by the air carrier as well as the express confirmation by the air carrier of the reservation;

(c) 'scheduled flight' means a flight possessing all of the following characteristics:

- it is performed by aircraft for the transport of passengers or passengers and cargo and/or mail for remuneration, in such a manner that, for each flight, seats are available for purchase by members of the public, either directly from the carrier or from its authorized agents,

- it is operated to serve traffic between two or more points, either:

(i) according to a published timetable; or

(ii) with flights so regular or frequent that they constitute a recognizably systematic series;

(d) 'overbooked flight' means a flight where the number of passengers holding a confirmed reservation and presenting themselves for check-in within the required time limit and as stipulated exceeds the number of available seats on that flight;

(e) 'volunteer' means a person who has:

- a valid ticket,

- a confirmed reservation, and

- presented himself for check-in within the required time limit and as stipulated and who responds positively to the air carrier's call for passengers being prepared to surrender their confirmed reservation in exchange for compensation;

(f) 'final destination' means the destination on the flight coupon presented at the check-in counter or, in the case of successive flights, on the last flight coupon of the ticket. Connecting flights which can be carried out without difficulties although a delay has been caused by denied boarding are not taken into account.

Article 3

1. The air carrier must lay down the rules which it will follow for boarding in the event of an overbooked flight. It shall notify these rules and any changes therein to the Member State concerned and to the Commission, which shall make them available to the other Member States. Any such changes shall enter into force one month after their notification.

2. The rules referred to in paragraph 1 shall be made available to the public at the carrier's agencies and check-in counters.

3. The rules referred to in paragraph 1 should include the possibility of a call for volunteers prepared not to board.

4. In any event the air carrier should take into consideration the interests of passengers who must be given boarding prio-

ity for legitimate reasons, such as handicapped persons and unaccompanied children.

Article 4

1. In the event of boarding being denied, a passenger shall have the choice between:

- reimbursement without penalty of the cost of the ticket for the part of the journey not made, or
- re-routing to his final destination at the earliest opportunity, or
- re-routing at a later date at the passenger's convenience.

2. Irrespective of the passenger's choice mentioned in the case referred to in paragraph 1, the air carrier shall, immediately after boarding has been denied, pay minimum compensation, without prejudice to paragraphs 3 and 4, amounting to:

- ECU 150 for flights of up to 3 500 km,
- ECU 300 for flights of more than 3 500 km,

having regard to the final destination specified in the ticket.

3. Where the air carrier offers re-routing to the final destination on an alternative flight, the arrival time of which does not exceed the scheduled arrival time of the flight originally booked by two hours for flights of up to 3 500 km, and by four hours for flights of more than 3 500 km, the compensation provided for in paragraph 2 above may be reduced by 50 %.

4. The amounts of compensation need not exceed the price of the ticket in respect of the final destination.

5. The compensation shall be paid in cash or, in agreement with the passenger, in travel vouchers and/or other services.

6. If, on an overbooked flight, a passenger agrees to be placed in a class lower than that for which a ticket has been purchased, he shall be entitled to reimbursement of the difference in price.

7. The distances given in paragraphs 2 and 3 shall be measured by the great circle track method (great circle route)

Article 5

1. In the event of boarding being denied on a flight sold as part of a package tour, the air carrier shall be obliged to compensate the tour operator who has concluded a contract with the passenger and who is liable to him for the proper performance of the contract for the said package tour under Council Directive 90/314/EEC of 13 June 1990 on package travel, package holidays and package tours [4].

[4] OJ No L 158, 23. 6. 1990, p. 59

2. Without prejudice to the rights and obligations arising under Directive 90/314/EEC, the tour operator shall be obliged to pass on to the passenger the sums collected under paragraph 1.

Article 6

1. Apart from the minimum compensation amounts set out in Article 4, the air carrier shall offer free of charge to passengers who are denied boarding:

- (a) the expenses for a telephone call and/or telex/fax message to the point of destination;
- (b) meals and refreshments in a reasonable relation to the waiting time;
- (c) hotel accommodation in cases where an additional stay of one or more nights is necessary.

2. When a town, city or region is served by several airports and an air carrier offers a passenger, who has been denied boarding, a flight to an airport other than the destination airport that the passenger had booked, the cost of travelling between the alternative airports or to an alternative close-by destination, agreed with the passenger, shall be borne by the air carrier.

Article 7

The air carrier shall not be obliged to pay denied-boarding compensation in cases where the passenger is travelling free of charge or at reduced fares not available directly or indirectly to the public.

Article 8

Air carriers shall provide each passenger affected by denied boarding with a form setting out the denied-boarding compensation rules.

Article 9

1. This Regulation shall apply without prejudice to subsequent application to the courts having jurisdiction with a view to further compensation.

2. Paragraph 1 shall not apply to the volunteers as defined in Article 2 (e) who have accepted compensation under the rules referred to in Article 3.

Article 10

This Regulation shall enter into force two months after the date of its publication in the Official Journal of the European Communities.

This Regulation shall be binding in its entirety and directly applicable in all Member States.

Done at Brussels, 4 February 1991.

For the Council

The President

J. F. POOS

DIRECTIVE 94/47/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis

THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION,

Having regard to the Treaty establishing the European Community, and in particular Article 100a thereof,

Having regard to the proposal from the Commission (1),

Having regard to the opinion of the Economic and Social Committee (2),

Acting in accordance with the procedure laid down in Article 189b of the Treaty (3),

1. Whereas the disparities between national legislations on contracts relating to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis are likely to create barriers to the proper operation of the internal market and distortions of competition and lead to the compartmentalization of national markets;
2. Whereas the aim of this Directive is to establish a minimum basis of common rules on such matters which will make it possible to ensure that the internal market operates properly and will thereby protect purchasers; whereas it is sufficient for those rules to cover contractual transactions only with regard to those aspects that relate to information on the constituent parts of contracts, the arrangements for communicating such information and the procedures and arrangements for cancellation and withdrawal; whereas the appropriate instrument to achieve that aim is a Directive; whereas this Directive is the-fore consistent with the principle of subsidiarity;
3. Whereas the legal nature of the rights which are the subject of the contracts covered by this Directive varies considerably from one Member State to another; whereas reference should therefore be made in summary form to those variations, giving a sufficiently broad definition of such contracts, without thereby implying harmonization within the Community of the legal nature of the rights in question;
4. Whereas this Directive is not designed to regulate the extent to which contracts for the use of one or more immovable properties on a timeshare basis may be concluded in Member States or the legal basis for such contracts;
5. Whereas, in practice, contracts relating to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis differ from tenancy agreements; whereas that difference can be seen from, inter alia, the means of payment;
6. Whereas it may be seen from the market that hotels, residential hotels and other similar residential tourist premises are involved in contractual transactions similar to those which have made this Directive necessary;
7. Whereas it is necessary to avoid any misleading or incomplete details in information concerned specifically with the sale of the rights to use one or more immovable properties on a timeshare basis; whereas such information should be supplemented by a document which must be made available to anyone who requests it; whereas the information therein must constitute part of the contract for the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis;
8. Whereas, in order to give purchasers a high level of protection and in view of the specific characteristics of systems for using immovable properties on a timeshare basis, contracts for the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis must include certain minimal items;
9. Whereas, with a view to establishing effective protection for purchasers in this field, it is necessary to stipulate minimum obligations with which vendors must comply vis-à-vis purchasers;
10. Whereas the contract for the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis must be drawn up in the official language or one of the official languages of the Member State in which the purchaser is resident or in the official language or one of the official languages of the Member State of which he is a national which must be one of the official languages of the Community; whereas, however, the Member State in which the purchaser is resident may require that the contract be drawn up in its language or its languages which must be an official language or official languages of the Community; whereas provision should be made for a certified translation of each contract for the purposes of the formalities to be completed in the Member State in which the relevant property is situated;
11. Whereas to give the purchaser the chance to realize more fully what his obligations and rights under the contract are he should be allowed a period during which he may withdraw from the contract without giving reasons since the property in question is often situated in a State and subject to legislation which are different from his own;
12. Whereas the requirement on the vendor's part that advance payments be made before the end of the period during which the purchaser may withdraw without giving reasons may reduce the purchaser's protection; whereas, therefore, advance payments before the end of that period should be prohibited;
13. Whereas in the event of cancellation of or withdrawal from a contract for the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis the price of which is entirely or partly covered by credit granted to the purchaser by the vendor or by a third party on the basis of an agreement concluded between that third party and the vendor, it should be provided that the credit agreement should be cancelled without penalty;
14. Whereas there is a risk, in certain cases, that the consumer may be deprived of the protection provided for in this Directive if the law of a non-Member State is specified as the law applicable to the contract; whereas this Directive should therefore include provisions intended to obviate that risk;
15. Whereas it is for the Member States to adopt measures to ensure that the vendor fulfils his obligations,

HAVE ADOPTED THIS DIRECTIVE:

Article 1

The purpose of this Directive shall be to approximate the laws, regulations and administrative provisions of the Member

States on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating directly or indirectly to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis.

This Directive shall cover only those aspects of the above provisions concerning contractual transactions that relate to:

- information on the constituent parts of a contract and the arrangements for the communication of that information,
- the procedures and arrangements for cancellation and withdrawal.

With due regard to the general rules of the Treaty, the Member States shall remain competent for other matters, inter alia determination of the legal nature of the rights which are the subject of the contracts covered by this Directive.

Article 2

For the purposes of this Directive:

- 'contract relating directly or indirectly to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis', hereinafter referred to as 'contract', shall mean any contract or group of contracts concluded for at least three years under which, directly or indirectly, on payment of a certain global price, a real property right or any other right relating to the use of one or more immovable properties for a specified or specifiable period of the year, which may not be less than one week, is established or is the subject of a transfer or an undertaking to transfer,
- 'immovable property' shall mean any building or part of a building for use as accommodation to which the right which is the subject of the contract relates,
- 'vendor' shall mean any natural or legal person who, acting in transactions covered by this Directive and in his professional capacity, establishes, transfers or undertakes to transfer the right which is the subject of the contract,
- 'purchaser' shall mean any natural person who, acting in transactions covered by this Directive, for purposes which may be regarded as being outwith his professional capacity, has the right which is the subject of the contract transferred to him or for whom the right which is the subject of the contract is established.

Article 3

1. The Member States shall make provision in their legislation for measures to ensure that the vendor is required to provide any person requesting information on the immovable property or properties with a document which, in addition to a general description of the property or properties, shall provide at least brief and accurate information on the particulars referred to in points (a) to (g), (i) and (l) of the Annex and on how further information may be obtained.

2. The Member States shall make provision in their legislation to ensure that all the information referred to in paragraph 1 which must be provided in the document referred to in paragraph 1 forms an integral part of the contract.

Unless the parties expressly agree otherwise, only changes resulting from circumstances beyond the vendor's control may be made to the information provided in the document referred to in paragraph 1.

Any changes to that information shall be communicated to the purchaser before the contract is concluded. The contract shall expressly mention any such changes.

3. Any advertising referring to the immovable property concerned shall indicate the possibility of obtaining the document referred to in paragraph 1 and where it may be obtained.

Article 4

The Member States shall make provision in their legislation to ensure that:

- the contract, which shall be in writing, includes at least the items referred to in the Annex,
- the contract and the document referred to in Article 3 (1) are drawn up in the language or one of the languages of Member State in which the purchaser is resident or in the language or one of the languages of the Member State of which he is national which shall be an official language or official languages of the Community, at the purchaser's option. The Member State in which the purchaser is resident may, however, require that the contract be drawn up in all cases in at least its language or languages which must be an official language or official languages of the Community, and - the vendor provides the purchaser with a certified translation of the contract in the language or one of the languages of the Member State in which the immovable property is situated which shall be an official language or official languages of the Community.

Article 5

The Member States shall make provision in their legislation to ensure that:

1. in addition to the possibilities available to the purchaser under national laws on the nullity of contracts, the purchaser shall have the right:

- to withdraw without giving any reason within 10 calendar days of both parties' signing the contract or of both parties' signing a binding preliminary contract. If the 10th day is a public holiday, the period shall be extended to the first working day thereafter,
- if the contract does not include the information referred to in points (a), (b), (c), (d) (1), (d) (2), (h), (i), (k), (l) and (m) of the Annex, at the time of both parties' signing the contract or of both parties' signing a binding preliminary contract, to cancel the contract within three months thereof. If the information in question is provided within those three months, the purchaser's withdrawal period provided for in the first indent, shall then start,
- if by the end of the three-month period provided for in the second indent the purchaser has not exercised the right to cancel and the contract does not include the information referred to in points (a), (b), (c), (d) (1), (d) (2), (h), (i), (k), (l) and (m) of the Annex, to the withdrawal period provided for in the first indent from the day after the end of that three-month period;

2. if the purchaser intends to exercise the rights provided for in paragraph 1 he shall, before the expiry of the relevant deadline, notify the person whose name and address appear in the contract for that purpose by a means which can be proved in accordance with national law in accordance with the procedures specified in the contract pursuant to point (l) of the Annex. The deadline shall be deemed to have been observed if the notification, if it is in writing, is dispatched before the deadline expires;

3. where the purchaser exercises the right provided for in the first indent of paragraph 1, he may be required to defray, where appropriate, only those expenses which, in accordance with national law, are incurred as a result of the conclusion of and

withdrawal from the contract and which correspond to legal formalities which must be completed before the end of the period referred to in the first indent of paragraph 1. Such expenses shall be expressly mentioned in the contract;

4. where the purchaser exercises the right of cancellation provided for in the second indent of paragraph 1 he shall not be required to make any defrayal.

Article 6

The Member States shall make provision in their legislation to prohibit any advance payments by a purchaser before the end of the period during which he may exercise the right of withdrawal.

Article 7

The Member States shall make provision in their legislation to ensure that:

- if the price is fully or partly covered by credit granted by the vendor, or - if the price is fully or partly covered by credit granted to the purchaser by a third party on the basis of an agreement between the third party and the vendor, the credit agreement shall be cancelled, without any penalty, if the purchaser exercises his right to cancel or withdraw from the contract as provided for in Article 5.

The Member States shall lay down detailed arrangements to govern the cancellation of credit agreements.

Article 8

The Member States shall make provision in their legislation to ensure that any clause whereby a purchaser renounces the enjoyment of rights under this Directive or whereby a vendor is freed from the responsibilities arising from this Directive shall not be binding on the purchaser, under conditions laid down by national law.

Article 9

The Member States shall take the measures necessary to ensure that, whatever the law applicable may be, the purchaser is not deprived of the protection afforded by this Directive, if the immovable property concerned is situated within the territory of a Member State.

Article 10

The Member States shall make provision in their legislation for the consequences of non-compliance with this Directive.

Article 11

This Directive shall not prevent Member States from adopting or maintaining provisions which are more favourable as regards the protection of purchasers in the field in question, without prejudice to their obligations under the Treaty.

Article 12

1. Member States shall bring into force the laws, regulations and administrative provisions necessary for them to comply with this Directive no later than 30 months after its publication in the Official Journal of the European Communities. They shall immediately inform the Commission thereof.

When Member States adopt those measures, they shall include references to this Directive or shall accompany them with such references on their official publication. The Member States shall lay down the manner in which such references shall be made.

2. The Member States shall communicate to the Commission the texts of the provisions of national law which they adopt in the field governed by this Directive.

Article 13

This Directive is addressed to the Member States.

Done at Strasbourg, 26 October 1994.

For the European Parliament, The President K. HAENSCH For the Council The President J. EEKHOF

ANNEX

Minimum list of items to be included in the contract referred to in Article 4

(a) The identities and domiciles of the parties, including specific information on the vendor's legal status at the time of the conclusion of the contract and the identity and domicile of the owner.

(b) The exact nature of the right which is the subject of the contract and a clause setting out the conditions governing the exercise of that right within the territory of the Member State(s) in which the property or properties concerned relates to or are situated and if those conditions have been fulfilled or, if they have not, what conditions remain to be fulfilled.

(c) When the property has been determined, an accurate description of that property and its location.

(d) Where the immovable property is under construction:

(1) the state of completion;

(2) a reasonable estimate of the deadline for completion of the immovable property;

(3) where it concerns a specific immovable property, the number of the building permit and the name(s) and full address(es) of the competent authority or authorities;

(4) the state of completion of the services rendering the immovable property fully operational (gas, electricity, water and telephone connections);

(5) a guarantee regarding completion of the immovable property or a guarantee regarding reimbursement of any payment made if the property is not completed and, where appropriate, the conditions governing the operation of those guarantees.

(e) The services (lighting, water, maintenance, refuse collection) to which the purchaser has or will have access and on what conditions.

(f) The common facilities, such as swimming pool, sauna, etc., to which the purchaser has or may have access, and, where appropriate, on what conditions.

(g) The principles on the basis of which the maintenance of and repairs to the immovable property and its administration and management will be arranged.

(h) The exact period within which the right which is the subject of the contract may be exercised and, if necessary, its duration; the date on which the purchaser may start to exercise the contractual right.

- (i) The price to be paid by the purchaser to exercise the contractual right; an estimate of the amount to be paid by the purchaser for the use of common facilities and services; the basis for the calculation of the amount of charges relating to occupation of the property, the mandatory statutory charges (for example, taxes and fees) and the administrative overheads (for example, management, maintenance and repairs).
- (j) A clause stating that acquisition will not result in costs, charges or obligations other than those specified in the contract.
- (k) Whether or not it is possible to join a scheme for the exchange or resale of the contractual rights, and any costs involved should an exchange and/or resale scheme be organized by the vendor or by a third party designated by him in the contract.
- (l) Information on the right to cancel or withdraw from the contract and indication of the person to whom any letter of cancellation or withdrawal should be sent, specifying also the arrangements under which such letters may be sent; precise indication of the nature and amount of the costs which the purchaser will be required to defray pursuant to Article 5 (3) if he exercises his right to withdraw; where appropriate, information on the arrangements for the cancellation of the credit agreement linked to the contract in the event of cancellation of the contract or withdrawal from it.
- (m) The date and place of each party's signing of the contract.

**RECOMMANDATION DU CONSEIL du 22 décembre 1986
concernant la sécurité des hôtels existants contre les risques d'incendie (86/666/CEE)**

LE CONSEIL DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté économique européenne, et notamment son article 235,

vu la proposition de la Commission(1),

vu l'avis de l'Assemblée(2),

vu l'avis du Comité économique et social(3),

considérant que les États membres n'ont pas tous une réglementation visant à protéger tous les hôtels contre les risques d'incendie ; que, lorsqu'elles existent, les dispositions en la matière sont souvent incomplètes et dispersées dans différents textes, de sorte qu'il est difficile d'en avoir une idée précise ; que le respect de leur application n'est pas toujours parfaitement assuré ;

considérant qu'avec le développement toujours plus intense du tourisme et des voyages d'affaires, le nombre des personnes amenées à séjourner dans des hôtels situés dans des États membres autres que leur pays d'origine ne cesse de croître ; que ces personnes ont le droit de bénéficier d'une protection suffisante dans le pays hôte et de connaître la nature et la portée de cette protection ; que la protection des hôtes doit être compatible avec la sécurité du personnel sur le lieu de travail ; considérant que, même en tenant compte des différences de type ou de construction qui caractérisent les hôtels dans les États membres, il est possible de définir un niveau minimal de sécurité contre les risques d'incendie pour l'ensemble de ces hôtels ; que leur conformité avec ce niveau minimal est essentielle à la poursuite de leur exploitation et qu'il est opportun de soumettre les hôtels à un contrôle périodique ;

considérant que, pour des raisons économiques, techniques et architecturales, la réalisation intégrale de la sécurité des hôtels contre les risques d'incendie exige un certain délai ; que, pour que l'objectif recherché soit atteint, ce délai doit demeurer dans des limites raisonnables ;

considérant qu'il n'existe pas encore, sur le plan communautaire, de dispositions harmonisées en ce qui concerne l'utilisation et la mise en oeuvre des matériaux de construction, du point de vue de la protection contre l'incendie ; que cette situation ne saurait justifier l'adoption, par les États membres, de mesures susceptibles d'accentuer les obstacles techniques aux échanges mais qu'au contraire la protection des hôtels contre les risques d'incendie sur la base d'un niveau minimal de sécurité doit préparer et favoriser les travaux d'harmonisation en cours par ailleurs ;

considérant que, du point de vue tant de l'intérêt économique que de la sécurité des touristes ou des personnes voyageant pour toute autre raison d'un État membre à un autre, il importe de favoriser la circulation et la diffusion de l'information relative aux mesures arrêtées au niveau national et visant la sécurité des hôtels contre les risques d'incendie ; que la Commission est appelée à jouer un rôle essentiel pour la circulation et la diffusion de ce type d'information,

RECOMMANDE aux États membres :

1) de prendre, dans la mesure où la législation existante n'est pas déjà suffisante pour répondre aux exigences de cette recommandation, toutes les dispositions utiles pour que, en ce qui concerne la sécurité contre les risques d'incendie, les hôtels existants soient soumis à des dispositions fondées sur les principes énoncés ci-après :

Objectif et moyens pour la mise en sécurité des hôtels existants 1. La mise en sécurité des hôtels existants contre les risques d'incendie a pour objectif :

1.1. de réduire les risques de naissance d'un incendie ;

1.2. d'empêcher la propagation du feu et des fumées ;

1.3. de permettre à tous les occupants éventuels de sortir sains et saufs ;

1.4. de permettre l'intervention des services de secours.

2. En vue de satisfaire à ces objectifs, toutes les précautions nécessaires devraient être prises dans l'établissement afin que :

2.1. des voies d'évacuation sûres soient prévues, soient clairement indiquées et restent ouvertes et libres de toute obstruction ;

2.2. en cas d'incendie, la stabilité de l'immeuble soit garantie au moins aussi longtemps qu'il le faut pour permettre aux occupants de sortir sains et saufs ;

2.3. la présence ou l'usage de matériaux hautement inflammables dans les revêtements des parois, du plafond et du sol et les décorations intérieures soient soigneusement limités ;

2.4. les équipements techniques et les appareils (installation électrique, gaz, chauffage, etc.) présentent une bonne sécurité de fonctionnement ;

2.5. des moyens appropriés soient prévus et maintenus en bon état de fonctionnement pour alerter les occupants ;

2.6. les consignes de sécurité et le plan des lieux indiquant les voies d'évacuation soient affichés dans chaque pièce normalement occupée par les hôtes ou le personnel ;

2.7. les moyens de secours de première intervention (extincteurs, etc.) soient prévus et entretenus en bon état de fonctionnement ;

2.8. le personnel ait reçu des instructions et une formation appropriées.

3. Dans l'application des principes mentionnés ci-avant aux établissements existants faisant l'objet d'une exploitation commerciale qui occupent en tout ou en partie un bâtiment et qui, sous la dénomination d'hôtel, pension, auberge, hostellerie, motel ou toute autre dénomination équivalente, peuvent offrir l'hébergement à au moins vingt hôtes payants de passage, les États membres devraient prendre en compte les lignes directrices techniques contenues dans l'annexe. Les États membres

peuvent recourir à des mesures différentes de celles qui sont énoncées à l'annexe, ou plus sévères que ces dernières, si elles permettent d'aboutir à un résultat au moins équivalent. En particulier, dans le cas où l'une ou l'autre des dispositions de l'annexe ne peut pas être appliquée, pour des raisons économiques, y compris antisismiques, ou architecturales, les solutions de rechange adoptées doivent assurer le respect du niveau minimum global de sécurité que visent à établir les dispositions de l'annexe.

Pour les établissements qui offrent l'hébergement à moins de vingt hôtes payants de passage, les États membres devraient adopter les mesures les plus appropriées afin de garantir leur sécurité conformément aux principes énoncés aux points 1 et 2, en tenant compte du degré du risque ;

2) de soumettre les hôtels à un contrôle périodique de leur conformité par rapport aux dispositions nationales fondées sur les principes - énoncés ci-avant ;

3) d'informer la Commission, dans un délai de deux ans, de toutes les mesures nationales visant à assurer le respect par les hôtels des exigences énoncées ci-avant ainsi que des mesures qu'ils envisagent de prendre à cet effet dans les cinq années à venir. La Commission fait rapport au Conseil, dans un délai de six mois, des mesures prises ou envisagées.

Fait à Bruxelles, le 22 décembre 1986.

Par le Conseil Le président G. SHAW

(1) JO no C 49 du 21. 2. 1984, p. 7.

(2) JO no C 262 du 14. 10. 1985, p. 20, et JO no C 36 du 17. 2. 1986, p. 155.

(3) JO no C 248 du 17. 9. 1984, p. 4.

ANNEXE LIGNES DIRECTRICES TECHNIQUES

1. VOIES D'ÉVACUATION 1.1. Généralités 1.1.1. Les voies d'évacuation doivent être aménagées et réparties de telle façon qu'elles débouchent de façon indépendante soit dans une rue, soit dans un espace libre assez grand pour qu'il soit possible de s'éloigner du bâtiment et permettre l'évacuation rapide et sûre des personnes vers l'extérieur.

1.1.2. Les portes, escaliers, sorties et chemins qui conduisent aux voies d'évacuation doivent être signalés à l'aide de signaux de sécurité normalisés et visibles de jour comme de nuit.

Dans ce but, il est fait usage en particulier des symboles destinés à l'information du public et établis dans la norme ISO/DIS 6309.2 du 11 décembre 1985.

1.1.3. Les portes non utilisables par le public en cas d'incendie qui donnent directement sur les voies d'évacuation et qui ne sont pas normalement fermées à clé doivent être maintenues fermées ou être munies d'un ferme-porte et porter un signe normalisé approprié.

1.2. Sens d'ouverture des portes - Obstruction des voies d'évacuation 1.2.1. Dans toute la mesure du possible, les portes situées sur les voies d'évacuation doivent pouvoir s'ouvrir dans le sens prévu pour l'évacuation.

1.2.2. La porte de sortie d'une voie d'évacuation doit toujours pouvoir être facilement ouverte de l'intérieur par une personne qui s'échappe de l'hôtel.

1.2.3. Une porte à tambour ou une porte coulissante doit être doublée d'une porte s'ouvrant dans le sens prévu pour l'évacuation.

1.2.4. Des obstacles (dépôts, mobiliers, etc.) susceptibles de gêner la circulation et de présenter un risque de propagation ne doivent pas être placés dans les voies d'évacuation.

1.2.5. Des miroirs susceptibles de tromper les occupants sur la direction des sorties et des escaliers ne doivent pas être disposés dans les voies d'évacuation.

1.3. Nombre minimal d'escaliers 1.3.1. Pour apprécier si le nombre d'escaliers dont dispose un hôtel existant est suffisant, on peut utiliser différents critères :

1.3.1.1. soit le nombre total de personnes qui peuvent se trouver dans l'hôtel,

1.3.1.2. soit la distance à parcourir pour atteindre les escaliers.

1.3.2. Dans le cas où le critère utilisé est le nombre de personnes, les hôtels qui comprennent deux ou plusieurs niveaux à partir du sol et qui reçoivent au total plus de 50 personnes doivent disposer de 2 escaliers au moins.

1.3.3. Dans le cas où le critère utilisé est la distance à parcourir :

1.3.3.1. la longueur des culs de sac ne doit pas dépasser 10 m ;

1.3.3.2. lorsque l'hôtel dispose de plusieurs escaliers, la distance à parcourir de tout point d'une voie d'évacuation pour atteindre l'un d'entre eux ne doit pas dépasser 35 m.

1.3.4. En règle générale, un hôtel existant dans un bâtiment de plus de trois niveaux à partir du sol doit posséder 2 escaliers au moins.

1.3.5. Dans tous les cas, les longueurs maximales de 10 m pour les culs de sac et de 35 m pour les distances à parcourir pour atteindre un escalier doivent être respectées.

1.3.6. Un escalier extérieur peut être accepté comme deuxième escalier à condition qu'il offre des conditions de sécurité satisfaisantes.

1.3.7. Dans un hôtel, les escaliers existants doivent chacun avoir une largeur suffisante pour que l'évacuation des personnes susceptibles de se trouver dans l'établissement puisse s'effectuer de façon satisfaisante. Cependant, s'il se révélait nécessaire, pour la mise en sécurité d'un hôtel existant, de créer des escaliers supplémentaires, chacun des ces nouveaux escaliers devra avoir une largeur minimale de 0,80 m.

2. CARACTÉRISTIQUES DE CONSTRUCTION 2.1. Il faut veiller à ce que les caractéristiques de construction des hôtels existants soient telles :

2.1.1. que la résistance au feu des éléments porteurs soit en mesure d'assurer, en cas d'incendie, la stabilité structurelle d'ensemble pendant un temps suffisant ;

2.1.2. que le compartimentage oppose à la propagation du feu et des fumées une barrière permettant aux voies d'évacuation

d'être accessibles et praticables pendant un temps suffisant ;

2.1.3.que, de façon générale, la situation soit appréciée cas par cas sur la base des prescriptions minimales, indiquées ci-après.

2.2.Structures des bâtiments 2.2.1.Dans les bâtiments comportant au maximum trois niveaux à partir du sol, la résistance au feu (R) de la structure du bâtiment doit être équivalente à 30 minutes au moins (R 30), à l'exclusion des bâtiments ne comportant qu'un seul niveau sans sous-sol.

2.2.2.Dans les bâtiments comportant plus de trois niveaux à partir du sol, la résistance au feu (R) de la structure du bâtiment doit être équivalente à 60 minutes au moins (R 60).

2.3.Planchers 2.3.1.Dans les bâtiments comportant au maximum trois niveaux à partir du sol, la résistance au feu (REI) des planchers doit être équivalente à 30 minutes au moins (REI 30).

2.3.2.Dans les bâtiments comportant plus de trois niveaux à partir du sol, la résistance au feu (REI) des planchers doit être équivalente à 60 minutes au moins (REI 60).

2.4.Encloisonnement des escaliers 2.4.1.En règle générale, dans les hôtels existants comportant plus de deux niveaux à partir du sol, les escaliers doivent être encloisonnés.

2.4.1.1.La paroi de la cage d'encloisonnement doit présenter une résistance au feu (REI) équivalente à 30 minutes au moins (REI 30).

2.4.1.2.Les blocs portes d'accès à ces cages d'encloisonnement doivent présenter une résistance au feu (RE) équivalente à 30 minutes au moins (RE 30), être munis d'un ferme-porte et porter une mention indiquant que les portes doivent être maintenues fermées.

2.4.2.Dans le cas où une même cage d'escalier permet de desservir, d'un côté, les niveaux accessibles au public et, d'un autre côté, les sous-sols, son encloisonnement doit être conçu de telle façon qu'il soit possible d'isoler les sous-sols du reste de la cage d'escalier.

2.4.3.La partie supérieure de chaque cage d'escalier doit comporter un châssis ou une fenêtre, vitrés - en verre mince -, d'une surface de 1 m², environ, muni, s'il n'est pas directement accessible, d'un dispositif permettant son ouverture facile depuis le rez-de-chaussée.

2.4.4.Les cages des escaliers de service uniquement accessibles au personnel de l'établissement doivent faire l'objet d'une protection basée sur les mêmes principes que celle des cages d'escaliers accessibles au public.

2.5.Cloisons 2.5.1.En règle générale, les cloisons (de plancher à plancher) séparant les chambres des voies d'évacuation doivent présenter une résistance au feu (REI) équivalente à 30 minutes au moins (REI 30) ; leurs blocs portes doivent présenter une résistance au feu (RE) équivalente à 15 minutes au moins (RE 15).

2.5.2.En règle générale, les parois (planchers, cloisons de plancher à plancher, plafonds) séparant les chambres et les voies d'évacuation des locaux présentant des dangers particuliers d'incendie doivent présenter une résistance au feu (REI) équivalente à 60 minutes au moins (REI 60) ; leurs blocs portes doivent présenter une résistance au feu (RE) équivalente à 60 minutes au moins (RE 60), être munis d'un ferme-porte et porter la mention indiquant que les portes doivent être maintenues fermées.

3.REVÊTEMENTS DES PAROIS ET DÉCORATIONS 3.1.Dans les hôtels existants, les revêtements des parois intérieures et les décorations doivent présenter, du point de vue de la réaction au feu, des caractéristiques telles qu'ils ne constituent pas un risque particulier en ce qui concerne leur contribution éventuelle à la propagation de l'incendie et à la production de fumées.

3.1.1.Cette exigence concerne tout particulièrement les parties de l'établissement telles que :

3.1.1.1.les voies d'évacuation, et notamment les couloirs, les escaliers, et les dégagements tels que les halls,

3.1.1.2.les locaux accessibles au public, et notamment aux clients de l'hôtel, à l'exception des chambres.

3.1.2.Dans les lieux visés au point 3.1.1, les revêtements des parois intérieures et les décorations particulièrement visés sont notamment :

3.1.2.1.les revêtements de sol,

3.1.2.2.les revêtements et les décorations des murs,

3.1.2.3.les revêtements et les décorations des plafonds.

3.1.3.Étant donné que, pour le moment, les méthodes d'essai et de classement des matériaux du point de vue de leur réaction au feu ne sont pas harmonisées, les exigences minimales auxquelles doivent satisfaire les revêtements des parois intérieures et les décorations dans les hôtels existants sont exprimées par référence aux dispositions nationales en la matière.

3.2.Cas des voies d'évacuation 3.2.1.Pour les revêtements des parois intérieures et les décorations mis en place dans les voies d'évacuation des hôtels existants, sont considérés comme correspondant au niveau minimal de sécurité exigé les classements de matériaux indiqués dans le tableau qui suit :

>EMPLACEMENT TABLE>

3.2.2.Les dispositions nationales auxquelles le tableau figurant au point 3.2.1 fait référence sont les suivantes :

a)Allemagne Norme DIN 4107, première partie Comportement au feu des matériaux et éléments de construction

b)Danemark Code de la construction 1977,

annexe 3 c)France Arrêté du 4 juin 1973 portant classification des matériaux et éléments de construction par catégorie selon leur comportement au feu et description des méthodes d'essai (Journal officiel de la République française du 26 juillet 1973) d)Italie Décret ministériel du 26 juin 1984 Classification de réaction au feu et d'homologation des matériaux dans le but de la prévention de l'incendie (Journal officiel de la République italienne no 234 du 25 août 1984) e)Pays-Bas Norme NEN 3883 f)Royaume-Uni Norme BS 476, sixième partie, 1981 Essai de propagation du feu pour les produits

Norme BS 476, septième partie, 1971 Essai de propagation de flamme en surface pour les matériaux g)Irlande 1.Norme BS 4790, 1972 Détermination des effets d'un foyer réduit d'incendie sur les revêtements de sol textiles (méthode dite " hot nut ", évalué en accord avec la norme BS 5287, 1976 2.Norme BS 5867, deuxième partie, 1980 Exigences d'allumage -

Spécification pour fibres pour rideaux et tentures 3. Norme BS 5852, première partie, 1979 Norme BS 5852, deuxième partie, 1982 Méthodes d'essai pour l'inflammabilité des sièges rembourrés 3.3. Cas des locaux accessibles au public à l'exclusion des chambres 3.3.1. Lorsque le local satisfait aux dispositions du point 2.5.2, les revêtements des parois intérieures et les décorations doivent satisfaire aux dispositions nationales qui sont d'application compte tenu du mode d'utilisation du local.

3.3.2. Lorsque le local ne satisfait pas aux dispositions du point 2.5.2, les revêtements des parois intérieures et les décorations doivent satisfaire au moins aux dispositions établies au point 3.2 qui s'appliquent aux voies d'évacuation.

3.3.3. Pour les locaux accessibles au public, autres que ceux visés au point 3.1.1, les voies d'évacuation indépendantes doivent satisfaire au moins à l'ensemble des dispositions qui s'appliquent aux voies d'évacuation prévues pour l'hôtel, avec une adaptation cas par cas à la situation rencontrée.

4. ÉCLAIRAGE ÉLECTRIQUE 4.1. Système d'éclairage principal 4.1.1. Le système d'éclairage principal d'un établissement hôtelier doit être un système d'éclairage électrique.

4.1.2. L'installation électrique d'un établissement hôtelier existant doit être conçue et installée de manière à éviter notamment l'allumage et la propagation d'incendie. Cette installation doit comporter une mise à la terre.

4.1.3. Le point 4.1.2 s'applique également dans le cas où l'alimentation en électricité de l'établissement est assurée par une source autonome.

4.2. Système d'éclairage de sécurité 4.2.1. Chaque établissement hôtelier doit être doté d'un système d'éclairage électrique de sécurité adapté qui s'enclenche lorsque le système d'éclairage principal fait défaut.

4.2.2. Le système d'éclairage électrique de sécurité d'un établissement hôtelier doit, en cas de défaillance du système d'éclairage principal, être en mesure de fonctionner pendant un temps suffisant pour permettre l'évacuation de toutes les personnes qui se trouvent dans cet établissement.

5. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE 5.1. Règle générale 5.1.1. Le chauffage est assuré soit par des générateurs de chaleur collectifs, soit par des générateurs de chaleur individuels fixes.

5.1.2. L'installation de chauffage d'un établissement hôtelier existant doit être conçue et installée de manière à éviter notamment l'allumage et la propagation d'incendies.

5.2. Chaufferie Lorsque la puissance utile d'un générateur de chaleur à combustion est telle que ce générateur doit être installé dans un local séparé des autres locaux ou, en tout cas, lorsqu'elle est égale ou supérieure à 70 kW :

5.2.1. ce local doit être conçu et installé selon la réglementation nationale en vigueur ;

5.2.2. les parois du local de la chaufferie doivent présenter une résistance au feu (REI) équivalente à 60 minutes au moins ; les blocs portes doivent présenter une résistance au feu (RE) équivalente à 60 minutes au moins (RE 60), être munis d'une ferme-porte et porter la mention indiquant que les portes doivent être maintenues fermées.

5.3. Distribution des fluides combustibles 5.3.1. Sans préjudice des dispositions du point 5.1.2, l'arrivée des fluides combustibles liquides ou gazeux alimentant les générateurs de chaleur doit pouvoir être interrompue par au moins un dispositif de fermeture à commande manuelle.

5.3.1.1. Pour les générateurs de chaleur individuels fixes, ce dispositif de fermeture doit être placé à proximité de l'appareil.

5.3.1.2. Pour les générateurs de chaleur collectifs installés à l'intérieur d'une chaufferie, ce dispositif de fermeture doit être placé à l'extérieur de la chaufferie, dans un endroit facilement accessible et parfaitement signalé.

5.3.2. Lorsque le bâtiment dans lequel est situé l'établissement hôtelier comporte une canalisation d'alimentation générale en gaz, celle-ci doit au moins disposer d'un dispositif de fermeture à commande manuelle, placé directement à l'arrivée de la canalisation dans le bâtiment et parfaitement signalé.

5.3.3. Dans le cas des combustibles liquides, lorsque le stockage se fait à l'intérieur d'un local, celui-ci doit être conçu de façon telle qu'il corresponde au moins aux dispositions du point 5.2.2 et qu'il soit en mesure de retenir les fuites éventuelles de combustibles.

5.3.4. Dans le cas du gaz de pétrole liquéfié, le stockage doit se faire à l'extérieur.

5.4. Générateur de chaleur individuel fixe 5.4.1. Sans préjudice des dispositions du point 5.1.2, lorsque l'utilisation de générateurs de chaleur individuels fixes est autorisée dans les hôtels existants, ces générateurs doivent être installés de manière à prévenir le risque d'incendie et ne pas présenter de danger pour les occupants des locaux dans lesquels ils se trouvent.

5.4.2. Ces générateurs de chaleur individuels fixes doivent faire l'objet d'un entretien régulier approprié et leur mode d'utilisation doit être clairement indiqué.

6. SYSTÈMES DE VENTILATION 6.1. Lorsqu'un hôtel existant est doté d'un système de ventilation, des mesures doivent être prises pour éviter notamment la propagation de l'incendie, ainsi que celle des gaz et des fumées chaudes par les conduits de distribution d'un tel système.

6.2. Les systèmes de ventilation doivent être pourvus d'un dispositif d'arrêt général, placé dans un endroit facilement accessible et parfaitement signalé.

7. MOYENS DE SECOURS, D'ALARME ET D'ALERTE 7.1. Moyens de secours de première intervention 7.1.1. Les moyens de secours de première intervention ont pour but de combattre un début d'incendie. Ils doivent être distingués de moyens plus importants destinés à combattre un incendie développé et utilisés en général par des spécialistes de la lutte contre le feu.

7.1.2. Les moyens de secours de première intervention sont constitués par des extincteurs portatifs et par des dispositifs équivalents fixes. Ils doivent être conçus selon la réglementation ou les normes nationales en vigueur ou, le cas échéant, selon les normes européennes qui les concernent.

7.1.3. Les moyens de secours de première intervention doivent être placés à chaque niveau à proximité des accès aux escaliers ou des sorties, dans les voies d'évacuation au maximum à 25 m les uns des autres, ainsi qu'à proximité des locaux qui présentent un risque particulier.

7.1.4. Les moyens de secours de première intervention doivent être facilement accessibles et être maintenus en bon état de

fonctionnement :

7.2.Alarme 7.2.1.Les établissements hôteliers doivent être dotés d'un système d'alarme sonore fiable, dont la tonalité doit être distincte de celle du système téléphonique.

7.2.2.Que qu'en soit le type, ce système doit avoir un fonctionnement adapté aux caractéristiques de construction de l'établissement et permettre d'avertir à temps, en cas de sinistre, toutes les personnes se trouvant dans les diverses parties de l'hôtel.

7.3.Alerte 7.3.1.Les services de secours doivent pouvoir être alertés facilement ; soit par le réseau de téléphone public, soit par une ligne directe, soit par tout autre moyen approprié équivalent.

7.3.2.La procédure d'appel doit être clairement indiquée immédiatement à côté de tout point à partir duquel cet appel est possible.

Dans le cas du réseau de téléphone public, le numéro d'appel du centre de secours et éventuellement son adresse doivent être affichés bien en évidence près du poste de téléphone de l'établissement.

7.4.Instruction du personnel 7.4.1.La direction de l'hôtel doit veiller à ce que, en cas d'incendie, le personnel des établissements hôteliers soit en mesure d'utiliser correctement les moyens disponibles pour les opérations de première intervention, le système d'alarme et le système d'alerte.

7.4.2.En cas d'incendie, le personnel d'un établissement hôtelier doit être capable :

7.4.2.1.d'appliquer les consignes établies à son intention ;

7.4.2.2.de contribuer de façon efficace à l'évacuation de tous les occupants de l'hôtel.

7.4.3.Le personnel d'un établissement hôtelier doit être appelé à participer au moins deux fois par an, de façon compatible avec les conditions d'exploitation et compte tenu, le cas échéant, de son rythme saisonnier, à des séances d'instruction et d'entraînement à la manipulation des moyens de secours d'alarme et d'alerte et à des exercices d'évacuation de l'immeuble.

8.CONSIGNES DE SÉCURITÉ 8.1.Dans l'entrée de l'hôtel 8.1.1.Les consignes précises concernant les mesures à prendre par le personnel et le public en cas de sinistre doivent être affichées d'une manière bien visible.

8.1.2.Un plan de l'établissement destiné à renseigner les équipes de secours doit indiquer notamment l'emplacement :

- des escaliers et des voies d'évacuation,

- des moyens d'extinction disponibles,

- des dispositifs d'arrêt des installations de distribution de gaz et d'électricité,

- le cas échéant, du dispositif d'arrêt du système de ventilation,

- le cas échéant, du tableau général du système de détection et d'alarme,

- le cas échéant, des installations et des locaux présentant un danger particulier.

8.2.À chaque niveau Dans le cas des hôtels comportant deux ou plusieurs niveaux à partir du sol, un plan d'orientation simplifié doit être placé à chaque niveau près de l'accès.

8.3.Dans chaque chambre 8.3.1.Des consignes précises et affichées bien en vue doivent indiquer la marche à suivre en cas d'incendie ; en plus des langues nationales, ces consignes doivent être libellées dans des langues étrangères, compte tenu de l'origine de la clientèle habituelle de l'hôtel.

8.3.2.Ces consignes doivent être accompagnées d'un plan simplifié de l'étage indiquant succinctement la position de la chambre par rapport aux voies d'évacuation, aux escaliers et/ou aux sorties.

8.4.Les consignes doivent notamment attirer l'attention sur l'interdiction d'utilisation des ascenseurs en cas d'incendie, à l'exception de ceux spécialement protégés et exclusivement réservés à l'évacuation des handicapés.

**DIRECTIVE DU CONSEIL du 13 juin 1990
concernant les voyages, vacances et circuits à forfait
(90/314/CEE)**

LE CONSEIL DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté économique européenne, et notamment son article 100 A,

vu la proposition de la Commission (1),

en coopération avec le Parlement européen (2),

vu l'avis du Comité économique et social (3),

considérant que l'un des principaux objectifs de la Communauté est l'achèvement du marché intérieur, dont le secteur touristique constitue un élément essentiel;

considérant que les législations des États membres sur les voyages, vacances et circuits à forfait, ci-après dénommés " forfait ", présentent de nombreuses disparités et que les pratiques nationales dans ce domaine diffèrent considérablement, ce qui entraîne des obstacles à la libre prestation des services en ce qui concerne les forfaits et des distorsions de concurrence entre les opérateurs établis dans des États membres différents;

considérant que l'établissement de règles communes concernant les forfaits contribuera à l'élimination de ces obstacles et ainsi à la réalisation d'un marché commun des services, ce qui permettra aux opérateurs établis dans un État membre de proposer leurs services dans d'autres États membres et aux consommateurs de la Communauté de bénéficier de conditions comparables quel que soit l'État membre dans lequel ils achètent un forfait;

considérant que le point 36 lettre b) de l'annexe à la résolution du Conseil, du 19 mai 1981, concernant un deuxième programme de la Communauté économique européenne pour une politique de protection et d'information des consommateurs (4), invite la Commission à entreprendre des études, notamment dans le domaine du tourisme et, le cas échéant, à présenter des propositions appropriées en tenant compte de leur importance pour la protection des consommateurs et des effets de législations nationales différentes sur le bon fonctionnement du marché commun;

considérant que, dans la résolution du 10 avril 1984 concernant une politique communautaire du tourisme (5), le Conseil accueille favorablement l'initiative de la Commission d'attirer l'attention sur l'importance du tourisme et prend note des premières orientations d'une politique communautaire du tourisme définies par la Commission;

considérant que la communication de la Commission au Conseil, intitulée " Nouvelle impulsion pour la politique de protection des consommateurs " et approuvée par une résolution du Conseil du 6 mai 1986 (6) prévoit au point 37, parmi les mesures proposées par la Commission, l'harmonisation des législations sur les forfaits;

considérant que le tourisme joue un rôle de plus en plus important dans l'économie des États membres; que le système du forfait constitue une partie essentielle du tourisme; que la croissance et la productivité du secteur des forfaits dans les États membres seraient stimulées si, à tout le moins, un minimum de règles communes étaient adoptées afin de lui donner une dimension communautaire; que cette évolution procurerait non seulement des avantages aux citoyens de la Communauté qui achètent un forfait organisé sur la base de ces règles, mais qu'elle attirerait des touristes de pays tiers qui souhaitent bénéficier des avantages de normes garanties dans les forfaits;

considérant que les règles protégeant le consommateur présentent, d'un État membre à l'autre, des disparités qui dissuadent les consommateurs d'un État membre donné d'acheter des forfaits dans un autre État membre;

considérant que ce facteur de dissuasion décourage de manière particulièrement efficace les consommateurs d'acheter des forfaits en dehors de leur propre État membre; qu'il est plus efficace que dans le cas de l'achat d'autres services, étant donné que le caractère particulier des prestations fournies dans un forfait suppose en général le déboursement anticipé de sommes importantes et la fourniture des prestations dans un État autre que l'État de résidence du consommateur;

considérant que le consommateur doit bénéficier de la protection instaurée par la présente directive, qu'il soit partie au contrat, cessionnaire ou membre d'un groupe pour le compte duquel une autre personne a conclu un contrat relatif à un forfait;

considérant que l'organisateur du forfait et/ou le détaillant doivent être tenus de veiller à ce que, dans les documents qui décrivent le forfait respectivement organisé et vendu

par eux, les indications fournies ne soient pas trompeuses et à ce que les brochures mises à la disposition du consommateur contiennent une information claire et précise;

considérant que le consommateur doit avoir une copie des clauses du contrat relatif au forfait; qu'il y a lieu, à cet effet, d'exiger que toutes les clauses du contrat soient consignées par écrit ou sous toute autre forme compréhensible et accessible au consommateur et qu'une copie lui soit remise;

considérant que le consommateur doit, dans certains cas, être libre de céder à une tierce personne intéressée la réservation d'un forfait qu'il a effectuée;

considérant que le prix établi par le contrat ne doit en principe pas pouvoir être révisé, sauf si la possibilité d'une révision, tant à la hausse qu'à la baisse, est expressément prévue par le contrat; que cette possibilité doit toutefois être subordonnée à certaines conditions;

considérant que le consommateur doit avoir la faculté, dans certains cas, de résilier avant le départ un contrat relatif à un forfait;

considérant qu'il convient de définir clairement les droits du consommateur dans le cas où l'organisateur annule le forfait avant la date de départ convenue;

considérant que lorsque, après le départ du consommateur, une partie importante des services prévus au contrat n'est pas fournie ou que l'organisateur constate qu'il ne pourra pas assurer une partie importante des services prévus, l'organisateur doit être

soumis à certaines obligations vis-à-vis du consommateur; considérant que l'organisateur et/ou le détaillant partie au contrat doivent être responsables à l'égard du consommateur de la bonne exécution des obligations résultant du contrat; que, en outre, l'organisateur et/ou le détaillant doivent être responsables des dommages résultant pour le consommateur de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du contrat, à moins que les manquements constatés dans l'exécution du contrat ne soient imputables ni à leur faute ni à celle d'un autre prestataire de services;

considérant que, lorsque la responsabilité de l'organisateur et/ou du détaillant se trouve engagée en raison de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des prestations faisant l'objet du forfait, il apparaît indiqué qu'elle puisse être limitée conformément aux conventions internationales qui régissent ces prestations, notamment la convention de Varsovie de 1929 sur le transport aérien international, la convention de Berne de 1961 sur le transport par chemins de fer, la convention d'Athènes de 1974 relative au transport par mer et la convention de Paris de 1962 sur la responsabilité des hôteliers; que, en outre, pour les dommages autres que corporels, des limites à la responsabilité doivent pouvoir résulter également du contrat relatif au forfait, à condition toutefois qu'elles ne soient pas déraisonnables;

considérant qu'il y a lieu de prévoir certaines mesures en vue d'informer le consommateur et de traiter les réclamations; considérant qu'il serait avantageux, pour les consommateurs et les professionnels du forfait, que l'organisateur et/ou le détaillant soient tenus de justifier de garanties en cas d'insolvabilité ou de faillite;

considérant que les États membres doivent avoir la faculté d'adopter ou de maintenir, dans le domaine des voyages à forfait, des dispositions plus strictes en vue de protéger le consommateur,

A ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE:

Article premier

La présente directive a pour objet de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les voyages à forfait, les vacances et circuits à forfait, vendus ou offerts à la vente sur le territoire de la Communauté.

Article 2

Aux fins de la présente directive, on entend par:

1) forfait: la combinaison préalable d'au moins deux des éléments suivants, lorsqu'elle est vendue ou offerte à la vente à un prix tout compris et lorsque cette prestation dépasse vingt-quatre heures ou inclut une nuitée:

a) transport;

b) logement;

c) autres services touristiques non accessoires au transport ou au logement représentant une part significative dans le forfait.

La facturation séparée de divers éléments d'un même forfait ne soustrait pas l'organisateur ou le détaillant aux obligations de la présente directive;

2) organisateur: la personne qui, de façon non occasionnelle, organise des forfaits et les vend ou offre à la vente directement ou par l'intermédiaire d'un détaillant;

3) détaillant: la personne qui vend ou offre à la vente le forfait établi par l'organisateur;

4) consommateur: la personne qui achète ou s'engage à acheter le forfait (" le contractant principal "), ou toute personne au nom de laquelle le contractant principal s'engage à acheter le forfait (" les autres bénéficiaires "), ou toute personne à laquelle le contractant principal ou un des autres bénéficiaires cède le forfait (" le cessionnaire ");

5) contrat: l'accord qui lie le consommateur à l'organisateur et/ou au détaillant.

Article 3

1. Toute description du forfait communiquée par l'organisateur ou le détaillant au consommateur, son prix et toutes les autres conditions applicables au contrat ne doivent pas contenir d'indications trompeuses. 2. Si une brochure est mise à la disposition du consommateur, elle doit indiquer de manière lisible, claire et précise le prix ainsi que les informations appropriées concernant les éléments suivants:

a) la destination, les moyens, les caractéristiques et les catégories de transport utilisés;

b) le mode d'hébergement, sa situation, sa catégorie ou son niveau de confort et ses principales caractéristiques, son homologation et son classement touristique en vertu de la réglementation de l'État membre d'accueil concerné;

c) les repas fournis;

d) l'itinéraire;

e) les informations d'ordre général concernant les conditions applicables aux ressortissants de l'État ou des États membres concernés en matière de passeports et de visas, ainsi que les formalités sanitaires nécessaires pour le voyage et le séjour;

f) le montant ou le pourcentage du prix à verser à titre d'acompte et le calendrier pour le paiement du solde;

g) si le forfait exige pour sa réalisation un nombre minimal de personnes et, dans ce cas, la date limite d'information du consommateur en cas d'annulation.

Les informations contenues dans la brochure engagent l'organisateur ou le détaillant, à moins que:

- des changements dans ces informations n'aient été clairement communiqués au consommateur avant la conclusion du contrat; la brochure doit en faire état expressément,

- des modifications n'interviennent ultérieurement à la suite d'un accord entre les parties au contrat.

Article 4

1. a) L'organisateur et/ou le détaillant fournissent, par écrit ou sous toute autre forme appropriée, au consommateur, avant la conclusion du contrat, les informations d'ordre général concernant les conditions applicables aux ressortissants de l'État membre ou des États membres concerné(s) en matière de passeports et de visas, et notamment quant aux délais pour leur obtention, ainsi que les informations relatives aux formalités sanitaires nécessaires pour le voyage et le séjour;

b) L'organisateur et/ou le détaillant doivent fournir au consommateur, par écrit ou sous toute autre forme appropriée, en

temps voulu avant le début du voyage, les informations suivantes:

- i) les horaires et les lieux des escales et correspondances, ainsi que l'indication de la place à occuper par le voyageur, par exemple la cabine ou la couchette s'il s'agit d'un bateau, ou le compartiment couchettes ou le wagon-lit s'il s'agit d'un train;
- ii) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la représentation locale de l'organisateur et/ou du détaillant ou, à défaut, les nom, adresse et numéro de téléphone des organismes locaux susceptibles d'aider le consommateur en cas de difficultés. Lorsque ces représentations et ces organismes n'existent pas, le consommateur doit disposer en tout état de cause d'un numéro d'appel d'urgence ou de toute autre information lui permettant d'établir le contact avec l'organisateur et/ou le détaillant;
- iii) pour les voyages et séjours de mineurs d'âge à l'étranger, les informations permettant d'établir un contact direct avec l'enfant ou le responsable sur place de son séjour;
- iv) une information sur la souscription facultative d'un contrat d'assurance couvrant les frais d'annulation par le consommateur ou d'un contrat d'assistance couvrant les frais de rapatriement en cas d'accident ou de maladie.

2. Les États membres veillent à ce que le contrat respecte les principes suivants:

- a) selon le forfait considéré, le contrat comprend au moins les clauses figurant à l'annexe;
- b) toutes les clauses du contrat sont consignées par écrit ou sous toute autre forme compréhensible et accessible au consommateur et doivent lui être communiquées préalablement à la conclusion du contrat; le consommateur en reçoit une copie;
- c) les dispositions du point b) ne doivent pas empêcher la conclusion tardive ou " en dernière minute " de réservations ou de contrats.

3. Lorsque le consommateur est empêché de participer au forfait, il peut céder sa réservation, après en avoir informé l'organisateur ou le détaillant dans un délai raisonnable avant le départ, à une personne qui remplit toutes les conditions requises pour le forfait. La personne qui cède son forfait et le cessionnaire sont responsables solidairement, vis-à-vis de l'organisateur ou du détaillant partie au contrat, du paiement du solde du prix ainsi que des frais supplémentaires éventuels occasionnés par cette cession.

4. a) Les prix établis par le contrat ne sont pas révisables, sauf si celui-ci prévoit expressément la possibilité d'une révision tant à la hausse qu'à la baisse, et en détermine les modalités précises de calcul, uniquement pour tenir compte des variations:

- du coût des transports, y compris le coût du carburant,
- des redevances et taxes afférentes à certains services, telles que les taxes d'atterrissage, de débarquement ou d'embarquement dans les ports et les aéroports,
- des taux de change appliqués au forfait considéré.

b) Au cours des vingt jours qui précèdent la date de départ prévue, le prix fixé au contrat ne sera pas majoré.

5. Lorsque, avant le départ, l'organisateur se trouve contraint de modifier, de façon significative, le contrat sur un des éléments essentiels, tel que le prix, il doit le notifier le plus rapidement possible au consommateur pour lui permettre de prendre les décisions appropriées, et notamment:

- soit résilier le contrat sans pénalité,
- soit accepter un avenant au contrat précisant les modifications apportées et leur incidence sur le prix.

Le consommateur doit informer l'organisateur ou le détaillant de sa décision dans les meilleurs délais.

6. Lorsque le consommateur résilie le contrat conformément au paragraphe 5 ou que, pour quelque cause que ce soit, à l'exclusion d'une faute du consommateur, l'organisateur annule le forfait avant la date de départ convenue, le consommateur a droit:

a) soit à un autre forfait de qualité équivalente ou supérieure au cas où l'organisateur et/ou le détaillant peuvent le lui proposer. Si le forfait offert en substitution est de qualité inférieure, l'organisateur doit rembourser au consommateur la différence de prix;

b) soit au remboursement dans les meilleurs délais de toutes les sommes versées par lui en vertu du contrat.

Dans ces cas, il a droit, si cela est approprié, à un dédommagement pour inexécution du contrat, qui lui est versé soit par l'organisateur, soit par le détaillant, selon ce que prescrit la législation de l'État membre concerné, sauf lorsque:

- i) l'annulation résulte du fait que le nombre de personnes inscrites pour le forfait est inférieur au nombre minimum exigé et que le consommateur est informé de l'annulation, par écrit, dans les délais indiqués dans la description du forfait ou
- ii) l'annulation, à l'exclusion d'une surréservation, est imputable à un cas de force majeure, à savoir à des circonstances étrangères à celui qui l'invoque, anormales et imprévisibles, dont les conséquences n'auraient pu être évitées malgré toutes les diligences déployées.

7. Lorsque, après le départ du consommateur, une part importante des services prévus par le contrat n'est pas fournie ou que l'organisateur constate qu'il ne pourra assurer une part importante des services prévus, l'organisateur prend, sans supplément de prix pour le consommateur, d'autres arrangements appropriés pour la continuation du forfait et, le cas échéant, dédommage le consommateur à concurrence de la différence entre les prestations prévues et fournies.

Lorsque de tels arrangements sont impossibles ou ne sont pas acceptés par le consommateur pour des raisons valables, il fournit, le cas échéant, au consommateur, sans supplément de prix, un moyen de transport équivalent qui le ramène au lieu de départ ou à un autre lieu de retour convenu avec lui et, le cas échéant, dédommage le consommateur.

Article 5

1. Les États membres prennent les mesures nécessaires pour que l'organisateur et/ou le détaillant partie au contrat soient responsables à l'égard du consommateur de la bonne exécution des obligations résultant de ce contrat, que ces obligations soient à exécuter par eux-mêmes ou par d'autres prestataires de services et ceci sans préjudice du droit de l'organisateur et/ou du détaillant d'agir contre ces autres prestataires de services.

2. En ce qui concerne les dommages qui résultent pour le consommateur de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du contrat, les États membres prennent les mesures nécessaires pour que l'organisateur et/ou le détaillant soient responsables, à moins que cette inexécution ou mauvaise exécution ne soit imputable ni à leur faute ni à celle d'un autre prestataire de services parce que:

- les manquements constatés dans l'exécution du contrat sont imputables au consommateur,

- ces manquements sont imputables à un tiers étranger à la fourniture des prestations prévues au contrat, revêtant un caractère imprévisible ou insurmontable,

- ces manquements sont dus à un cas de force majeure, telle que définie à l'article 4 paragraphe 6 deuxième alinéa sous ii) ou à un événement que l'organisateur et/ou le détaillant ou le prestataire, avec toute la diligence nécessaire, ne pouvaient pas prévoir ou surmonter.

Dans les cas visés au premier alinéa deuxième et troisième tirets, l'organisateur et/ou le détaillant partie au contrat sont tenus de faire diligence pour venir en aide au consommateur en difficulté.

En ce qui concerne les dommages résultant de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des prestations faisant l'objet du forfait, les États membres peuvent admettre que le dédommagement soit limité conformément aux conventions internationales qui régissent ces prestations.

En ce qui concerne les dommages autres que corporels résultant de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des prestations faisant l'objet du forfait, les États membres peuvent admettre que le dédommagement soit limité en vertu du contrat. Cette limitation ne doit pas être déraisonnable.

3. Sans préjudice du paragraphe 2 quatrième alinéa, il ne peut être dérogré par clause contractuelle aux paragraphes 1 et 2.

4. Toute défaillance dans l'exécution du contrat constatée sur place par le consommateur doit être signalée le plus tôt possible, par écrit ou sous toute autre forme appropriée, par le consommateur au prestataire concerné ainsi qu'à l'organisateur et/ou au détaillant.

Cette obligation doit faire l'objet d'une mention claire et précise dans le contrat. Article 6

En cas de réclamation, l'organisateur et/ou le détaillant ou son représentant local, s'il en existe, doivent faire preuve de diligence pour trouver des solutions appropriées.

Article 7

L'organisateur et/ou le détaillant partie au contrat justifient des garanties suffisantes propres à assurer, en cas d'insolvabilité ou de faillite, le remboursement des fonds déposés et le rapatriement du consommateur.

Article 8

Les États membres peuvent adopter ou maintenir, dans le domaine régi par la présente directive, des dispositions plus strictes pour protéger le consommateur.

Article 9

1. Les États membres mettent en oeuvre les mesures nécessaires pour se conformer à la présente directive au plus tard le 31 décembre 1992. Ils en informent immédiatement la Commission.

2. Les États membres communiquent à la Commission le texte des dispositions essentielles de droit interne qu'ils adoptent dans le domaine régi par la présente directive. La Commission communique ces textes aux autres membres.

Article 10

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Luxembourg, le 13 juin 1990.

Par le Conseil

Le président

D. J. O'MALLEY

(1) JO no C 96 du 12. 4. 1988, p. 5.

(2) JO no C 69 du 20. 3. 1989, p. 102 et

JO no C 149 du 18. 6. 1990.

(3) JO no C 102 du 24. 4. 1989, p. 27.

(4) JO no C 165 du 23. 6. 1981, p. 24.

(5) JO no C 115 du 30. 4. 1984, p. 1.

(6) JO no C 118 du 7. 3. 1986, p. 28.

ANNEXE

Éléments à inclure dans le contrat lorsqu'ils s'appliquent au forfait considéré:

- a) la destination ou les destinations du voyage et, en cas de séjour fractionné, les différentes périodes et leurs dates;
- b) les moyens, les caractéristiques et les catégories de transports utilisés, les dates, heures et lieux de départ et de retour;
- c) lorsque le forfait comprend un hébergement, sa situation, sa catégorie touristique ou son niveau de confort, et ses principales caractéristiques, sa conformité au regard de la réglementation de l'État membre d'accueil concerné, le nombre de repas fournis;
- d) si le forfait exige pour sa réalisation un nombre minimum de personnes et, dans ce cas, la date limite d'information du consommateur en cas d'annulation;
- e) l'itinéraire;
- f) les visites, les excursions ou autres services inclus dans le prix total convenu du forfait;
- g) le nom et l'adresse de l'organisateur, du détaillant et, s'il y a lieu, de l'assureur;
- h) le prix du forfait ainsi qu'une indication de toute révision éventuelle du prix en vertu de l'article 4 paragraphe 4, et l'indication des éventuelles redevances et taxes afférentes à certains services (taxes d'atterrissage, de débarquement ou d'embarquement dans les ports et les aéroports, taxes de séjour) lorsqu'elles ne sont pas incluses dans le prix du forfait;
- i) le calendrier et les modalités de paiement du prix;
- j) les desiderata particuliers que le consommateur a fait connaître à l'organisateur ou au détaillant au moment de la réservation et que l'un et l'autre ont acceptés;
- k) les délais dans lesquels le consommateur doit formuler une éventuelle réclamation pour l'inexécution ou la mauvaise exécution du contrat.

RÈGLEMENT (CEE) No 295/91 DU CONSEIL du 4 février 1991 établissant des règles communes relatives à un système de compensation pour refus d'embarquement dans les transports aériens réguliers

LE CONSEIL DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté économique européenne, et notamment son article 84 paragraphe 2,

vu la proposition de la Commission [1],

[1] JO no C 129 du 24. 5. 1990, p. 15

vu l'avis du Parlement européen [2],

[2] JO no C 19 du 28. 1. 1991

vu l'avis du Comité économique et social [3],

[3] JO no C 31 du 6. 2. 1991

considérant que les mesures de libéralisation adoptées par le Conseil en juillet 1990 constituent un nouveau pas vers une politique commune à part entière dans le domaine des transports aériens;

considérant qu'une action commune dans le domaine de la protection des intérêts des usagers des transports aériens est nécessaire afin d'assurer le développement harmonieux d'un secteur appelé à évoluer dans un environnement en pleine mutation;

considérant que la pratique en matière de compensation du refus d'embarquement varie considérablement d'un transporteur aérien à l'autre;

considérant que l'établissement de certaines normes minimales communes en ce qui concerne la compensation du refus d'embarquement doit permettre le maintien de la qualité des services offerts par les transporteurs aériens dans un contexte de concurrence accrue;

considérant que les transporteurs aériens doivent être tenus de fixer des règles pour l'embarquement en cas de surréservation;

considérant qu'il y a lieu de définir les droits des passagers en cas de refus d'embarquement;

considérant que les transporteurs aériens doivent être tenus de compenser les passagers refusés à l'embarquement et de leur fournir des services complémentaires;

considérant que les passagers doivent être clairement informés des règles applicables en la matière,

A ARRÊTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT :

Article premier

Le présent règlement établit les règles minimales communes applicables aux passagers refusés à l'embarquement d'un vol régulier surréservé pour lequel ils disposent d'un billet en cours de validité et ayant fait l'objet d'une confirmation de réservation, au départ d'un aéroport situé sur le territoire d'un État membre et soumis aux dispositions du traité, quels que soient l'État dans lequel est établi le transporteur aérien, la nationalité du passager et le lieu de destination.

Article 2

Aux fins du présent règlement, on entend par :

a) " refus d'embarquement ", le refus d'embarquer des passagers qui :

- disposent d'un billet en cours de validité,

- disposent d'une réservation confirmée pour le vol concerné

- se sont présentés à l'enregistrement dans les délais et conditions requis;

b) " réservation confirmée ", le fait qu'un billet vendu par le transporteur aérien ou par son agent de voyage agréé :

- précise le numéro, la date et l'heure du vol

- porte dans le cadre réservé à cet effet la mention " OK " ou toute autre mention, par laquelle le transporteur aérien indique qu'il a enregistré et expressément confirmé la réservation;

c) " vol régulier ", un vol qui présente chacune des caractéristiques suivantes :

- effectué, à titre onéreux, au moyen d'aéronefs destinés à transporter des passagers ou des passagers et du fret et/ou du courrier, dans des conditions telles que, sur chaque vol, des places sont mises à la disposition du public, soit directement par le transporteur aérien, soit par ses agents agréés,

- organisé de façon à assurer la liaison entre deux points ou plus :

i) soit selon un horaire publié;

ii) soit avec une régularité ou une fréquence telle qu'il fait partie d'une série systématique évidente;

d) " vol surréservé ", un vol sur lequel le nombre de passagers disposant d'une réservation confirmée et se présentant à l'enregistrement dans les délais et conditions requis dépasse le nombre de sièges disponibles;

e) " volontaire ", une personne qui :

- dispose d'un billet en cours de validité,

- dispose d'une réservation confirmée

- s'est présentée à l'enregistrement dans les délais et conditions requis et est prête à céder, lorsque le transporteur aérien en fait la demande, sa réservation confirmée en échange d'une compensation;

f) " destination finale ", la destination figurant sur le billet présenté à l'enregistrement ou, s'il y a plusieurs vols successifs, sur le coupon correspondant au dernier vol. Les vols de correspondance qui peuvent être effectués sans problème, même si le refus d'embarquement a provoqué un retard, ne sont pas pris en considération.

Article 3

1. Le transporteur aérien doit fixer les règles qu'il suivra pour l'embarquement des passagers dans le cas d'un vol surréservé. Il notifie ces règles et toutes les éventuelles modifications à l'État membre concerné et à la Commission, qui les

mettra à la disposition des autres États membres. Les éventuelles modifications entreront en vigueur un mois après leur notification.

2. Les règles visées au paragraphe 1 sont mises à la disposition du public dans les agences et les comptoirs d'enregistrement du transporteur.

3. Les règles visées au paragraphe 1 devraient prévoir l'éventualité d'un recours à des volontaires disposés à renoncer à l'embarquement.

4. En tout état de cause, le transporteur aérien devrait prendre en considération les intérêts de passagers devant être acheminés en priorité pour des raisons légitimes, tels que les personnes à mobilité réduite et les enfants non accompagnés.

Article 4

1. En cas de refus d'embarquement, le passager a le droit de choisir entre :

- le remboursement sans pénalité du prix du billet pour la partie du voyage non effectuée,
- le réacheminement dans les meilleurs délais jusqu'à la destination finale
- le réacheminement à une date ultérieure à la convenance du passager.

2. Indépendamment du choix effectué par le passager dans le cas visé au paragraphe 1, le transporteur aérien paie, immédiatement après le refus d'embarquement, une compensation minimale, sans préjudice des paragraphes 3 et 4, égale à :

- 150 écus pour les vols jusqu'à 3 500 kilomètres,
- 300 écus pour les vols de plus de 3 500 kilomètres,

compte tenu de la destination finale prévue dans le billet.

3. Lorsque le transporteur offre un réacheminement jusqu'à la destination finale sur un autre vol dont l'heure d'arrivée n'excède pas celle programmée pour le vol initialement réservé de deux heures dans le cas des liaisons allant jusqu'à 3 500 kilomètres et de quatre heures dans le cas des liaisons de plus de 3 500 kilomètres, les compensations prévues au paragraphe 2 peuvent être réduites de 50 %.

4. Les montants des compensations peuvent être limités au prix du billet correspondant à la destination finale.

5. Les compensations seront payées en espèces ou, en accord avec le passager, en bons de voyage et/ou d'autres services.

6. Au cas où, sur un vol surservé, le passager accepte de voyager dans une classe inférieure à celle pour laquelle le billet a été payé, il a droit au remboursement de la différence du prix.

7. Les distances indiquées aux paragraphes 2 et 3 sont mesurées en fonction de la méthode de la distance du plus grand cercle (route orthodromique).

Article 5

1. En cas de refus d'embarquement sur un vol commercialisé dans le cadre d'un voyage à forfait, le transporteur aérien est tenu de compenser l'opérateur qui a contracté avec le passager et qui est responsable vis-à-vis de lui de la bonne exécution du contrat de ce voyage à forfait, en vertu de la directive 90/314/CEE du Conseil, du 13 juin 1990, concernant les voyages, vacances et circuits à forfait [4].

2. Sans préjudice des droits et obligations qui découlent de la directive 90/314/CEE, l'opérateur est tenu de répercuter sur le passager les sommes perçues au titre du paragraphe 1.

Article 6

1. Outre les compensations minimales prévues à l'article 4, le transporteur aérien offre gratuitement aux passagers refusés à l'embarquement :

- a) le coût d'une communication téléphonique et/ou d'un message adressé par télex/télécopie au lieu de destination;
- b) la possibilité de se restaurer suffisamment compte tenu du délai d'attente;
- c) l'hébergement dans un hôtel au cas où les passagers se trouveraient bloqués pour une ou plusieurs nuits.

2. Lorsqu'une ville ou une région est desservie par plusieurs aéroports et qu'un transporteur aérien propose à un passager refusé à l'embarquement un vol en direction d'un autre aéroport que celui réservé par le passager, les frais de déplacement entre les aéroports de remplacement ou vers une destination de rechange toute proche, convenu avec le passager, sont à la charge du transporteur.

Article 7

Le transporteur aérien n'est pas tenu au paiement d'une compensation de refus d'embarquement lorsque le passager voyage gratuitement ou à des tarifs réduits non disponibles directement ou indirectement au public.

Article 8

Les transporteurs aériens doivent fournir à chaque passager refusé à l'embarquement un formulaire exposant les règles de compensation en cas de refus d'embarquement.

Article 9

1. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice d'un recours ultérieur devant les juridictions compétentes en vue de dédommagements supplémentaires.

2. Le paragraphe 1 ne s'applique pas aux volontaires tels que définis à l'article 2 point e) qui ont accepté une compensation en application des règles visées à l'article 3.

Article 10

Le présent règlement entre en vigueur deux mois après sa publication au Journal officiel des Communautés européennes.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 4 février 1991.

Par le Conseil

Le président

J. F. POOS

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

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment son article 100 A,

vu la proposition de la Commission (1),

vu l'avis du Comité économique et social (2),

statuant conformément à la procédure prévue à l'article 189 B du traité (3),

1. considérant que les disparités entre législations nationales en matière de contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers sont de nature à entraîner des entraves au bon fonctionnement du marché intérieur, des distorsions de concurrence et un cloisonnement des marchés nationaux;

2. considérant que l'objectif de la présente directive est de créer un socle minimal de règles communes en la matière permettant d'assurer le bon fonctionnement du marché intérieur et, par ce biais, la protection des acquéreurs; qu'il suffit que ces règles ne concernent les transactions contractuelles que dans leurs aspects relatifs à l'information sur les éléments constitutifs du contrat et aux modalités de la transmission de cette information, ainsi qu'aux procédures et modalités de résiliation et de rétractation; que l'instrument approprié pour atteindre l'objectif visé est une directive; que la présente directive respecte, par conséquent, le principe de subsidiarité;

3. considérant que la nature juridique des droits qui font l'objet de contrats visés par la présente directive est très différente dans les États membres; qu'il convient dès lors de se référer d'une manière synthétique à ces diverses législations en donnant une définition suffisamment large de ces contrats, sans que cela implique une harmonisation au niveau communautaire de la nature juridique des droits en question;

4. considérant que la présente directive 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;

5. considérant que, dans la pratique, les contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers diffèrent des contrats de location; que cette différence se manifeste, entre autres, dans le mode de paiement;

6. considérant que l'on observe sur le marché que des hôtels, des résidences hôtelières ou d'autres structures touristiques résidentielles similaires sont concernés par des transactions contractuelles similaires à celles qui ont rendu nécessaire la présente directive;

7. considérant qu'il y a lieu d'éviter les indications trompeuses ou incomplètes dans l'information qui concerne spécifiquement la vente de droits d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers; qu'il convient d'assortir cette information d'un document complémentaire qui doit être à la disposition de toute personne qui le demande; que les renseignements contenus dans ce document complémentaire doivent faire partie du contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers;

8. considérant que, 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;

9. considérant que, pour établir une protection efficace des acquéreurs dans ce domaine, il y a lieu de préciser les obligations minimales que les vendeurs doivent respecter à l'égard des acquéreurs;

10. considérant que le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la ou une des langues de l'État membre où réside l'acquéreur ou dans la ou une des langues de l'État membre dont il est ressortissant; que, toutefois, l'État membre où réside l'acquéreur peut imposer que le contrat soit rédigé dans sa ou ses langues parmi les langues officielles de la Communauté; qu'il importe de prévoir une traduction conforme du contrat aux fins des formalités à remplir dans l'État membre où est situé le bien;

11. considérant que, afin de donner à l'acquéreur la possibilité de mieux apprécier les obligations découlant des contrats conclus et les droits y afférents, il convient de lui accorder un délai pendant lequel il peut se rétracter du contrat, sans indiquer de motif, compte tenu du fait que le bien immobilier est souvent situé dans un État et soumis à une législation qui sont différents de ceux de l'acquéreur;

12. considérant que l'exigence, de la part du vendeur, d'avances de paiement avant l'expiration du délai pendant lequel l'acquéreur peut se rétracter du contrat sans indication de motif peut amoindrir la protection de l'acquéreur; qu'il y a lieu, par conséquent, d'interdire les avances avant l'expiration dudit délai;

13. considérant que, en cas de résiliation ou de rétractation d'un contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers dont le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par le vendeur ou par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur, il convient de prévoir que le contrat de crédit est résilié sans pénalité;

14. considérant qu'il existe le risque, dans certains cas, de priver le consommateur de la protection prévue par la présente directive en désignant le droit d'un pays tiers comme droit applicable au contrat; qu'il convient, en conséquence, de prévoir des dispositions visant à prévenir ce risque;

15. considérant qu'il appartient aux États membres d'arrêter des mesures visant à assurer l'accomplissement des obligations du vendeur,

ONT ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE:

Article premier

La présente 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.

La présente directive ne vise que les dispositions concernant les transactions contractuelles dans leurs aspects relatifs:

- à l'information sur les éléments constitutifs du contrat et aux modalités de la transmission de cette information,
- aux procédures et modalités de résiliation et de rétractation.

Dans le respect des règles générales du traité, les États membres restent compétents pour les autres aspects, entre autres pour déterminer la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats visés par la présente directive.

Article 2

Aux fins de la présente directive, on entend par:

- " contrat portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers ", ci-après dénommé " contrat ": tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois années, par lequel, directement ou indirectement, moyennant un certain prix global, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers, pendant une période déterminée ou déterminable de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert,
- " bien immobilier ": tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat,
- " vendeur ": toute personne physique ou morale qui, dans les transactions relevant de la présente directive et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat,
- " acquéreur ": toute personne physique qui, agissant dans les transactions relevant de la présente directive, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, se voit transférer le droit objet du contrat, ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat.

Article 3

1. Les États membres prévoient dans leur législation des mesures visant à ce que le vendeur soit tenu de remettre à toute personne qui demande des informations sur le ou les biens immobiliers un document qui, outre une description générale de ce ou ces biens, fournit au moins des informations concises et précises sur les éléments mentionnés aux points a) à g), i) et l) de l'annexe, de même que des indications sur la manière d'obtenir des informations complémentaires.

2. Les États membres prévoient dans leur législation que toutes les informations visées au paragraphe 1 et qui doivent être contenues dans le document visé au paragraphe 1 font partie intégrante du contrat.

Sauf accord exprès des parties, des changements apportés aux informations contenues dans le document visé au paragraphe 1 ne peuvent résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur.

Les changements apportés à ces informations doivent être communiqués à l'acquéreur avant la conclusion du contrat. Le contrat doit faire expressément état de ces changements.

3. Toute publicité relative au bien immobilier concerné indique la possibilité d'obtenir le document visé au paragraphe 1, ainsi que l'endroit où il faut s'adresser à cet effet.

Article 4

Les États membres prévoient dans leur législation:

- que le contrat, qui est obligatoirement établi par écrit, doit contenir au moins les éléments mentionnés à l'annexe,
- que le contrat et le document visé à l'article 3 paragraphe 1 doivent être rédigés, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'État membre où réside l'acquéreur ou dans la langue ou une des langues de l'État membre dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur. Toutefois, l'État membre où réside l'acquéreur peut imposer que le contrat soit rédigé dans tous les cas au moins dans sa ou ses langues parmi les langues officielles de la Communauté et - que le vendeur doit remettre à l'acquéreur une traduction conforme du contrat dans la langue ou une des langues parmi les langues officielles de la Communauté de l'État membre où le bien immobilier est situé.

Article 5

Les États membres prévoient dans leur législation les éléments suivants:

1) outre les possibilités offertes à l'acquéreur par les législations nationales en matière d'invalidité des contrats, l'acquéreur a le droit:

- de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le dixième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
 - si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe au moment de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant, de résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir de ce moment. Si, dans ce délai de trois mois, les informations en question sont fournies, l'acquéreur disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au premier tiret,
 - si, à l'expiration du délai de trois mois prévu au deuxième tiret, il n'a pas fait usage du droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) et m) de l'annexe, de disposer, à partir du jour suivant cette expiration, du délai de rétractation indiqué au premier tiret;
- 2) si l'acquéreur entend exercer les droits prévus au point 1, il le notifie, avant l'expiration du délai et d'une manière pouvant être prouvée conformément aux législations nationales, à la personne dont le nom et l'adresse figurent, à cet effet, dans le contrat, selon les modalités stipulées dans celui-ci en application du point l) de l'annexe; le délai est réputé respecté si la notification, à condition d'avoir été faite par écrit, a été envoyée avant l'expiration du délai;
- 3) si l'acquéreur exerce le droit prévu au point 1 premier tiret, il ne peut être tenu de rembourser, le cas échéant, que les frais qui, conformément aux législations nationales, sont encourus du fait de la passation du contrat et de sa rétractation et

qui correspondent à des actes devant impérativement être effectués avant la fin de la période visée au point 1 premier tiret. Le contrat doit expressément faire mention de ces frais;

4) si l'acquéreur exerce le droit de résiliation prévu au point 1 deuxième tiret, il n'est tenu à aucun remboursement.

Article 6

Les États membres prévoient dans leur législation des mesures visant à interdire tout paiement d'avances par l'acquéreur avant la fin de la période d'exercice du droit de rétractation.

Article 7

Les États membres prévoient dans leur législation que:

- si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé par le vendeur ou - si le prix est entièrement ou partiellement couvert par un crédit accordé à l'acquéreur par un tiers sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur, le contrat de crédit est résilié, sans pénalité, lorsque l'acquéreur exerce le droit de résiliation ou le droit de rétractation du contrat prévus à l'article 5.

Les États membres déterminent les modalités de la résiliation du contrat de crédit.

Article 8

Les États membres prévoient dans leur législation que toute clause par laquelle l'acquéreur renonce aux bénéfices des droits visés par la présente directive, ou par laquelle le vendeur est exonéré des responsabilités découlant de la présente directive, ne lie pas l'acquéreur, dans les conditions fixées par la législation nationale.

Article 9

Les États membres prennent les mesures nécessaires pour que, quelle que soit la loi applicable, l'acquéreur ne soit pas privé de la protection accordée par la présente directive, si le bien immobilier est situé sur le territoire d'un État membre.

Article 10

Les États membres prévoient dans leur législation les conséquences du non-respect des dispositions de la présente directive.

Article 11

La présente directive ne fait pas obstacle à ce que les États membres adoptent ou maintiennent des dispositions plus favorables en matière de protection de l'acquéreur dans le domaine qu'elle régit, sans préjudice de leurs obligations découlant du traité.

Article 12

1. Les États membres mettent en vigueur les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la présente directive au plus tard trente mois après sa publication au Journal officiel des Communautés européennes. Ils en informent immédiatement la Commission.

Lorsque les États membres adoptent ces dispositions, celles-ci contiennent une référence à la présente directive ou sont accompagnées d'une telle référence lors de leur publication officielle. Les modalités de cette référence sont arrêtées par les États membres.

2. Les États membres communiquent à la Commission le texte des dispositions de droit interne qu'ils adoptent dans le domaine régi par la présente directive.

Article 13

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Strasbourg, le 26 octobre 1994.

Par le Parlement européen Le président K. HAENSCH Par le Conseil Le président J. EEKHOF

ANNEXE

Éléments minimaux que doit contenir le contrat visé à l'article 4

- a) l'identité et le domicile des parties, avec indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat, ainsi que de l'identité et du domicile du propriétaire;
- b) la nature précise du droit objet du contrat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire des États membres où sont situés le bien ou les biens, et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;
- c) lorsque le bien est déterminé, une description précise de ce bien et de sa situation;
- d) lorsque le bien immobilier est en construction:
 - 1) l'état d'achèvement de la construction;
 - 2) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement du bien immobilier;
 - 3) s'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;
 - 4) l'état d'achèvement des services communs rendant le bien immobilier opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);
 - 5) les garanties relatives au bon achèvement du bien immobilier et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué, et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties;
- e) les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures) auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès;
- f) les installations communes, telles que piscine, sauna, etc., auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès;
- g) les principes selon lesquels l'entretien et la maintenance du bien immobilier, ainsi que son administration et sa gestion, seront organisés;
- h) l'indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du

régime mis en place; la date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat;

i) le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du bien mobilier par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance);

j) une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat;

k) la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat;

l) des informations sur le droit de résiliation et le droit de rétractation du contrat et l'indication de la personne à laquelle doit être notifiée une éventuelle résiliation ou rétractation, ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification peut être faite; l'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur serait tenu de rembourser conformément à l'article 5 point 3 de la présente directive s'il exerce son droit de rétractation; le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de résiliation ou de rétractation de celui-ci;

m) la date et le lieu de signature du contrat par chacune des parties.

RECOMENDACION DEL CONSEJO de 22 de diciembre de 1986

relativa a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio (86/666/CEE)

EL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea y, en particular, su artículo 235,

Vista la propuesta de la Comisión(1),

Visto el dictamen del Parlamento Europeo(2),

Visto el dictamen del Comité Económico y Social(3),

Considerando que no todos los Estados miembros poseen una normativa que prevea la protección de todos los hoteles contra los riesgos de incendio ; que, en los casos en que existen, las disposiciones en dicha materia son a menudo incompletas y se encuentran dispersas en diferentes textos, de manera que es difícil hacerse una idea precisa de ellas; que el respeto de su aplicación no está siempre perfectamente garantizado ;

Considerando que, con el desarrollo cada vez más intenso del turismo y de los viajes de negocios, el número de personas que se ven obligadas a alojarse en hoteles situados en los Estados miembros diferentes de su país de origen no deja de incrementarse ; que dichas personas tienen el derecho de beneficiarse de una protección suficiente en el país que los alberga, y de conocer la naturaleza y el alcance de dicha protección ; que la protección de los huéspedes tiene que ser compatible con la seguridad del personal en el lugar de trabajo ;

Considerando que, incluso teniendo en cuenta las diferencias de tipo o de construcción que caracterizan a los hoteles de los Estados miembros, es posible definir un nivel mínimo de seguridad contra los riesgos de incendio para el conjunto de dichos hoteles ; que su conformidad con ese nivel mínimo es esencial para que se pueda proseguir su explotación, y que es conveniente someter a los hoteles a un control periódico ;

Considerando que, por razones económicas, técnicas y arquitectónicas, la aplicación íntegra de las medidas de seguridad de los hoteles contra los riesgos de incendio exige un determinado plazo ; que, para que se alcance el objetivo que se ha marcado, dicho plazo tiene que situarse dentro de unos límites razonables ;

Considerando que aún no existen en el plano comunitario disposiciones armonizadas en lo que respecta a la utilización y la aplicación de los materiales de construcción, desde el punto de vista de la protección contra incendios ; que dicha situación no podría justificar la adopción, por los Estados miembros, de medidas que puedan agravar los obstáculos técnicos a los intercambios, sino que, por el contrario, la protección de los hoteles contra los riesgos de incendio basada en un nivel mínimo de seguridad debe preparar y favorecer los trabajos de armonización en curso ;

Considerando que, desde el punto de vista tanto del interés económico como del de la seguridad de los turistas o de las personas que viajan por cualquier otro motivo de un Estado miembro a otro, es importante favorecer la circulación y la difusión de la información relativa a las medidas adoptadas a nivel nacional sobre la seguridad de los hoteles contra los riesgos de incendio ; que la Comisión está llamada a desempeñar un papel esencial en la circulación y la difusión de ese tipo de información,

RECOMIENDA A LOS ESTADOS MIEMBROS :

1) que, en la medida en que la legislación existente no responda ya de manera suficiente a los requisitos de esta Recomendación, tomen todas las disposiciones útiles para que, en lo que respecta a la seguridad contra los riesgos de incendios, se someta a los hoteles existentes a las disposiciones fundadas en los principios enunciados a continuación :
Objetivo y medios para las medidas de seguridad en los hoteles existentes
1. Las medidas de seguridad en los hoteles existentes contra los riesgos de incendio tienen como objetivo :

1.1. reducir el peligro de que pueda producirse un incendio ;

1.2. impedir la propagación del fuego y del humo ;

1.3. permitir que todos los posibles ocupantes salgan sanos y salvos ;

1.4. permitir la intervención de los servicios de auxilio.

2. Para satisfacer dichos objetivos, deberán tomarse en el establecimiento todas las precauciones necesarias, de tal manera que :

2.1. se prevean vías de evacuación seguras, que estén indicadas claramente y que permanezcan abiertas y libres de todo obstáculo ;

2.2. en caso de incendio, se garantice la estabilidad del inmueble, al menos durante el tiempo necesario para permitir a los ocupantes salir sanos y salvos ;

2.3. se limite cuidadosamente la presencia o el uso de materiales extremadamente inflamables en los revestimientos de paredes, techos y suelos, así como en las decoraciones interiores ;

2.4. los equipos técnicos y los aparatos (instalación eléctrica, gas, calefacción, etc.) se encuentren en buen funcionamiento ;

2.5. se prevean y se mantengan en buen estado de funcionamiento los medios apropiados para alertar a los ocupantes ;

2.6. las consignas de seguridad y el plano del inmueble indicando las vías de evacuación se encuentren expuestos en cada habitación ocupada normalmente por los huéspedes o el personal ;

2.7. se prevean y se mantengan en buen estado de funcionamiento los medios de auxilio de primera intervención (extintores, etc.) ;

2.8. el personal reciba instrucciones y formación adecuadas.

3. En la aplicación de los principios mencionados más arriba en los establecimientos existentes sujetos a una explotación comercial, que ocupan total o parcialmente un edificio y que, bajo la denominación de hotel, pensión, albergue, hostel, motel o cualquier otra denominación equivalente, puedan ofrecer alojamiento al menos a veinte huéspedes de pago no permanentes, los Estados miembros deberán tener en cuenta las líneas directrices técnicas contenidas en el Anexo. Los

Estados miembros podrán recurrir a medidas diferentes que las que se enuncian en dicho Anexo, o más severas que estas últimas siempre que permitan llegar a un resultado al menos equivalente. En particular, cuando alguna de las disposiciones del Anexo no pueda ser aplicada por razones económicas, técnicas, incluidas las antisísmicas, o arquitectónicas, deberán adoptarse otras soluciones que garanticen el respeto del nivel mínimo global de seguridad cuyo establecimiento persiguen las disposiciones de dicho Anexo.

Para los establecimientos que ofrecen alojamiento a menos de veinte huéspedes de pago no permanentes, los Estados miembros deberán adoptar las medidas más apropiadas para garantizar su seguridad, de conformidad con los principios enunciados en los puntos 1 y 2, teniendo en cuenta el grado del riesgo ;

2) que se someta a los hoteles a un control periódico de su conformidad en relación con las disposiciones nacionales basadas en los principios arriba enunciados ;

3) que informen a la Comisión, en el plazo de dos años, de todas las medidas nacionales que se encaminen a garantizar el respeto por parte de los hoteles de los requisitos enunciados más arriba, así como de las medidas que tengan previsto tomar a tal fin en los cinco años próximos. La Comisión informará al Consejo de las medidas tomadas o previstas, en un plazo de seis meses.

Hecho en Bruselas, el 22 de diciembre de 1986 Por el Consejo El Presidente G. SHAW

(1) DO no C 49 de 21. 2. 1984, p. 7.

(2) DO no C 262 de 14. 10. 1985, p. 20, y DO no C 36 de 17. 2. 1986, p. 155.

(3) DO no C 248 de 17. 9. 1984, p. 4.

ANEXO LÍNEAS DIRECTRICES TÉCNICAS

1. VÍAS DE EVACUACIÓN 1.1. Generalidades 1.1.1. Las vías de evacuación deberán estar situadas y repartidas de tal manera que desemboquen de forma independiente en una calle o en un espacio libre de la suficiente amplitud, para que sea posible alejarse del edificio y evacuar a las personas hacia el exterior con rapidez y seguridad.

1.1.2. Las puertas, escaleras, salidas y caminos que conducen a las vías de evacuación deberán estar señalizados mediante señales de seguridad normalizadas, que deberán ser visibles de día y de noche.

Con este fin, se utilizarán, en particular, los símbolos destinados a la información del público y establecidos en la norma ISO/DIS 6309.2 de 11 de diciembre de 1985.

1.1.3. En caso de incendio, las puertas no utilizables para el público, que den directamente a las vías de evacuación y que normalmente no estén cerradas con llave, tendrán que mantenerse cerradas o estar provistas de un cierre automático y llevar un signo normalizado apropiado.

1.2. Sentido de la apertura de las puertas - Obstrucción de las vías de evacuación 1.2.1. En la medida de lo posible, las puertas situadas en las vías de evacuación deberán poder abrirse en el sentido que se prevea para la evacuación.

1.2.2. La puerta de salida de una vía de evacuación tendrá que poder ser abierta siempre con facilidad desde el interior por una persona que huya del hotel.

1.2.3. Una puerta giratoria o una puerta corredera tendrá que ir acompañada de otra puerta que se abra en el sentido en que se prevea la evacuación.

1.2.4. No deberán estar situados en las vías de evacuación obstáculos (depósitos, muebles, etc.) que puedan entorpecer la circulación y suponer un peligro de propagación.

1.2.5. En las vías de evacuación no deberán situarse espejos que puedan confundir a los ocupantes respecto a la dirección de las salidas y de las escaleras.

1.3. Número mínimo de escaleras 1.3.1. Para apreciar si el número de escaleras de las que dispone un hotel es suficiente, se podrán utilizar diferentes criterios :

1.3.1.1. o bien el número total de personas que pueden encontrarse en el hotel,

1.3.1.2. o bien la distancia que se deberá recorrer para llegar a las escaleras.

1.3.2. En el caso de que el criterio utilizado sea el número de personas, los hoteles que posean dos o varios niveles a partir del suelo y que acojan en total a más de 50 personas deberán disponer de dos escaleras como mínimo.

1.3.3. En el caso de que el criterio utilizado sea la distancia que se deberá recorrer :

1.3.3.1. la longitud de los espacios desprovistos de salida no podrá superar los 10 metros,

1.3.3.2. cuando el hotel disponga de varias escaleras, la distancia que se deberá recorrer desde cualquier punto de una vía de evacuación para llegar a una de ellas no deberá superar los 35 metros.

1.3.4. Como regla general, un hotel existente en un edificio de más de tres niveles a partir del suelo deberá poseer como mínimo dos escaleras.

1.3.5. En todos los casos se deberá respetar la longitud máxima de 10 metros para espacios desprovistos de salida y de 35 metros para las distancias que se deberán recorrer para llegar a una escalera.

1.3.6. Se podrá aceptar una escalera exterior como segunda escalera, siempre que ofrezca las condiciones satisfactorias de seguridad.

1.3.7. Las escaleras existentes en un hotel tendrán que poseer una anchura suficiente para que pueda efectuarse de forma satisfactoria la evacuación de las personas que puedan encontrarse en el establecimiento. Ahora bien, si se demostrara necesaria, para aplicación de las medidas de seguridad de un hotel existente la construcción de escaleras suplementarias, dichas nuevas escaleras deberán poseer una anchura mínima de 0,80 metros.

2. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN 2.1. Será necesario velar para que las características de construcción de los hoteles existentes sean de tal manera :

2.1.1. que la resistencia al fuego de los elementos componentes pueda garantizar, en caso de incendio, la estabilidad estructural del conjunto durante el tiempo suficiente ;

2.1.2. que la compartimentación que impide la propagación del fuego y del humo constituya una barrera que permita que

las vías de evacuación sean accesibles y practicables durante el tiempo suficiente.

2.1.3.que, de forma general, la situación deberá apreciarse caso por caso, según las prescripciones mínimas que se indican a continuación.

2.2.Estructura de los edificios 2.2.1.En los edificios que, como máximo, posean tres niveles a partir del suelo, la resistencia al fuego (R) de la estructura del edificio tendrá que ser equivalente, como mínimo, a 30 minutos (R 30), excluyéndose los edificios que posean un único nivel sin sótano.

2.2.2.En los edificios que posean más de tres niveles a partir del suelo, la resistencia (R) al fuego de la estructura del edificio tendrá que ser equivalente, como mínimo, a 60 minutos (R 60).

2.3.Plantas 2.3.1.En los edificios que como máximo posean tres niveles a partir del suelo, la resistencia al fuego (REI) de las plantas tendrá que ser equivalente como mínimo a 30 minutos (REI 30).

2.3.2.En los edificios que posean más de tres niveles a partir del suelo, la resistencia al fuego (REI) de las plantas tendrá que ser equivalente, como mínimo, a 60 minutos (REI 60).

2.4.Tabiquería de las escaleras 2.4.1.Como regla general, en los hoteles existentes que posean más de dos niveles a partir del suelo, las escaleras tendrán que estar tabicadas.

2.4.1.1.La pared de la caja de tabiquería tendrá que presentar una resistencia al fuego (REI) equivalente, como mínimo, a 30 minutos (REI 30).

2.4.1.2.Los bloques de las puertas que dan acceso a dichas cajas de tabiquería deberán presentar una resistencia al fuego (REI) equivalente, como mínimo, a 30 minutos (RE 30), estar provistas de cierre automático y llevar una señal indicando que las puertas deben mantenerse cerradas.

2.4.2.En el caso en el que una misma caja de escalera comunique, por una parte, con los niveles accesibles al público y, por otra, con los sótanos, su tabiquería deberá estar concebida de tal forma que sea posible aislar los sótanos del resto de la caja de la escalera.

2.4.3.La parte superior de cada caja de escalera deberá poseer una claraboya o ventana de placas de vidrio delgado de una superficie aproximada de 1 m², provista, si no es accesible directamente, de un dispositivo que permita su fácil apertura desde la planta baja.

2.4.4.Las cajas de las escaleras de servicio, únicamente accesibles al personal del establecimiento, deberán estar sometidas a una protección basada en los mismos principios que la de las cajas de las escaleras accesibles al público.

2.5.Tabiques 2.5.1.Como regla general, los tabiques (de planta a planta) que separan las habitaciones de las vías de evacuación deberán presentar una resistencia al fuego (REI) equivalente como mínimo a 30 minutos (REI 30) ; sus bloques de puertas deberán presentar una resistencia al fuego (RE) equivalente como mínimo a 15 minutos (RE 15).

2.5.2.Como regla general, las paredes (plantas, tabiques de planta a planta, techos) que separan las habitaciones y las vías de evacuación de los locales, suponiendo peligros particulares de incendio, deberán presentar una resistencia al fuego (REI) equivalente como mínimo a 60 minutos (REI 60) ; sus bloques de puertas deberán presentar una resistencia al fuego (RE) equivalente como mínimo a 60 minutos (RE 60), estar provistas de cierre automático y llevar una señal indicando que las puertas deben mantenerse cerradas.

3.REVESTIMIENTOS DE LAS PAREDES Y DECORACIONES 3.1.En los hoteles existentes, los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones deberán presentar, desde el punto de vista de su reacción al fuego, tales características que no constituyan un riesgo particular en lo que respecta a su posible contribución a la propagación del incendio y a la producción de humo.

3.1.1.Dicho requisito afecta especialmente a las partes siguientes del establecimiento :

3.1.1.1.las vías de evacuación, y en particular, los pasillos, las escaleras y las salidas, como los vestíbulos.

3.1.1.2.los locales accesibles al público y, en especial, a los clientes del hotel, exceptuando las habitaciones.

3.1.2.En los lugares considerados en el punto 3.1.1, los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones a las que se hace especialmente referencia son :

3.1.2.1.los revestimientos del suelo,

3.1.2.2.los revestimientos y las decoraciones de las paredes,

3.1.2.3.los revestimientos y las decoraciones de los techos.

3.1.3.Al no encontrarse por el momento armonizados los procedimientos de prueba y de clasificación de los materiales desde el punto de vista de su reacción al fuego, los requisitos mínimos que deberán satisfacer los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones en los hoteles existentes se expresarán en relación con las disposiciones nacionales sobre la materia.

3.2.El caso de las vías de evacuación 3.2.1.Para los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones aplicadas en las vías de evacuación de los hoteles existentes, se considerará que responden al nivel mínimo de seguridad exigido las clasificaciones de los materiales indicados en el cuadro que sigue :

>SITIO PARA UN CUADRO<

3.2.2.Las disposiciones nacionales a las que hace referencia el cuadro, que figuran en el punto 3.2.1., son las siguientes :

a)Alemania Norma DIN 4107, primera parte.

Comportamiento de los materiales y elementos de construcción ante el fuego.

b)Dinamarca Código de la construcción 1977,

Anexo 3.

c)Francia Decreto de 4 de junio de 1973,

relativo a la clasificación por categorías de los materiales y elementos de construcción según su comportamiento ante el fuego y descripción de los procedimientos de prueba (Diario Oficial de la República francesa de 26 de julio de 1973).

d)Italia Decreto ministerial de 26 de junio de 1984.

Clasificación de la reacción al fuego y homologación de los materiales encaminados a la prevención de incendios (Diario

Oficial de la República italiana no 234 de 25 de agosto de 1984).

e) Países Bajos Norma NEN 3883 f) Reino Unido Norma BS 476, sexta parte, 1981.

Prueba de propagación del fuego para los productos.

Norma BS 476, séptima parte, 1971.

Prueba de propagación de la llama baja para los materiales.

g) Irlanda 1. Norma BS 4790, 1972.

Determinación de los efectos de un foco reducido de incendio sobre los revestimientos textiles del suelo (método llamado " hot nut "), evaluado según la norma BS 5287, 1976.

2. Norma BS 5867, segunda parte, 1980.

Requisitos de inflamación.

Especificación para las fibras de las cortinas y de la tapicería de las paredes.

3. Norma BS 5852, primera parte, 1979.

Norma BS 5852, segunda parte, 1982.

Métodos de prueba sobre la inflamabilidad de la sillería tapizada.

3.3. El caso de los locales accesibles al público, exceptuando las habitaciones 3.3.1. Si el local cumpliera las disposiciones del punto 2.5.2, los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones deberán cumplir las disposiciones nacionales aplicables, teniendo en cuenta el modo de utilización del local.

3.3.2. Si el local no cumpliera las disposiciones del punto 2.5.2, los revestimientos de las paredes interiores y las decoraciones deberán cumplir al menos las disposiciones establecidas en el punto 3.2. que se aplican a las vías de evacuación.

3.3.3. Para los locales accesibles al público distintos de los considerados en el punto 3.1.1, las vías de evacuación independientes deberán cumplir por lo menos el conjunto de las disposiciones que se aplican a las vías de evacuación previstas para el hotel, adaptando cada caso a la situación existente.

4. ALUMBRADO ELÉCTRICO 4.1. Sistema de alumbrado principal 4.1.1. El sistema de alumbrado principal de un establecimiento hotelero deberá ser un sistema de alumbrado eléctrico.

4.1.2. La instalación eléctrica de un establecimiento hotelero existente deberá estar concebida e instalada de tal manera que evite especialmente el prendimiento y la propagación de incendios. Dicha instalación poseerá una toma de tierra.

4.1.3. El punto 4.1.2. también se aplicará cuando la alimentación eléctrica del establecimiento proceda de una fuente autónoma.

4.2. Sistema de alumbrado de seguridad 4.2.1. Todo establecimiento hotelero deberá estar dotado de un sistema de alumbrado eléctrico de seguridad adaptado que se deberá conectar cuando el sistema de alumbrado principal se averíe.

4.2.2. Cuando el sistema de alumbrado principal se averíe, el sistema de alumbrado eléctrico de seguridad de un establecimiento hotelero deberá poder funcionar el tiempo suficiente para permitir la evacuación de todas las personas que se encuentren en el establecimiento.

5. INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN 5.1. Norma general 5.1.1. La calefacción la suministrarán generadores de calor colectivos o generadores de calor fijos individuales.

5.1.2. La instalación de calefacción de un establecimiento hotelero existente deberá estar concebida e instalada de tal manera que evite especialmente el prendimiento y la propagación de incendios.

5.2. Calderas Cuando la potencia útil de un generador de calor de combustión sea de tal grado que dicho generador tenga que ser instalado en un local separado del resto de los locales o, en cualquier caso, cuando sea igual o superior a 70 kW :

5.2.1. Dicho local deberá estar concebido e instalado según la normativa nacional en vigor ;

5.2.2. Las paredes del local de calderas deberán presentar una resistencia al fuego (REI) equivalente como mínimo a 60 minutos ; los bloques de las puertas deberán presentar una resistencia al fuego (RE) equivalente como mínimo a 60 minutos (RE 60), estar provistos de cierre automático y llevar una señal indicando que las puertas deben mantenerse cerradas.

5.3. Distribución de los fluidos combustibles 5.3.1. Sin perjuicio de las disposiciones del punto 5.1.2, la afluencia de los fluidos combustibles o gaseosos que alimentan los generadores de calor tendrá que poder ser interrumpida, al menos, por medio de un dispositivo de cierre de mando manual.

5.3.1.1. En el caso de los generadores de calor fijos individuales, dicho dispositivo de cierre deberá estar situado cerca del aparato.

5.3.1.2. En el caso de los generadores de calor colectivos instalados en el interior de una caldera, dicho dispositivo de cierre deberá estar situado en el exterior de la caldera, en un lugar fácilmente accesible y perfectamente señalizado.

5.3.2. Cuando el edificio en el que esté situado el establecimiento hotelero posea una canalización de alimentación general de gas, dicha canalización deberá disponer, por lo menos, de un dispositivo de cierre de mando manual situado directamente en el lugar en que se inicia la canalización en el edificio y perfectamente señalizado.

5.3.3. En el caso de los combustibles líquidos, si el depósito se realiza en el interior de un local, este último deberá estar concebido de tal manera que satisfaga las disposiciones del punto 5.2.2 y que pueda retener las posibles fugas de combustible.

5.3.4. En el caso del gas de petróleo licuado, el almacenamiento deberá realizarse en el exterior.

5.4. Generador de calor individual fijo 5.4.1. Sin perjuicio de las disposiciones del punto 5.1.2, cuando estuviera autorizada la utilización de generadores de calor individuales fijos en los hoteles existentes, dichos generadores deberán estar instalados de tal manera que eviten el peligro de incendio y que no supongan un peligro para los ocupantes de los locales en los que se encuentren.

5.4.2. Dichos generadores de calor individuales fijos tendrán que someterse a un mantenimiento regular apropiado y tendrán que tener claramente indicado su modo de utilización.

6. SISTEMAS DE VENTILACIÓN 6.1. Cuando un hotel existente esté dotado de un sistema de ventilación, se tendrán que tomar las medidas necesarias para evitar, sobre todo, la propagación del incendio, así como la del gas y el humo caliente

por los conductos de distribución de dicho sistema.

6.2.Los sistemas de ventilación deberán estar provistos de un dispositivo de parada general, situado en un lugar fácilmente accesible y perfectamente señalizado.

7.MEDIOS DE AUXILIO, DE ALARMA Y DE ALERTA 7.1.Medios de auxilio de primera intervención 7.1.1.Los medios de auxilio de primera intervención tendrán como fin combatir el principio de incendio. Deberán distinguirse de los medios más importantes destinados a combatir un incendio avivado, utilizados, en general, por los especialistas en la lucha contra el fuego.

7.1.2.Los medios de auxilio de primera intervención comprenden extintores portátiles y dispositivos equivalentes fijos.

Tendrán que estar concebidos según la reglamentación o las normas nacionales vigentes o, llegado el caso, según las normas europeas que les afecten.

7.1.3.Los medios de auxilio de primera intervención deberán situarse en cada nivel cerca de los accesos a las escaleras o de las salidas en las vías de evacuación con una distancia máxima entre sí de 25 metros, así como cerca de los locales que presenten un riesgo particular.

7.1.4.Los medios de auxilio de primera intervención deberán ser de fácil acceso y ser mantenidos en buen estado de funcionamiento.

7.2.Alarma 7.2.1.Los establecimientos hoteleros deberán estar dotados de un sistema de alarma sonoro fiable con una tonalidad diferente a la del sistema telefónico.

7.2.2.Dicho sistema, sea cual sea el tipo, tendrá que poseer un sistema de funcionamiento adaptado a las características de construcción del establecimiento, y además tendrá que permitir que, en caso de siniestro, todas las personas que se encuentren en las diferentes partes del hotel sean advertidas a tiempo.

7.3.Alerta 7.3.1.Los servicios de auxilio tendrán que poder ser alertados con facilidad, bien mediante la red telefónica pública, bien mediante línea directa o mediante cualquier otro medio equivalente adecuado.

7.3.2.El procedimiento de llamada tendrá que indicarse con claridad junto a cualquier punto a partir del cual sea posible efectuar dicha llamada. En el caso de la red telefónica pública, el número telefónico del centro de auxilio y, eventualmente, su dirección tendrán que estar expuestos con toda claridad cerca del teléfono del establecimiento.

7.4.Formación del personal 7.4.1.La dirección del hotel velará para que, en caso de incendio, el personal de los establecimientos hoteleros sea capaz de utilizar correctamente los medios disponibles para las operaciones de primera intervención, el sistema de alarma y el sistema de alerta.

7.4.2.En caso de incendio, el personal de un establecimiento hotelero deberá ser capaz de :

7.4.2.1.aplicar las instrucciones establecidas al respecto,

7.4.2.2.contribuir eficazmente a la evacuación de todos los ocupantes del hotel.

7.4.3.De forma compatible con las condiciones de explotación y teniendo en cuenta eventualmente el ritmo de la temporada, el personal de un establecimiento hotelero será invitado a participar dos veces al año, por lo menos, en sesiones de instrucción y de entrenamiento de manipulación de los medios de auxilio, de alarma y de alerta y en ejercicios de evacuación del inmueble.

8.CONSIGNAS DE SEGURIDAD 8.1.En la entrada del hotel 8.1.1.Las consignas precisas relativas a las medidas que deberán tomar el personal y el público en caso de siniestro, deberán estar expuestas en lugar bien visible.

8.1.2.Un plano del establecimiento, para el conocimiento de los equipos de auxilio, deberá indicar, en particular, la situación :

-de las escaleras y de las vías de evacuación,

-de los medios de extinción disponibles,

-de los dispositivos de parada de las instalaciones de distribución de gas y de electricidad ;

-en su caso, del dispositivo de parada del sistema de ventilación,

-en su caso, del cuadro general del sistema de detección y de alarma,

-en su caso, de las instalaciones y de los locales que presenten un peligro especial.

8.2.En cada nivel En el caso de los hoteles que poseen dos o más niveles a partir del suelo, se deberá colocar en cada nivel un plano de orientación simplificado situado cerca de los accesos.

8.3.En cada habitación 8.3.1.Consignas precisas y colocadas bien a la vista deberán indicar el procedimiento que se deberá seguir en caso de incendio ; dichas consignas deberán estar redactadas, además de en las lenguas nacionales, en las lenguas extranjeras que correspondan al origen de la clientela habitual del hotel.

8.3.2.Dichas consignas deberán ir acompañadas de un plano simplificado del piso, en el que se indique sucintamente la situación de la habitación en relación con las vías de evacuación, las escaleras y/o las salidas.

8.4.Las consignas deberán llamar la atención, en particular, sobre la prohibición de utilizar los ascensores en caso de incendio, exceptuando aquéllos especialmente protegidos y reservados exclusivamente para la evacuación de los minusválidos.

DIRECTIVA DEL CONSEJO
de 13 de junio de 1990
relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados
(90/314/CEE)

EL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea y, en particular, su artículo 100 A,

Vista la propuesta de la Comisión (1),

En cooperación con el Parlamento Europeo (2),

Visto el dictamen del Comité Económico y Social (3),

Considerando que uno de los principales objetivos de la Comunidad es la realización del mercado interior; que el sector turístico representa un aspecto esencial de dicho mercado interior;

Considerando que las legislaciones de los Estados miembros relativas a los viajes combinados, vacaciones combinadas y circuitos combinados, que se denominarán en lo sucesivo " viajes combinados " presentan muchas disparidades y que las prácticas nacionales en este sector son considerablemente distintas, lo que crea obstáculos a la libre prestación de servicios en relación con los viajes combinados y distorsiones en la competencia entre los operadores establecidos en Estados miembros diferentes;

Considerando que el establecimiento de normas comunes sobre los viajes combinados contribuirá a la eliminación de dichos obstáculos y, por consiguiente, a la realización de un mercado común de los servicios, haciendo posible de este modo que los operadores establecidos en un Estado miembro ofrezcan sus servicios en otros Estados miembros y que los consumidores de la Comunidad gocen de condiciones comparables sea cual fuere el Estado miembro en que adquieran un viaje combinado;

Considerando que la letra b) del punto 36 del Anexo de la Resolución del Consejo, de 19 de mayo de 1981, relativa a un segundo programa de la Comunidad Económica Europea sobre la política de protección e información del consumidor (4) invita a la Comisión a estudiar, entre otras cosas, el tema del turismo y a presentar, en su caso, las oportunas propuestas, teniendo en cuenta su incidencia en la protección del consumidor y los efectos de las diferencias entre las legislaciones de los Estados miembros sobre el buen funcionamiento del mercado común;

Considerando que, en la Resolución de 10 de abril de 1984 relativa a la política comunitaria de turismo (5), el Consejo celebra la iniciativa de la Comisión de llamar la atención sobre la importancia del turismo y toma nota de las orientaciones iniciales de la Comisión para una política comunitaria de turismo;

Considerando que la comunicación de la Comisión al Consejo que lleva por título " Nuevo impulso a la política de protección de los consumidores ", que se aprobó por Resolución del Consejo de 6 de mayo de 1986 (6), incluye en su punto 37, entre las medidas propuestas por la Comisión, la armonización de las legislaciones en materia de viajes combinados;

Considerando que el turismo desempeña un papel cada vez más importante en la economía de los Estados miembros; considerando que los viajes combinados constituyen una parte fundamental de la actividad turística; considerando que el sector de los servicios combinados en los Estados miembros se vería estimulado para alcanzar mayor crecimiento y productividad si, al menos, se adoptara un mínimo de normas comunes para estructurarlo en su dimensión comunitaria; y considerando que esto no sólo beneficiaría a los ciudadanos de la Comunidad que adquieran viajes combinados organizados de conformidad con estas normas, sino que atraería a turistas de países terceros deseosos de beneficiarse de unas normas garantizadas en los viajes combinados;

Considerando que las normas que protegen al consumidor presentan, entre los diferentes Estados miembros, una disparidad que disuaden a los consumidores de un Estado miembro determinado de adquirir viajes combinados en otro Estado miembro;

Considerando que esta desventaja ejerce sobre los consumidores un poderoso efecto disuasorio a la hora de adquirir viajes combinados fuera de su propio Estado miembro; que dicho efecto es aún mayor que cuando se trata de la compra de otros servicios, puesto que el carácter específico de las prestaciones que se hacen en un viaje combinado supone por regla general el pago anticipado de sumas importantes y que las prestaciones se realicen en un Estado distinto del Estado de residencia del consumidor;

Considerando que el consumidor debe beneficiarse de la protección que establece la presente Directiva, ya sea parte en el contrato, cesionario o miembro de un grupo en cuyo nombre otra persona haya celebrado un contrato relativo a un viaje combinado;

Considerando que el organizador del viaje combinado y/o el detallista deben estar obligados a velar por que, en los documentos en que se describe el viaje combinado que respectivamente organiza y vende, la información facilitada no sea engañosa y los folletos puestos a disposición del consumidor contengan una información clara y precisa;

Considerando que el consumidor debe poseer una copia de las cláusulas del contrato relativo al viaje combinado; que, para ello, procede exigir que todas las cláusulas del contrato se consignen por escrito o en cualquier otra forma comprensible y accesible al consumidor y que se entregue a éste una copia del mismo;

Considerando que el consumidor deberá tener la facultad, en determinadas circunstancias, de transferir la reserva de un viaje combinado hecha por él, a un tercero interesado;

Considerando que, en principio no deberá poderse revisar el precio establecido por el contrato, salvo que éste estipule la posibilidad de una revisión, tanto al alza como a la baja, de manera expresa; que esta posibilidad deberá, no obstante, supeditarse a determinadas condiciones;

Considerando que el consumidor debe tener la facultad, en determinadas circunstancias, de rescindir, antes de la salida, el contrato relativo a un viaje combinado;

Considerando que interesa definir claramente los derechos del consumidor en los casos en que el organizador del viaje combinado lo cancele antes de la fecha de salida acordada;

Considerando que, si tras la salida del consumidor, no se suministra una parte importante de los servicios contratados o el organizador comprueba que no podrá suministrar una parte importante de los mismos, el organizador debe asumir determinadas obligaciones frente al consumidor;

Considerando que el organizador y/o el detallista que son partes en el contrato deben ser responsables frente al consumidor de la buena ejecución de las obligaciones que emanan del contrato; que, asimismo, el organizador y/o detallista deben ser responsables de los perjuicios causados al consumidor por la no ejecución o por la mala ejecución del contrato salvo cuando los incumplimientos observados en la ejecución del contrato no puedan imputarse ni a ellos ni a otro prestador de servicios;

Considerando que, cuando se vea comprometida la responsabilidad del organizador y/o detallista por la no ejecución o por la mala ejecución de las prestaciones que constituyen el viaje combinado sería conveniente poder limitarla de conformidad con los convenios internacionales que regulan estas prestaciones, en particular el Convenio de Varsovia de 1929 sobre el transporte aéreo internacional, el Convenio de Berna de 1961 sobre el transporte por ferrocarril, el Convenio de Atenas de 1974 sobre el transporte por mar y el Convenio de París de 1962 sobre la responsabilidad de los hoteleros; que, en cuanto a los daños distintos de los corporales, deberán poder derivarse también del contrato relativo al viaje combinado, limitaciones de responsabilidad, siempre que éstas sean razonables;

Considerando que procede establecer determinadas medidas con vistas a informar al consumidor y dar curso a las reclamaciones;

Considerando que tanto el consumidor como el sector de los viajes combinados resultarían beneficiados si los organizadores y/o detallistas estuvieran obligados a proporcionar garantías en caso de insolvencia o quiebra;

Considerando que, con objeto de proteger al consumidor, los Estados miembros deberían ser libres de adoptar, o conservar, disposiciones más estrictas relativas a los viajes combinados,

HA ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Artículo 1

El objeto de la presente Directiva es la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros relativas a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados vendidos u ofrecidos a la venta en el territorio de la Comunidad.

Artículo 2

A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

1) Viaje combinado: la combinación previa de, por lo menos, dos de los siguientes elementos, vendida u ofrecida a la venta con arreglo a un precio global, cuando dicha prestación sobrepase las veinticuatro horas o incluya una noche de estancia:

- a) transporte,
- b) alojamiento,
- c) otros servicios turísticos no accesorios del transporte o del alojamiento y que constituyan una parte significativa del viaje combinado.

La facturación por separado de varios elementos de un mismo viaje combinado no exime al organizador o al detallista del cumplimiento de las obligaciones de la presente Directiva.

2) Organizador: la persona que organiza de forma no ocasional viajes combinados y los vende u ofrece a la venta, directamente o por medio de un detallista.

3) Detallista: la persona que vende u ofrece a la venta el viaje combinado establecido por un organizador.

4) Consumidor: la persona que compra o se compromete a comprar el viaje combinado (" el contratante principal "), la persona en nombre de la cual el contratante principal se compromete a comprar el viaje combinado (" los demás beneficiarios ") o la persona a la cual el contratante principal u otro beneficiario cede el viaje combinado (" cesionario ").

5) Contrato: el acuerdo que vincula al consumidor con el organizador y/o el detallista.

Artículo 3

1. La descripción del viaje combinado comunicada por el organizador o el detallista al consumidor, así como su precio y todas las demás condiciones aplicables al contrato no deberán contener indicaciones engañosas. 2. Si se pone a disposición del consumidor un folleto, éste deberá indicar, de forme legible, clara y precisa, el precio así como toda información adecuada sobre:

- a) el destino, los medios, las características y las categorías de transporte que se vayan a utilizar;
- b) el tipo de alojamiento su situación, su categoría o su nivel de comodidad y sus principales características, así como su homologación y clasificación turística según la normativa del Estado miembro de acogida de que se trate;
- c) las comidas servidas;
- d) el itinerario;
- e) la información de índole general sobre las condiciones aplicables a los nacionales del Estado o Estados miembros de que se trate en materia de pasaportes y de visados y las formalidades sanitarias para el viaje y la estancia;
- f) el importe o el porcentaje del precio que deba pagarse en concepto de anticipo sobre el precio total y el calendario para el pago del saldo;

g) si para la realización del viaje combinado se necesita un número mínimo de personas y, en tal caso, la fecha límite de información al consumidor en caso de anulación.

La información contenida en el folleto será vinculante para el organizador o el detallista, a menos que:

- los cambios en dicha información se hayan comunicado claramente al consumidor antes de la celebración del contrato; el folleto deberá mencionarlo expresamente;

- se produzcan posteriormente modificaciones, previo acuerdo entre las partes contratantes.

Artículo 4

1. a) El organizador y/o el detallista facilitarán al consumidor, por escrito o en cualquier otra forma adecuada y antes de la celebración del contrato, la información de índole general sobre las condiciones aplicables a los nacionales del Estado miembro o de los Estados miembros de que se trate en materia de pasaportes y de visados y en particular en lo que se refiere a los plazos de obtención de los mismos, así como la información relativa a las formalidades sanitarias necesarias para el viaje y la estancia;

b) El organizador y/o el detallista deberán facilitar al consumidor, por escrito o en cualquier otra forma adecuada y con el tiempo necesario, antes del inicio del viaje, la información siguiente:

i) los horarios y los lugares de las escalas y los enlaces así como la indicación del lugar que deberá ocupar el viajero, por ejemplo, la cabina o la litera, si se trata de un barco, o el compartimento de literas o el coche cama, si se trata de un tren;

ii) el nombre, dirección y número de teléfono de la representación local del organizador y/o el detallista o, a falta de éstos, los nombres, direcciones y números de teléfono de los organismos locales que puedan ayudar al consumidor en caso de dificultades.

Cuando no existan dichas representaciones y organismos, el consumidor deberá poder disponer en cualquier caso de un número de teléfono de urgencia o de cualquier otra información que le permita ponerse en contacto con el organizador y/o el detallista;

iii) para los viajes y estancias de menores en el extranjero, la información que permita establecer un contacto directo con el niño o el responsable in situ de su estancia;

iv) información sobre la suscripción facultativa de un contrato de seguro que cubra los gastos de cancelación por el consumidor o de un contrato de asistencia que cubra los gastos de repatriación en caso de accidente o de enfermedad.

2. Los Estados miembros velarán por que el contrato respete los principios siguientes:

a) en función del tipo de viaje combinado de que se trate, el contrato incluirá al menos las cláusulas que figuran en el Anexo;

b) todas las cláusulas del contrato se enunciarán por escrito o en cualquier otra forma comprensible y accesible al consumidor y deberán serle comunicadas previamente a la celebración del contrato; el consumidor recibirá una copia;

c) lo dispuesto en la letra b) no deberá impedir que se realicen reservas o contratos fuera de plazo o " a última hora ".

3. Cuando el consumidor tenga algún impedimento para participar en el viaje combinado, podrá ceder su reserva -tras haber informado al organizador o al detallista en un plazo razonable antes de la salida- a una persona que reúna todas las condiciones requeridas para el viaje combinado. La persona que ceda su reserva en el viaje combinado y el cesionario responderán solidariamente ante el organizador o el detallista que sean parte del contrato, del pago del saldo del precio así como de los gastos adicionales que pueda haber causado dicha cesión.

4. a) Los precios establecidos por el contrato no podrán ser revisados, salvo si éste establece de manera explícita la posibilidad de revisión tanto al alza como a la baja y define las modalidades precisas de cálculo, y si se revisan únicamente para tener en cuenta variaciones:

- del coste de los transportes, incluido el coste del carburante,

- de las tasas e impuestos relativos a determinados servicios, como los impuestos de aterrizaje, de desembarco o de embarque en puertos y aeropuertos,

- de los tipos de cambio aplicados al viaje organizado de que se trate.

b) Durante los veinte días que precedan la fecha de salida prevista, no se podrá aumentar el precio determinado en el contrato.

5. En caso de que, antes de la salida, el organizador se vea obligado a modificar, de manera significativa, el contrato en un elemento esencial, tal como el precio, deberá notificarlo al consumidor lo más rápidamente posible para permitirle tomar las decisiones adecuadas, y en particular;

- bien rescindir el contrato sin penalización,

- o bien aceptar un suplemento del contrato en el que se precisen las modificaciones introducidas y su repercusión en el precio.

El consumidor deberá informar al organizador o al detallista de su decisión en el más breve plazo.

6. En caso de que el consumidor rescinda el contrato de conformidad con el apartado 5 o de que, por cualquier motivo que no le sea imputable al consumidor, el organizador cancele el viaje combinado antes de la fecha de salida acordada, el consumidor tendrá derecho;

a) bien a otro viaje combinado de calidad equivalente o superior en caso de que el organizador y/o el detallista puedan proponérselo. Si el viaje ofrecido en sustitución fuera de inferior categoría, el organizador deberá reembolsar al consumidor la diferencia de precio;

b) o bien al reembolso en el más breve plazo de todas las cantidades pagadas con arreglo al contrato.

En estos casos, tendrá derecho, si procede, a una indemnización por incumplimiento del contrato, que le pagarán o bien el organizador, o bien el detallista, según lo que determine la legislación del Estado miembro correspondiente, excepto cuando:

i) la cancelación se deba a que el número de personas inscritas para el viaje combinado sea inferior al mínimo exigido, y se informe por escrito al consumidor de la cancelación dentro de los plazos indicados en la descripción del viaje combina-

do, o

ii) la cancelación, salvo en caso de exceso de reservas, se deba a motivos de fuerza mayor, es decir, a circunstancias ajenas a quien la invoca, anormales e imprevisibles, cuyas consecuencias no habrían podido evitarse pese a toda la diligencia empleada.

7. En caso de que, después de la salida, no se suministrara una parte importante de los servicios previstos en el contrato o el organizador observara que no puede suministrar una parte importante de los mismos, el organizador adoptará otras soluciones adecuadas para la continuación del viaje organizado, sin suplemento alguno de precio para el consumidor, y, en su caso, indemnizará a este último con el importe de la diferencia entre las prestaciones previstas y las suministradas.

En caso de que tales soluciones fuesen inviables o de que el consumidor no las acepte por razones válidas, el organizador suministrará al consumidor, en caso necesario y sin suplemento alguno de precio, un medio de transporte equivalente para que pueda volver al lugar de salida o a cualquier otro lugar de regreso que ambos hayan convenido y, cuando proceda, indemnizará al consumidor.

Artículo 5

1. Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para que la responsabilidad respecto al consumidor por la buena ejecución de las obligaciones derivadas del contrato recaiga en el organizador y/o en el detallista que sean parte de dicho contrato, con independencia de que dichas obligaciones las deban ejecutar él mismo u otros prestadores de servicios, y ello sin perjuicio del derecho del organizador y/o del detallista a actuar contra esos otros prestadores de servicios.

2. Por lo que respecta a los daños sufridos por el consumidor a causa de la no ejecución o mala ejecución del contrato, los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para que la responsabilidad recaiga en el organizador y/o el detallista a menos que dicha no ejecución o mala ejecución no sean imputables ni a estos ni a otro prestador de servicios, porque:

- las faltas observadas en la ejecución del contrato sean imputables al consumidor,

- dichas faltas sean imputables a un tercero ajeno al suministro de las prestaciones previstas en el contrato y revistan un carácter imprevisible o insuperable,

- dichas faltas se deban a un caso de fuerza mayor, tal como se define en el inciso ii) del apartado 6 del artículo 4, o a un acontecimiento que el organizador y/o el detallista, o el prestatario, poniendo toda la diligencia necesaria, no podían prever ni superar.

En los casos mencionados en los dos últimos guiones del párrafo anterior, el organizador y/o el detallista que sean parte en el contrato estarán obligados a actuar con diligencia para prestar asistencia al consumidor que se encuentre en dificultades.

Por lo que se refiere a los daños que resulten del incumplimiento o de la mala ejecución de las prestaciones incluidas en el viaje combinado, los Estados miembros podrán admitir que el resarcimiento se limite con arreglo a los convenios internacionales que regulan dichas prestaciones.

Por lo que se refiere a los daños que no sean corporales que resulten del incumplimiento o de la mala ejecución de las prestaciones incluidas en el viaje combinado, los Estados miembros podrán admitir que se limite el resarcimiento en virtud del contrato. Dicha limitación deberá ser razonable.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 4 del apartado 2, no podrán establecerse excepciones a las disposiciones de los apartados 1 y 2 mediante una cláusula contractual.

4. El consumidor deberá comunicar lo antes posible al prestador de que se trate, así como al organizador y/o al detallista, por escrito o en cualquier otra forma adecuada, todo incumplimiento en la ejecución del contrato que haya comprobado in situ.

Esta obligación deberá mencionarse de forma clara y precisa en el contrato. Artículo 6

En caso de reclamación, el organizador y/o el detallista o su representante local, si existe, deberán actuar con diligencia para hallar las soluciones adecuadas.

Artículo 7

El organizador y/o el detallista que sean parte en el contrato facilitarán pruebas suficientes de que, en caso de insolvencia o de quiebra, quedarán garantizados el reembolso de los fondos depositados y la repatriación del consumidor.

Artículo 8

Los Estados miembros podrán adoptar, o mantener, disposiciones más estrictas en el ámbito regulado por la presente Directiva, a fin de proteger al consumidor.

Artículo 9

1. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para dar cumplimiento a la presente Directiva a más tardar el 31 de diciembre de 1992. Informarán inmediatamente de ello a la Comisión.

2. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión los textos de las disposiciones fundamentales de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva. La Comisión comunicará dichos textos a los demás Estados miembros.

Artículo 10

Los destinatarios de la presente Directiva son los Estados miembros.

Hecho en Luxemburgo, el 13 de junio de 1990.

Por el Consejo

El Presidente

D. J. O'MALLEY

(1) DO no C 96 de 12. 4. 1988, p. 5.

(2) DO no C 69 de 20. 3. 1989, p. 102; y
DO no C 149 de 18. 6. 1990.

(3) DO no C 102 de 24. 4. 1989, p. 27.

(4) DO no C 165 de 23. 6. 1981, p. 24.

(5) DO no C 115 de 30. 4. 1984, p. 1.

(6) DO no C 118 de 7. 3. 1986, p. 28.

ANEXO

Elementos que deberán incluirse en el contrato cuando se apliquen al viaje combinado considerado:

- a) el destino o los destinos del viaje y, en caso de períodos fraccionados de estancia, los distintos períodos y sus fechas;
- b) los medios, las características y las categorías de transporte que se vayan a utilizar, las fechas, horas y lugares de salida y de regreso;
- c) en caso de que el viaje combinado incluya alojamiento, su situación, su categoría turística o su nivel de comodidad así como sus principales características, su conformidad a la normativa del Estado miembro de acogida de que se trate y el número de comidas servidas;
- d) si para la realización del viaje combinado se exige un número mínimo de personas y, en tal caso, la fecha límite de información al consumidor en caso de cancelación;
- e) el itinerario;
- f) las visitas, excursiones o demás servicios incluidos en el precio total convenido del viaje combinado;
- g) el nombre y la dirección del organizador, del detallista y, si procede, del asegurador;
- h) el precio del viaje combinado, así como una indicación de toda posible revisión del precio en virtud del apartado 4 del artículo 4 y la indicación de los posibles derechos e impuestos correspondientes a determinados servicios (tasas de aterrizaje, de desembarco o de embarque en puertos y aeropuertos, impuestos de estancia), cuando tales gravámenes no estén incluidos en el precio del viaje combinado;
- i) el calendario y modalidades de pago del precio;
- j) toda solicitud especial que el consumidor haya transmitido en el momento de la reserva al organizador o al detallista y que ambos hayan aceptado;
- k) los plazos en los que el consumidor deberá formular una posible reclamación por la no ejecución o la mala ejecución del contrato.

REGLAMENTO (CEE) No 295/91 DEL CONSEJO de 4 de febrero de 1991 por el que se establecen normas comunes relativas a un sistema de compensación por denegación de embarque en el transporte aéreo regular

EL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea y, en particular, el apartado 2 de su artículo 84,

Vista la propuesta de la Comisión [1],

[1] DO no C 129 de 24. 5. 1990, p. 15.

Visto el dictamen del Parlamento Europeo [2],

[2] DO no C 19 de 28. 1. 1991.

Visto el dictamen del Comité Económico y Social [3],

[3] DO no C 31 de 6. 2. 1991.

Considerando que las medidas de liberalización adoptadas por el Consejo en julio de 1990 representan un nuevo paso hacia una política común plenamente desarrollada en el ámbito del transporte aéreo;

Considerando que es necesaria una acción común para la protección de los intereses de los usuarios del transporte aéreo con el fin de garantizar un desarrollo equilibrado para un sector que debe operar en un entorno en plena transformación;

Considerando que la práctica habitual en materia de compensación por denegación de embarque difiere sustancialmente entre los distintos transportistas aéreos;

Considerando que el establecimiento de una serie de normas mínimas comunes en materia de compensación por denegación de embarque contribuirá a garantizar que el aumento de la competencia en el transporte aéreo no produzca un deterioro de la calidad de los servicios prestados por los transportistas aéreos;

Considerando que debe obligarse a los transportistas aéreos a fijar normas para el embarque en caso de exceso de reserva;

Considerando que procede definir los derechos de los pasajeros en caso de denegación de embarque;

Considerando que debe obligarse a los transportistas aéreos a compensar y a prestar servicios complementarios a los pasajeros a los que se deniegue el embarque;

Considerando que los pasajeros han de estar informados con claridad acerca de las normas aplicables al respecto,

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Artículo 1

El presente Reglamento establece las normas mínimas comunes aplicables en los casos en que se deniegue el embarque en un vuelo regular con exceso de reserva a pasajeros que posean un billete válido y una reserva confirmada, con salida de un aeropuerto situado en el territorio de un Estado miembro y sujeto a las disposiciones del Tratado, independientemente del Estado en el que esté establecido el transportista aéreo, de la nacionalidad del pasajero y del lugar de destino.

Artículo 2

A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

a) " denegación de embarque ", la negativa a embarcar a los pasajeros en un vuelo, aun cuando estos:

- posean un billete válido,

- tengan una reserva confirmada en dicho vuelo, y

- se hayan presentado al registro dentro del plazo y de las condiciones requeridos;

b) " reserva confirmada ", el billete vendido por un transportista aéreo o una agencia de viajes autorizada, que contenga:

- una especificación del número, la fecha y la hora del vuelo, y

- la indicación " OK " en el espacio correspondiente del billete, o cualquier otra mención que signifique que el transportista aéreo ha registrado y confirmado expresamente la reserva;

c) " vuelo regular ", cualquier vuelo que reúna las características siguientes:

- que se lleve a cabo, a título oneroso, en un avión para el transporte de pasajeros o de pasajeros y carga y/o correo, en condiciones tales que, en cada vuelo, se pongan plazas a disposición del público, ya sea directamente por el transportista aéreo o por sus agentes autorizados;

- que preste servicio de transporte entre dos o más puntos, ya sea:

i) de acuerdo con un horario publicado, o

ii) con una frecuencia o regularidad tales que constituyan una serie sistemática evidente;

d) " vuelo con exceso de reserva ", todo vuelo en el que el número de pasajeros que tengan una reserva confirmada y que se presenten al registro dentro del plazo y de las condiciones requeridos sea superior al número de plazas disponibles;

e) " voluntario ", la persona que:

- posea un billete válido,

- tenga una reserva confirmada, y

- se haya presentado al registro dentro del plazo y de las condiciones requeridos y acepte la petición efectuada por el transportista aéreo a los pasajeros para que renuncien voluntariamente a su reserva confirmada a cambio de una compensación;

f) " destino final ", el destino que figura en el billete presentado para el registro o, en caso de vuelos sucesivos, el que figure en el cupón correspondiente al último vuelo. Los vuelos de conexión que se puedan realizar sin problema aunque se haya producido un retraso a causa de la denegación de embarque no se tomarán en consideración.

Artículo 3

1. El transportista aéreo deberá fijar las normas que seguirá para embarcar a los pasajeros en el caso de un vuelo con exceso de reserva. Notificará normas y sus posibles modificaciones al Estado miembro interesado y a la Comisión, la cual las pondrá a disposición de los demás Estados miembros. Las posibles modificaciones entrarán en vigor un mes después de su notificación.

2. Las normas contempladas en el apartado 1 estarán a disposición del público en las agencias y mostradores de registro del transportista aéreo.
3. Las normas mencionadas en el apartado 1 deberán contemplar la posibilidad de recurrir a voluntarios para no embarcar.
4. En cualquier caso, el transportista aéreo deberá tomar en consideración los intereses de los pasajeros que por razones legítimas deban ser embarcados de manera prioritaria, tales como las personas con dificultades motrices o los niños no acompañados.

Artículo 4

1. En caso de denegación de embarque, el pasajero podrá elegir entre:
 - el reembolso sin penalización del precio del billete correspondiente a la parte no efectuada del viaje,
 - la conducción lo más rápidamente posible hasta el destino final, o bien
 - la conducción en una fecha posterior que convenga al pasajero.
2. Con independencia de la elección del pasajero en el caso contemplado en el apartado 1, el transportista aéreo pagará, inmediatamente después de la denegación del embarque, una compensación mínima, sin perjuicio de los apartados 3 y 4, igual a:
 - 150 ecus para los vuelos de 3 500 km como máximo;
 - 300 ecus para los vuelos de más de 3 500 km;en función del destino final fijado en el billete.
3. Cuando el transportista aéreo ofrece la conducción hasta el destino final en otro vuelo con una diferencia en la hora de llegada respecto a la programada para el vuelo inicialmente reservado que no sea superior a dos horas para los vuelos de un máximo de 3 500 km y a cuatro horas para los vuelos de más de 3 500 km, las compensaciones previstas en el apartado 2 podrán reducirse en un 50 %.
4. El importe de las compensaciones podrá estar limitado al precio del billete correspondiente al destino final.
5. Las compensaciones se pagarán en metálico o, de acuerdo con el pasajero, en bonos de viaje y/u otros servicios.
6. Si, en un vuelo con exceso de reserva, el pasajero acepta viajar en una clase inferior a aquélla para la que pagó el billete, tendrá derecho al reembolso de la diferencia entre los dos precios.
7. Las distancias indicadas en los apartados 2 y 3 se calcularán en función del método de la distancia del arco mayor del círculo (ruta ortodrómica).

Artículo 5

1. En caso de denegación de embarque en un vuelo comercializado como parte de un viaje combinado, el transportista aéreo estará obligado a compensar al operador turístico que lo contrató con el pasajero y que es responsable ante él mismo de la correcta ejecución del contrato de dicho viaje combinado, en virtud de la Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados [4].
[4] DO no L 158 de 23. 6. 1990, p. 59
2. Sin perjuicio de los derechos y obligaciones que se derivan de la Directiva 90/314/CEE antes mencionada, el operador estará obligado a repercutir en el pasajero las cantidades percibidas con arreglo al apartado 1.

Artículo 6

1. Además de las compensaciones mínimas establecidas en el artículo 4, el transportista aéreo ofrecerá gratuitamente a los pasajeros a los que se deniegue el embarque:
 - a) los gastos de una llamada telefónica y/o de un mensaje por télex o telefax al punto de destino;
 - b) comida y bebida suficientes, en función del tiempo que sea necesario esperar;
 - c) el alojamiento en un hotel en caso de que sea necesario pernoctar una o varias noches.
2. En caso de que una ciudad o región disponga de varios aeropuertos y si el transportista aéreo ofrece al pasajero al que se haya denegado el embarque un vuelo con dirección a otro aeropuerto distinto del aeropuerto de destino reservado por el pasajero, correrán por cuenta del transportista aéreo los gastos de desplazamiento entre los aeropuertos sustitutivos o a otro destino alternativo muy cercano, acordado con el pasajero.

Artículo 7

El transportista aéreo no estará obligado a pagar una compensación por denegación de embarque cuando el pasajero viaje gratuitamente o con tarifas reducidas que no se encuentren directa o indirectamente disponibles al público.

Artículo 8

Los transportistas aéreos deberán proporcionar a cada uno de los pasajeros a los que se haya denegado el embarque un impreso en el que se indiquen las normas de compensación por denegación de embarque.

Artículo 9

1. Las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán sin perjuicio de un ulterior recurso ante los órganos jurisdiccionales competentes con el fin de obtener indemnizaciones adicionales.
2. El apartado 1 no se aplicará a los voluntarios tal y como se definen en la letra e) del artículo 2 que hayan aceptado una compensación en aplicación de las normas contempladas en el artículo 3.

Artículo 10

El presente Reglamento entrará en vigor dos meses después de su publicación en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro.

Hecho en Bruselas, el 4 de febrero de 1991.

Por el Consejo

El Presidente

J. F. POOS

DIRECTIVA 94/47/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 26 de octubre de 1994 relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, su artículo 100 A,

Vista la propuesta de la Comisión (1),

Visto el dictamen del Comité Económico y Social (2),

Con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 189 B del Tratado (3),

1. Considerando que las diferencias entre las legislaciones nacionales en materia de contratos relativos a la adquisición de derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles pueden crear obstáculos para el buen funcionamiento del mercado interior, distorsiones de competencia y compartimentación de los mercados nacionales;
2. Considerando que el objetivo de la presente Directiva es la creación de una base mínima de normas comunes que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y, a través de ello, la protección de los adquirentes; que es suficiente que dichas normas se refieran a las transacciones contractuales sólo en sus aspectos relativos a la información sobre los elementos constitutivos del contrato, a las modalidades de transmisión de dicha información y a los procedimientos y modalidades de resolución; que el instrumento adecuado para alcanzar el objetivo que se pretende es una Directiva; que las disposiciones de la presente Directiva, por lo tanto, respetan por consiguiente el principio de subsidiariedad;
3. Considerando que la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a que se refiere la presente Directiva varía considerablemente entre los Estados miembros; que, por consiguiente, procede referirse de forma sintética a esta diversidad formulando una definición suficientemente amplia de tales contratos, sin que ello suponga una armonización a escala comunitaria de la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los mismos;
4. Considerando que la presente Directiva no tiene por objeto regular en qué medida pueden celebrarse contratos de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido en los Estados miembros ni el fundamento jurídico de estos contratos;
5. Considerando que en la práctica los contratos relativos a la adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles difieren de los contratos de arrendamiento; que esta diferencia se manifiesta, entre otros aspectos, en la forma de pago;
6. Considerando que en el mercado puede observarse que existen ciertos hoteles, residencias hoteleras u otras estructuras turísticas residenciales similares afectados por transacciones contractuales similares a las que han hecho necesaria la presente Directiva;
7. Considerando que deben evitarse las indicaciones engañosas o incompletas en la información relativa específicamente a la venta de los derechos de utilización a tiempo parcial de uno o más inmuebles; que dicha información habrá de completarse con un documento complementario que deberá estar a disposición de cualquier persona que lo solicite; que los elementos de información contenidos en dicho documento complementario deberán formar parte del contrato de adquisición de un derecho de utilización a tiempo parcial de uno o más bienes inmuebles;
8. Considerando que, para procurar al adquirente un nivel de protección elevado y habida cuenta de las características particulares de los sistemas de utilización en régimen de tiempo compartido de bienes inmuebles, el contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más bienes inmuebles debe contener ciertos elementos mínimos;
9. Considerando que, para establecer una protección eficaz de los adquirentes en este ámbito, conviene precisar las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes;
10. Considerando que el contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles deberá estar redactado, de entre las lenguas de la Comunidad, en la lengua del Estado miembro en que reside el adquirente o en la lengua del Estado miembro del que éste sea nacional; que, no obstante, el Estado miembro en que resida el adquirente podrá imponer la obligación de que el contrato esté redactado, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, en su o sus lenguas; que procede exigir una traducción conforme del contrato a efectos de las formalidades que deberán cumplirse en el Estado miembro en que esté situado el bien;
11. Considerando que, para ofrecer al adquirente la posibilidad de evaluar mejor las obligaciones derivadas de los contratos celebrados, así como los derechos correspondientes, debe concedérsele un plazo durante el cual pueda resolverse sin alegar motivo del contrato habida cuenta de que el bien inmueble está situado, en muchos casos, en otro Estado y sometido a una legislación diferente de la del adquirente;
12. Considerando que la exigencia, por parte del vendedor, de pagos por anticipado antes de la expiración del plazo durante el que el adquirente puede resolver el contrato sin alegar motivo, puede disminuir la protección del adquirente; que por lo tanto procede prohibir los anticipos antes de la expiración de dicho plazo;
13. Considerando que en caso de resolución de un contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles cuyo precio esté total o parcialmente cubierto por un préstamo concedido al adquirente por el vendedor o por un tercero sobre la base de un acuerdo celebrado entre éste y el vendedor conviene prever que el contrato de préstamo sea resuelto sin penalidad;
14. Considerando que existe el riesgo, en algunos casos, de privar al consumidor de la protección que le concede la pre-

sente Directiva si se designa el Derecho de un país tercero como el Derecho aplicable al contrato; que, por lo tanto, conviene prever en la presente Directiva disposiciones dirigidas a evitar dicho riesgo;

15. Considerando que corresponde a los Estados miembros adoptar medidas tendentes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del vendedor,

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Artículo 1

La presente Directiva tiene por objeto aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos relativos, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido.

La presente Directiva se refiere únicamente a las disposiciones sobre contratos en sus aspectos relativos a:

- la información referente a los elementos constitutivos del contrato y las condiciones de transmisión de dicha información;
- los procedimientos y formas de resolución.

Sin perjuicio del respeto de las normas generales del Tratado, los Estados miembros conservan su competencia sobre los demás aspectos, entre otras cosas para determinar la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a los que se refiere la presente Directiva.

Artículo 2

A efectos de la presente Directiva, se entenderá por:

- " contrato relativo, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido " (en lo sucesivo denominado " contrato "): todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca compromiso de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana;
- " inmueble ": todo inmueble o parte de un inmueble para uso de vivienda al que se refiera el derecho objeto del contrato;
- " vendedor ": toda persona física o jurídica que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato;
- " adquirente ": toda persona física a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva, con fines que se pueda considerar que no pertenecen al marco de su actividad profesional, se le transfiera el derecho objeto del contrato, o sea la destinataria de la creación del derecho objeto del contrato.

Artículo 3

1. Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones medidas a fin de que el vendedor esté obligado a proporcionar un documento a cualquier persona que solicite información sobre el o los bienes inmuebles, el cual deberá incluir, además de una descripción general de dicho bien o de dichos bienes, por lo menos información concisa y precisa sobre los datos indicados en las letras a) a g), i) y l) del Anexo, así como indicaciones sobre la forma de obtener información complementaria.

2. Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que toda la información mencionada en el apartado 1 y que deba incluirse en el documento a que se refiere el apartado 1 forme parte integrante del contrato.

Salvo que las partes acuerden expresamente otra cosa, los cambios introducidos en la información contenida en el documento contemplado en el apartado 1 sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del vendedor.

Los cambios introducidos en dicha información deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato. El contrato deberá hacer constar explícitamente dichos cambios.

3. Cualquier publicidad que se refiera al inmueble de que se trate indicará la posibilidad de obtener el documento mencionado en el apartado 1 y dónde puede solicitarse dicho documento.

Artículo 4

Los Estados miembros dispondrán en su legislación:

- que el contrato, que se hará obligatoriamente por escrito, deberá contener al menos los datos que se mencionan en el Anexo;
- que el contrato y el documento contemplado en el apartado 1 del artículo 3, deberán estar redactados, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el adquirente o en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro del que éste sea nacional, a elección del adquirente. No obstante, el Estado miembro en que resida el adquirente podrá imponer la obligación de que el contrato esté redactado, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, en su lengua o en sus lenguas y - la obligación de que el vendedor facilite una traducción conforme del contrato en la lengua o en una de las lenguas oficiales de entre las lenguas oficiales de la Comunidad del Estado miembro en que esté situado el inmueble.

Artículo 5

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones lo siguiente:

1) Además de lo que las legislaciones nacionales permitan al adquirente en materia de invalidez de los contratos, el adquirente tendrá derecho:

- a resolver el contrato sin alegar motivos (ad nutum) dentro de un plazo de diez días naturales a partir de la firma del contrato por ambas partes o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante. En caso de que el décimo día sea festivo se prolongará dicho plazo hasta el primer día laborable siguiente;
- si el contrato no contiene, en el momento de la firma por ambas partes del contrato o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante, la información mencionada en el Anexo en las letras a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l), y m),

a resolver el contrato en un plazo de tres meses a partir de ese momento. En caso de que en el plazo de tres meses se facilitara la información en cuestión, el adquirente dispondrá, a partir de ese momento, del plazo de resolución que se menciona en el primer guión;

- si, transcurrido el plazo de tres meses contemplado en el segundo guión, no ha hecho uso del derecho de resolución y el contrato no contiene la información mencionada en el Anexo en las letras a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) y m), el adquirente dispondrá del plazo de resolución ad nutum contemplado en el primer guión a partir del día siguiente al vencimiento de dicho plazo.

2) Para ejercer los derechos contemplados en el punto 1, el adquirente enviará antes de la expiración del plazo, a la persona cuyo nombre y dirección figuren a tal fin en el contrato, una comunicación de forma que pueda ser probada conforme a la legislación nacional, con arreglo a las condiciones especificadas en el contrato en virtud de la letra l) del Anexo. Por lo que se refiere al respeto del plazo, bastará que la notificación, cuando se haga por escrito, sea enviada antes de la expiración del plazo.

3) Si el adquirente ejerce el derecho a que se refiere el primer guión del punto 1, sólo podrá obligársele al pago, si procede, de los gastos que, de acuerdo con las legislaciones nacionales, se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución, y que correspondan a actos que deban realizarse preceptivamente antes del final del período contemplado en el primer guión del punto 1. Estos gastos deberán mencionarse explícitamente en el contrato.

4) Si el adquirente ejerce el derecho de resolución a que se refiere el segundo guión del apartado 1, no podrá exigírsele pago alguno.

Artículo 6

Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones medidas encaminadas a prohibir cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de ejercicio del derecho de resolución contemplado en el primer guión del punto 1 del artículo 5.

Artículo 7

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que:

- en caso en que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido por el vendedor, o - en caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al adquirente por un tercero previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor,

el contrato de préstamo quedará resuelto sin penalización en caso de que el adquirente ejerza cualquiera de los derechos de resolución del contrato previsto en el artículo 5.

Los Estados miembros establecerán las modalidades de la resolución del contrato de préstamo.

Artículo 8

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que toda cláusula mediante la cual el adquirente renuncie a los beneficios de los derechos mencionados en la presente Directiva o mediante la cual el vendedor quede liberado de las obligaciones derivadas de la presente Directiva, no vincule al adquirente, en las condiciones fijadas por sus ordenamientos jurídicos nacionales.

Artículo 9

Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias a fin de que, sea cual fuere la normativa aplicable, el adquirente no quede privado de la protección que otorga la presente Directiva, en caso de que el bien inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro.

Artículo 10

Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones las consecuencias del incumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva.

Artículo 11

La presente Directiva no será obstáculo para que los Estados miembros adopten o mantengan disposiciones más favorables en materia de protección del adquirente en el ámbito regulado por la misma, sin perjuicio de sus obligaciones resultantes del Tratado.

Artículo 12

1. Los Estados miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar treinta meses después de su publicación en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas. Informarán de ello inmediatamente a la Comisión.

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, éstas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones de derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

Artículo 13

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Estrasburgo, el 26 de octubre de 1994.

Por el Parlamento Europeo El Presidente K. HAENSCH Por el Consejo El Presidente J. EEKHOF

ANEXO

Datos mínimos que debe contener el contrato contemplado en el artículo 4

a) Identidad y domicilio de las partes, con indicación precisa de la condición jurídica del vendedor en el momento de la celebración del contrato, así como de la identidad y domicilio del propietario;

b) naturaleza precisa del derecho objeto del contrato, y una cláusula en la que se indiquen las condiciones de ejercicio de

ese derecho en el territorio del Estado miembro en el que estén situados el bien o los bienes, y, si estas condiciones han sido cumplidas o, en el caso contrario, las condiciones que todavía deberán cumplirse;

c) cuando se determine el bien, descripción precisa del bien y de su situación;

d) si se trata de un inmueble en construcción:

- 1) fase en que se encuentra la construcción;
- 2) una estimación razonable del plazo para la terminación del inmueble;
- 3) si es un inmueble determinado, número del permiso de construcción y nombre y dirección completos de la autoridad o autoridades competentes en la materia;
- 4) fase en que se encuentran los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble (conexiones de gas, electricidad, agua, teléfono);
- 5) garantías sobre la terminación del inmueble y, en caso de que no se termine, sobre la devolución de cualquier cantidad abonada y, si procede, condiciones en que se ofrecen dichas garantías;

e) servicios comunes (alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, y condiciones de tal disfrute;

f) instalaciones comunes, como piscina, sauna, etc., a las que el adquirente tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, condiciones de este acceso;

g) principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento y su correspondiente servicio, así como la administración y la gestión del inmueble;

h) indicación precisa del período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si procede, duración del régimen en vigor; fecha a partir de la cual el adquirente podrá ejercer el derecho objeto del contrato;

i) precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato; una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; base del cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios (impuestos, contribuciones) y de los gastos administrativos complementarios (gestión, mantenimiento y su correspondiente servicio);

j) cláusula que estipule que la adquisición no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato;

k) si existe la posibilidad de participar en un sistema de intercambio o reventa, o ambas posibilidades, del derecho objeto del contrato, así como posibles costes en caso de que el sistema de intercambio o reventa esté organizado por el vendedor o por un tercero designado por éste en el contrato;

l) información sobre el derecho de resolución del contrato e indicación de la persona a la que deberá comunicarse la posible resolución, con indicación, asimismo, del modo o los modos de efectuar dicha comunicación; indicación precisa de la naturaleza e importe de los gastos que debería pagar el adquirente con arreglo al apartado 3 del artículo 5, en caso de ejercer su derecho de resolución ad nutum; si procede, información sobre las modalidades de resolución del contrato de préstamo vinculado al contrato en cualquiera de los casos de resolución del mismo;

m) fecha y lugar de la firma del contrato por cada una de las partes.

