

Question juridique

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

Comment capter mes chaînes de télévision?

Ces derniers mois, de nombreux comités et secrétariats ont certainement été bombardés de questions liées à la télévision par câble par leurs membres. Les locatrices et locataires peuvent-ils résilier des raccordements existants, même si le bailleur a un contrat à plus long terme avec l'exploitant d'un réseau câblé? Que faire s'ils souhaitent poser une parabole sur le balcon?

Aujourd'hui, un grand nombre de personnes regardent encore la télévision analogique. Cependant à l'avenir, la télévision devrait être exclusivement numérique. L'avantage de cette dernière réside dans un choix de chaînes plus important et une qualité d'image améliorée, à condition que le téléviseur soit équipé en ce sens. Ces programmes numériques nécessitant aussi une place dans le bouquet de chaînes, les prestataires doivent réduire leur offre de programmes analogiques. Conséquence connue: différentes chaînes ont été supprimées de l'offre, sans pour autant que le prix ne soit revu à la baisse. Du point de vue des consommateurs, cette façon de faire est incompréhensible. De plus, la réception de la télévision numérique nécessite l'achat d'un boîtier supplémentaire auprès du prestataire du câble. Il faut bien évidemment tenir compte de cet élément lorsqu'on effectue une analyse des coûts. De plus, il faut en tous les cas vérifier si les câblages correspondants aux alentours de l'immeuble sont suffisants où s'il faudra attendre un à deux ans avant qu'ils le soient. Certains exploitants proposent à cet effet des vérificateurs de disponibilité.

Possibilité de résiliation légale

La loi sur la radio et la télévision accorde expressément aux locatrices et locataires la possibilité de résilier le raccordement¹. Ce droit prévu par la loi ne peut pas être exclu d'un bail de manière juridiquement valable². Différentes variantes de résiliation sont possibles, en fonction des relations convenues par contrat:

a) Pour un bailleur, il convient en principe de se baser sur le contrat conclu avec le prestataire concerné. Avant tout changement, il faut donc impérativement examiner le contrat valable jusque-là, avant de conclure un nouveau contrat ou de mandater une nouvelle installation. Le fait que certaines coopératives ont probablement signé des contrats à plus long terme avec différents prestataires pourrait être défavorable, même si cela semblait être la bonne solution au moment de la signature du contrat.

b) Il va de soi que les locataires ont un droit de résiliation, tout comme le bailleur. Il faut à cet égard distinguer deux situations initiales: d'une part, il y a la possibilité d'un contrat direct entre le locataire et le prestataire. Par conséquent, le locataire doit vérifier ce contrat et respecter le délai de résiliation. Il arrive que de tels contrats prévoient un délai de résiliation de trois mois pour la fin d'une année. Souvent, un habitant n'a probablement pas de contrat direct avec l'exploitant du réseau câblé. Il est alors inclus dans un contrat collectif via le bailleur. Pour un tel cas, la loi prévoit un délai de résiliation approprié que le locataire doit respecter. L'association des loca-

taires préconise à cet effet un délai de résiliation d'un mois, les exploitants du câble partent d'un délai de deux à trois mois au maximum. Il va de soi que les courriers de résiliation correspondants doivent en tous les cas être adressés au prestataire du réseau câblé sous pli recommandé.

Suppression des coûts

Après la résiliation d'un raccordement, l'exploitant du réseau câblé ne peut exiger de taxes ni du locataire ni du bailleur. Dans le cas où les taxes de télé-réseau sont prélevées par le bailleur par le biais d'acomptes, conformément au bail, les taxes correspondantes sont supprimées à partir de la date de résiliation. Il faut naturellement tenir compte de cet élément dans le calcul des charges. Ceci s'applique également lorsque le bail prévoit un forfait pour la réception de la télévision par câble. La situation est défavorable pour le bailleur si les taxes de télé-réseau ne sont pas identifiées séparément et qu'elles doivent être considérées comme comprises dans le loyer net. A cet égard, le bailleur devrait diminuer le loyer du montant des taxes de télé-réseau au plus tard au moment d'une demande des locataires en ce sens, avec effet à la prochaine échéance de résiliation conforme au droit du bail. La même chose s'appliquerait si les taxes de télé-réseau étaient incluses dans un forfait avec toutes les autres charges. Les bailleurs qui n'ont rien facturé jusque-là ne doivent évidemment pas accorder de baisse de loyer, puisque l'utilisation du télé-réseau était quasiment offerte dans ces cas.

La loi prévoit que les raccordements résiliés ou non utilisés peuvent être scellés. Les coûts ainsi générés sont à la charge exclusive de l'exploitant du télésexeau et ne peuvent dès lors être infligés ni au bailleur ni au locataire. L'intérêt du contrôle est en effet du côté de la société d'exploitation du télésexeau, raison pour laquelle c'est à elle d'assumer les coûts.

Parabole au lieu du câble

L'art. 66 de la loi sur la radio et la télévision stipule que toute personne est libre de recevoir les programmes suisses et étrangers destinés au public en général. La controverse porte toutefois sur la question de savoir si, en dépit de cette liberté d'information, l'installation d'une parabole peut ou ne peut pas être interdite dans un bail. Un argument avancé en ce sens consiste à dire que ce droit découle aussi de la liberté d'information ancrée

dans la convention européenne des droits de l'homme³. Selon nous, il n'est toutefois pas possible de se référer à ce droit à l'égard de son bailleur.

La réglementation suivante semble judicieuse: sans en référer au bailleur, un locateur peut placer une antenne parabolique sur le sol de son balcon, dans la mesure où elle ne dépasse pas de la balustrade du balcon. Il n'est toutefois pas autorisé de placer une parabole sans autorisation légale préalable du bailleur sur la façade extérieure ou sur une fenêtre. Si on veut accorder au locataire une autorisation en ce sens, il est recommandé de conclure un accord écrit avec lui dans lequel il s'engage à annuler les modifications effectuées et à remettre l'objet loué dans son état original, à ses frais, lorsqu'il le quitte. Il ne faut pas oublier que, selon la taille de la parabole et conformément aux prescriptions locales en matière de construction, un permis de construire

peut être requis. Dans le canton de Zurich par exemple, c'est le cas pour les paraboles de plus de 80 centimètres de diamètre. Ceci s'applique bien évidemment aussi aux installations de parabole communes dont le bailleur doit toutefois assumer seul l'entretien.

Texte: **Ruedi Schoch**
(Wohnen 3-2007)

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ L'art. 41 al. 3 de la loi sur la radio et la télévision stipule: «Il est interdit de prélever des taxes d'abonnement lorsque:

a) un locateur ou un fermier ne souhaite pas utiliser un nouveau raccordement dès le départ;
b) le raccordement a été résilié; le concessionnaire ou, le cas échéant, le bailleur prévoit un délai de résiliation approprié».

² Il pourrait s'agir d'une transaction couplée nulle au sens de l'art. 254 CO.

³ Selon l'art. 10 al. 1 CEDH, toute personne a le droit de recevoir des informations ou des idées sans qu'il puisse y avoir ingérence d'autorités publiques et sans considération de frontière.

PUBLICITÉ



MACONNERIE - GENIE-CIVIL

RENOVATIONS - TRANSFORMATIONS

OUVRAGES D'ART - FORAGES

ASSAINISSEMENT DE BETON

M. RUSCONI & Cie SA



Route de la Clochette 7
Case postale 435
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Tél. 021/641 05 05
Fax 021/641 05 00
e-mail : mr.rusconi@bluewin.ch

Succursales :

Bussigny-près-Lausanne – Crissier – Lausanne – Pully –
Renens – Vuflens-la-Ville