

L'avis de l'expert

Télé-réseau: le casse-tête de la résiliation des contrats

Christophe Aumeunier
Chambre genevoise
immobilière



Le mode de réception des programmes de télévision change de manière rapide et radicale. D'une technologie unique et limitée (ondes hertziennes avec réception en noir et blanc), on est passé à une multiplication de technologies complexes et de plus en plus performantes (réception satellite, câble, télévision numérique ou analogique terrestre, par courant électrique...). Cette diversité de technologies induit une diversité d'offres des opérateurs sous des formes commerciales aussi diverses qu'un simple abonnement de réception TV à la réception et l'équipement presque complet en matière de TV, de téléphonie et d'informatique.

Alors que le câble représentait une avancée majeure en la matière voici quinze ans, la réception par câble a été, pour une dizaine d'années, très demandée par les locataires. Il s'en est suivi des travaux d'installations importants pour tirer des lignes entre les localités et dans les rues, mais aussi dans les immeubles afin de relier chacun des appartements au fameux câble. Des sommes très importantes ont



Pour un locataire, «zapper» son contrat de télé-réseau au profit d'un autre opérateur n'est possible que dans certains cas. CHRISTIAN BRUN

été investies par les opérateurs, et parfois par les propriétaires, liés par des contrats collectifs. Ces contrats sont souvent de longue durée puisque l'amortissement des importants investissements ne pouvait se faire de manière trop courte, notamment pour éviter une trop forte répercussion sur les loyers.

La volonté de la Confédération de suivre le mouvement européen pour favoriser la concurrence en matière de télécommunications a débouché sur l'introduction, en 2007, d'une norme dans la Loi fédérale sur les télécommunications censée permettre

aux cocontractants d'un contrat de télécommunication de se départir plus facilement en le résiliant moyennant des délais raisonnables (qui ne correspondraient donc pas aux délais contractuels). Or, cet article de la loi est extrêmement imprécis. Il n'a fait l'objet d'aucun commentaire dans les travaux du législateur. Et, à ma connaissance, il n'a pas été éprouvé devant les Tribunaux.

Il s'avère maintenant que certains opérateurs (pas ceux qui ont développé le câble) incitent les locataires à demander la résiliation de leurs contrats de télé-réseaux en s'appuyant

sur la disposition fédérale précitée. D'importantes précisions s'imposent donc à cet égard.

Lorsque la prestation de télé-réseau est comprise dans le loyer, cette résiliation ne me semble tout simplement pas possible. En effet, les parties au contrat de bail ont alors convenu d'une prestation globale (usage des locaux, conciergerie, buanderie, télé-réseau, par exemple). Le locataire ne peut pas renoncer à l'une des prestations sans les autres. Le tout suit le régime contractuel de base.

Lorsque la prestation de télé-réseau est comprise dans les charges (techniquement dénommées frais accessoires), il est probable que le locataire puisse invoquer la loi fédérale pour renoncer à cette prestation et obtenir ainsi que le coût y relatif ne soit plus compris dans ses charges. Pour cela, il doit toutefois, à mon avis, respecter le préavis de trois mois pour une échéance contractuelle de son bail.


Les propriétaires qui sont engagés par des contrats de longue durée avec les câblo-opérateurs devraient également, à leur tour, pouvoir invoquer le droit fédéral pour se départir des contrats dans des délais raisonnables.

Pour le moment, il faut toutefois reconnaître que l'application de la Loi sur les télécommunications, en cette matière, ressemble plus à une aventure dans le brouillard qu'à un spectacle sur écran TV en 3D.

PUBLICITÉ

Paiement
Epargne
Prévoyance
Placement
Crédit

Votre architecte financier



Acheter ■ un appartement ■ une villa ■ un terrain
■ une résidence secondaire ■ en Suisse ■ en France voisine

Construire ■ un logement ■ une habitation Minergie

Rénover ■ un bien immobilier

Grâce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins.

Planifiez et construisez avec les spécialistes de la Banque Cantonale de Genève au 058 211 21 00 ou sur www.bcg.ch.

BCGE | Simplissimmo®
plus simple, donc moins cher