

## C'est votre droit

## Le télé-réseau «obligatoire»?

**Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.**

François Zutter  
Asloca Genève



**Question de Ivan R., de Genève:**  
«En novembre 2012 j'ai fait procéder au plombage de ma prise télé-réseau car je ne souhaitais plus avoir la télévision ni payer l'abonnement de 20 fr. à Naxoo; une fois le plombage effectué, frais à ma charge, par un technicien Naxoo, j'ai continué à m'acquitter de l'abonnement avant que ma régie ne

**me confirme avoir bien reçu l'avis de Naxoo et qu'elle allait procéder d'une part au remboursement rétroactif des frais mensuels perçus et d'autre part à l'adaptation de mon loyer. Toutefois, je viens de recevoir une lettre de la régie m'annonçant qu'elle revenait sur sa décision car «le télé-réseau est compris dans votre loyer». De quelle manière puis-je faire valoir mes droits?»**

La perception de l'abonnement au télé-réseau ou à tout autre système permettant de recevoir les chaînes de télévision peut se faire de différentes manières.

**1.** Le locataire conclut directement un abonnement avec la société de télévision, sans passer par la régie; dans ce cas, les règles pour la résiliation de l'abonnement figurent dans le contrat avec la société de télévision; cela ne concerne pas le loyer.

**2.** Le locataire verse à la régie, en plus du montant du loyer, le montant correspondant au prix de l'abonnement au télé-réseau; ce montant est donc

compris dans les frais accessoires, (communément et improprement appelés «charges»), comme le chauffage et l'eau chaude. Lorsque le locataire ne veut plus bénéficier du télé-réseau il doit en avertir le bailleur qui, après un délai raisonnable, cessera de lui facturer cette prestation dont il ne se sert plus. Dans ce cas, les frais de plombage de la prise ne sont pas à la charge du locataire: ce plombage n'est en effet pas nécessaire; si le bailleur ne fait pas confiance à son locataire qui lui indique qu'il n'utilise plus le télé-réseau, alors il appartient au bailleur de faire plomber à ses frais la prise télé-réseau. Par délai raisonnable, nous entendons un délai d'un à trois mois.

**3.** Enfin, le prix de l'abonnement au télé-réseau peut être compris dans le loyer net comme tous les autres frais payés par le propriétaire (par exemple: frais de conciergerie, entretien de l'immeuble, assurances...). Dans ce cas, le montant correspondant aux frais de télé-réseau n'est pas spécifié, de sorte que le locataire ne peut prétendre à

une réduction de loyer s'il renonce à bénéficier du télé-réseau. De même, un locataire ne peut pas demander une réduction de loyer s'il renonce de lui-même à utiliser l'ascenseur, quand bien même il habiterait au 7<sup>e</sup> étage.

C'est probablement le cas de notre lecteur.

En résumé, il convient d'examiner attentivement le contrat de bail et ses avenants, notamment les modifications de bail et majoration de loyer ultérieures.

Notons encore que selon l'article 35a de la Loi fédérale sur les télécommunications, aucune taxe d'utilisation ne peut être perçue si le locataire renonce d'emblée à utiliser un nouveau raccordement.

C'est cette même loi qui indique à l'article 35a alinéa 4 que le fournisseur de service de télécommunication ou le bailleur peuvent (mais non pas «doivent») mettre sous scellés et contrôler les raccordements non utilisés.

[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## La chronique du notaire

## Donation: risques et avantages

Frédéric Delatena  
Chambre des notaires  
de Genève



Toute personne a la possibilité de prendre de son vivant certaines mesures pour que ses biens, notamment immobiliers, soient transférés à une ou plusieurs personnes (héritiers légaux ou non). La donation est l'une de ces mesures.

La donation immobilière est un contrat qui doit revêtir la forme authentique, c'est-à-dire conclu par-devant un notaire. Elle implique l'accord du donateur et donataire tant sur l'objet de la donation que sur ses modalités. La décision de donner un bien présente certes des avantages, mais comporte également certains risques dont il faut être conscient.

Parmi les avantages, la donation permet au donateur de régler à l'avance sa succession afin d'éviter que

ne se posent plus tard des questions, voire des difficultés, quant à l'attribution du bien en question. Dans le cas précis d'un bien immobilier, elle présente certains avantages fiscaux: les droits de donation et de succession étant perçus sur la valeur du bien au moment de la donation, respectivement du décès, et la valeur d'un immeuble étant généralement supposée s'accroître avec le temps, les droits de donation sont habituellement moins élevés que les droits de succession, étant précisé toutefois que la valeur arrêtée par le fisc au moment de la donation servira de nouvelle valeur fiscale.

Relevons qu'à Genève, entre époux ou entre parents en ligne directe (ascendants et descendants), les droits de donation ont été supprimés, sauf si le donateur est imposé annuellement au forfait.

Au chapitre des risques, le donateur doit être conscient qu'il se dessaisit de son bien. Il perd donc la totalité de son droit de propriété. Afin d'atténuer ce risque, il peut être convenu dans le con-

trat de donation une servitude personnelle sous la forme d'un usufruit (qui confère à son bénéficiaire un droit de jouissance complet sur l'immeuble, soit le droit de l'occuper, le louer à des tiers et en percevoir les loyers) ou d'un droit d'habitation (qui ne procure à son titulaire qu'un droit limité d'utilisation de l'immeuble, soit de l'habiter et d'y loger ses proches) en faveur du donateur qui prendra fin au décès celui-ci.

Par ailleurs, si la donation est faite en faveur d'héritiers légaux, il se peut que des changements interviennent dans la situation de ceux-ci (nouvelle naissance, remariage, décès, etc.) qui modifient les prévisions successorales du donateur. Pour atténuer ce risque, certains aménagements sont possibles, comme par exemple prévoir dans l'acte de donation un droit de retour qui permet au donateur de reprendre le bien donné si le donataire décède avant lui.

En outre, lors du règlement de la succession du donateur et si le donataire est un héritier légal, ce dernier

peut se trouver favorisé par rapport aux autres héritiers de même rang. Pour s'assurer qu'on tiendra compte de la donation lors du calcul des parts successorales afin de garantir qu'au final, chaque héritier recevra une part égale, le donateur peut prévoir que la donation sera prise en compte au moment de sa succession; c'est ce qui s'appelle l'obligation de rapport.

Notons enfin qu'en cas de demande de prestations complémentaires AVS, les donations faites seront prises en considération pour l'octroi des prestations ou pour en fixer le montant. Dès lors, le Service genevois des prestations complémentaires pourrait refuser ou réduire ses prestations, voire le cas échéant, en demander le remboursement aux héritiers du bénéficiaire, après le décès de celui-ci.

La donation immobilière est un acte lourd de conséquences; n'hésitez donc pas à consulter un notaire, c'est plus sûr.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)