

## **Faits „La téléphonie mobile et les propriétaires de sites“**

### **1. Contenu**

Cette fiche décrit la manière dont fonctionne la collaboration entre les opérateurs de téléphonie mobile et les propriétaires de sites de téléphonie mobile. Elle en explique le cadre juridique.

### **2. Introduction**

La constitution technique d'un réseau de téléphonie mobile repose sur une "structure de cellules". Chaque cellule, plus ou moins grande, est couverte par une antenne. La création et l'extension du réseau dépend en premier lieu des besoins des clients, du nombre de communications, des lois physiques de la radiophonie, de la topographie mais aussi des conditions et prescriptions juridiques. Les propriétaires de terrain et d'immobiliers jouent également un rôle primordial.

### **3. Planification du réseau**

Tous les opérateurs de téléphonie mobile poursuivent la planification de leurs sites d'antennes afin d'adapter et d'améliorer la capacité et la qualité des communications et de préparer également la troisième génération UMTS. Une installation émettrice se compose d'antennes, de poteaux (mâts), d'une unité de gestion et de câbles de raccord. Elle est placée sur un bâtiment ou constitue une installation autonome. Pour les opérateurs, il s'agit de trouver un bâtiment approprié construit à proximité du site technique optimal. L'esthétique est l'un des aspects pris en compte lors de la construction.

### **4. Conclusion du contrat**

Les parties concernées signent un contrat de location ou un contrat de superficie pour le site en question. Ce contrat contient les modalités de l'objet loué, le prix, la durée de location ainsi que les autres aspects contractuels. Dans certains cas, le contrat de location est noté au registre foncier, mais ceci est toujours fait en accord avec les propriétaires fonciers ou la société de gérance commanditée. Vu les investissements importants, les opérateurs de téléphonie mobile sont intéressés à disposer de contrats à long terme.

Les opérateurs de téléphonie mobile se chargent d'obtenir les autorisations nécessaires et de préparer le projet en termes de construction technique. Ils s'occupent de tout ce qui a trait à la mise en place de l'installation sur le site. De plus, ils conseillent les propriétaires de sites et les assistent s'il

faut couvrir des aspects juridiques. Les propriétaires de sites n'ont aucun investissement administratif à effectuer lors de la construction et de l'exploitation d'installations de téléphonie mobile.

## **5. Conclusions de contrat**

### **5.1. Gérance immobilière**

Grâce au dédommagement versé pour la location d'un site de téléphonie mobile et qui a lieu en principe une fois par an, un bâtiment peut être exploité à des fins supplémentaires sans pour autant que l'objet locatif ne subisse de restrictions. En effet, les installations de téléphonie mobile sont surtout placées à des endroits inutilisés en général, pour lesquels il n'y a pas d'autre emploi raisonnable.

### **5.2. Profit pour le client**

Les utilisateurs de téléphonie mobile veulent pouvoir communiquer entre eux partout et à tout moment. Il faut donc des sites appropriés pour assurer cette infrastructure. C'est pourquoi les opérateurs dépendent de nombreux partenaires contractuels dans le pays entier. Ces derniers jouent un rôle clé dans la fourniture de téléphonie mobile à la population dans son ensemble. De plus, une bonne couverture apporte une plus-value à un quartier ou à une commune.

## **6. Propriétaires de sites et législation**

La situation juridique des propriétaires de sites et des opérateurs de téléphonie mobile est claire. Si les installations de téléphonie mobile sont construites et exploitées selon les prescriptions en vigueur, il n'existe aucun droit de dédommagement à l'encontre des propriétaires de terrains ou d'immobiliers. En Suisse, il n'y a pas de cas où une indemnisation aurait été versée à un tiers dans ce contexte.

### **6.1. Rapport de voisinage**

Selon l'art. 684, al. 1 du CC, tout le monde est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. On entend toujours à nouveau parler de responsabilité, mais: Pour être considéré comme responsable dans le cadre des rapports de voisinage lorsqu'il s'agit d'une antenne de téléphonie mobile, il faut des effets excessifs. Le Conseil fédéral a défini des valeurs limites d'immissions et d'installations. Les installations de téléphonie mobile qui respectent ces valeurs limites sont donc conformes du point de vue de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI). On ne peut donc pas espérer des dédommagements découlant des rapports de voisinage.

### **6.2. Responsabilité**

Pour être tenu responsable au sens du principe de responsabilité (Art. 41, al. 1 CO), il faut qu'il y ait un dommage à autrui causé de manière illicite et attribuable à la personne qui l'a causé. Si une an-

tenne de téléphonie mobile est exploitée en fonction des prescriptions fédérales et cantonales, il n'y a aucune infraction; en d'autres termes il n'y a pas de fait illicite.

### **6.3. Responsabilité pour des bâtiments et autres ouvrages**

Selon l'article sur la responsabilité pour des bâtiments et autres ouvrages (Art. 58, al. 1 CO), le propriétaire d'un bâtiment ou d'un autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Une antenne de téléphonie mobile est un ouvrage. Toutefois, pour être tenu responsable, il faut prouver une relation entre la cause et le dommage, et un fait illicite. De plus, il faut également disposer d'un ouvrage défectueux. Une antenne de téléphonie mobile exploitée selon les prescriptions actuelles n'est pas défectueuse. On ne peut donc pas faire valoir le principe de responsabilité.

## **7. Rapport propriétaire-locataire**

Une installation de téléphonie mobile placée sur un bâtiment n'engendre pas de réduction de loyer par rapport aux autres locataires. Le propriétaire s'engage à remettre l'objet loué au moment convenu dans un état défini d'avance pour l'usage et à maintenir cet état. On peut donc qualifier de défaut tout ce qui n'est pas apte à l'usage au sens de la loi. L'usage est mesuré en fonction de l'utilisation prévue. Pour savoir si un objet loué cache un défaut, il faut comparer son état actuel avec l'état défini et convenu entre les parties. Cela signifie que l'on compare l'usage que les locataires font réellement de l'objet loué avec le profit qu'ils pourraient en tirer. Il faut donc procéder à une évaluation objective et non personnelle<sup>1</sup>. Sous cet angle, il n'est pas possible de savoir dans quelle mesure la présence d'une installation de téléphonie mobile située à proximité d'un bâtiment ou sur ce dernier peut provoquer un défaut d'appartement, tant que les prescriptions légales correspondantes destinées à l'exploitation de l'installation sont respectées. Il en va de même, selon la loi, pour l'obligation de tolérance du voisinage selon l'art. 684 CC pour les immissions d'installations de téléphonie mobile.

## **8. Dévalorisations**

Les réseaux de téléphonie mobile en Suisse sont très denses – ne serait-ce qu'à cause des valeurs limites sévères et de la topographie. Le fait est qu'une bonne couverture radiophonique fait de nos jours partie de l'infrastructure comme l'eau, l'électricité, les transports, etc. En fonction de la situation géographique du bien immobilier, une mauvaise couverture de téléphonie mobile peut être un désavantage, surtout lorsqu'il s'agit de bureaux.

## **9. Informations complémentaires**

Plate-forme pour plus d'informations

<http://www.forummobil.ch>

---

<sup>1</sup> Cf. Lachat/Stoller/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 2.A, Zürich 2002, p. 120.