

# Installation d'antenne : les droits des locataires

*Nous sommes régulièrement sollicités par de nombreux locataires sur un point très précis. Ces derniers se demandaient quels étaient leurs droits par rapport à la mise en place d'une antenne télévisuelle mais aussi quelles étaient les obligations qui en découlaient pour eux ainsi que pour leur propriétaire, bailleur ?*

Ces différentes interrogations nous ont permis d'effectuer des recherches sur un éventuel droit à l'antenne. Nous avons alors pu découvrir que le fait d'installer une antenne s'analysait comme un droit. Ce droit faisait de plus, partie inhérente d'une liberté fondamentale, la liberté de réception audiovisuelle, elle-même issue du droit à l'information proclamé par l'article 11 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 et par l'article 10 de la convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme.

Expression d'une liberté fondamentale, le droit à l'antenne ne saurait souffrir de restrictions. En principe, en tant que locataire, vous n'avez pas besoin d'obtenir l'autorisation de votre propriétaire pour installer une antenne. Seule l'existence d'un motif sérieux et légitime pourrait légitimer le refus de l'installation. Par contre, le droit à l'antenne est un droit individuel. Vous ne pouvez ainsi contraindre votre propriétaire à installer une antenne à ses frais.

## **Le droit à l'antenne, expression d'une liberté fondamentale**

Si le droit à l'antenne en tant qu'expression d'une liberté fondamentale, la liberté de réception audiovisuelle (décision du Conseil constitutionnel du 18 septembre 1986 n°86-217) a un fondement constitutionnel, ce droit a également une assise législative. La loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion le régit en effet.

L'article 1er de cette loi précise que, «Le propriétaire d'un immeuble ne peut, nonobstant toute convention contraire, même antérieurement conclue, s'opposer, sans motif sérieux et légitime à l'installation, à l'entretien ou au remplacement ainsi qu'au raccordement au réseau interne à l'immeuble, aux frais d'un ou plusieurs locataires ou occupant[s] de bonne foi, que ces derniers soient personnes physiques ou morales, d'une antenne



extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe.»

Si cette loi pose le principe de la liberté d'installer une antenne, elle précise également quelles sont les modalités de cette mise en œuvre ainsi que ses limites.

## **Le principe : La liberté d'installer une antenne**

Il découle de l'article 1er que toute personne peut installer librement une antenne sur un immeuble qu'il s'agisse

d'un immeuble en indivision, en copropriété ou d'un HLM.

Afin d'assurer l'efficacité de ce droit, l'article 1er prévoit que toute clause contraire à ce droit d'accéder à l'antenne est prohibée.

Vous pouvez donc en principe installer une antenne à vos frais sans au préalable obtenir l'autorisation de votre propriétaire et même lorsqu'une clause de votre contrat de bail vous l'interdirait.

## La mise en œuvre de ce principe

### - L'information au propriétaire

Si vous n'avez pas en principe, à obtenir l'autorisation de votre propriétaire pour faire installer une antenne à vos frais, l'article 1er du décret du 22 décembre 1967 fixe toutefois la procédure à suivre. Lorsque vous envisagez l'installation d'une antenne, vous devez au préalable en informer votre propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette information doit s'accompagner d'une description détaillée des travaux à entreprendre assortie s'il y a lieu d'un plan ou d'un schéma.

### - Les conséquences de cette information

La délivrance de cette information constitue le point de départ d'un délai de forclusion de trois mois au cours duquel votre propriétaire peut s'opposer à cette installation, en saisissant le tribunal d'instance. A défaut de saisi du tribunal d'instance pendant ce délai, le droit d'installer une antenne vous est réputé acquis.

### - La sanction du défaut d'information

Si vous n'avez pas informé votre propriétaire de l'installation d'une antenne, celui-ci ne peut vous en imposer le retrait.

Cependant, le délai de trois mois lui est inopposable (Civ 3ème 3 novembre 2005 n° 02 -

21.489).

Votre propriétaire pourra donc saisir le tribunal d'instance à tout moment afin qu'il statue sur l'existence ou non d'un motif sérieux et légitime rendant impossible l'installation d'une

telle antenne. En cas d'existence d'un motif sérieux et légitime, le juge pourra alors vous contraindre à retirer l'antenne posée sans information préalable.

Nous l'avons vu, seule l'existence d'un motif sérieux et légitime peut justifier le refus d'installer une antenne. Nous devons donc maintenant cerner cette notion.

La limite à l'installation d'une antenne : l'existence d'un motif sérieux et légitime

### L'absence de définition du motif sérieux et légitime

L'article 1er de la loi du 2 juillet 1966 fixe comme seule limite à l'installation d'une antenne, l'existence d'un motif sérieux et légitime. Cet article ne définit toutefois pas la notion de motif sérieux et légitime. Il n'en donne qu'un exemple en considérant que l'existence d'une antenne collective ou d'un service collectif permettant d'obtenir la réception des services audiovisuels constitue un motif sérieux et légitime. Il appartient donc aux magistrats du fond de délimiter cette notion.

Nous vous avons donc recensé quelques exemples jurisprudentiels.

### Les exemples jurisprudentiels

Le juge d'instance lorsqu'il est saisi par le propriétaire dispose alors d'une certaine marge d'appréciation pour déterminer la réalité du motif sérieux et légitime. Les magistrats du fond ont ainsi relevé que l'atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble pouvait constituer un motif sérieux et légitime (CA Paris 28 mars 1995 n°28/0395). Les propriétaires invoquaient souvent la possibilité pour le locataire ou l'occupant de bonne foi de bénéficier à l'accès aux services télévisuels par le biais de l'ADSL. Toutefois, les juges ont rappelé que les propriétaires devaient dans ce cas de figure, démontrer que les prestations fournies étaient comparables (CA Paris 15 octobre 2009 n°08/15310). La définition du motif sérieux et légitime est donc laissée à l'appréciation des juges du fond. Cependant, ces derniers effectuent un contrôle strict afin de ne pas porter atteinte à un droit, expression d'une liberté fondamentale.

Après s'être interrogé sur les modalités d'installation d'une antenne par le locataire, nous nous sommes demandés si en tant que locataire, vous pouviez imposer

à votre propriétaire l'installation d'une antenne à ses frais. Après étude de la loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, la réponse à apporter est négative. Le droit à l'antenne demeure un droit individuel.

### Le droit à l'antenne, un droit individuel

La loi du 2 juillet 1966 n'impose aucune obligation à votre propriétaire d'installer une antenne.

Le second alinéa de l'article 1er prévoit simplement que votre propriétaire peut vous offrir le raccordement à une antenne collective ou à un réseau interne à l'immeuble qui fournissent un service collectif. Le contenu ainsi que la tarification de ce service sont déterminés par un accord collectif pris en application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif.

Cet accord collectif pour avoir force obligatoire doit avoir été conclu soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p. 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires soit par la majorité des locataires concernés.

L'article 2 de la loi du 2 juillet 1966 précise qu'en cas d'installation collective, votre propriétaire est fondé à vous demander une participation correspondant à une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement de celle-ci. Cependant, vous n'êtes redevable que de ses frais que si vous avez accepté d'être raccordé à l'antenne collective ou au réseau interne.

**Le droit à l'antenne demeure avant tout un droit individuel. Vous êtes à la fois libre d'installer une antenne mais aussi libre de refuser le raccordement à une antenne collective. En définitive, vous êtes libre de choisir votre voie d'accès à l'information. ■**