

Toutes les télévisions...

La télévision et les moyens pour la recevoir continuent à susciter de nombreuses interrogations, tant sur le plan juridique que sur le plan technique.

La jurisprudence sur ces sujets commence à s'étoffer, et la Commission de la copropriété (commission mise en place par les ministères de la Justice et du Logement pour rendre des avis sur l'interprétation des textes relatifs à la copropriété) a rendu récemment un avis sur la télévision et la copropriété. Il nous paraît donc utile de refaire le point sur cette question. (cf La Lettre de Loiselet & Daigremont n° 25 - Avril 1993).

Le droit ...

Parmi les droits fondamentaux et les libertés du citoyen, est consacré le droit pour chacun de recevoir les informations de son choix, au visa de la liberté de communication. C'est à ce titre que, dès le 2 juillet 1966, le législateur français avait consacré le droit à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion.

Au sein des immeubles collectifs, cette liberté individuelle a cependant généré quelques adaptations ou restrictions, et cela d'autant plus que les évolutions techniques offrent désormais un triplicat de modes de réception, à savoir :

- les émissions hertziennes reçues par antennes traditionnelles,
- les émissions par réseaux câblés,
- les émissions satellites reçues par antennes paraboliques.

Tout occupant d'un immeuble est libre d'adopter le service d'antenne de son choix, et est libre de prétendre à la réception de telle ou telle chaîne. L'exercice de cette liberté impose cependant à chaque occupant le respect d'un formalisme précis, afin que ce droit ne dégénère pas en abus ou en initiatives individuelles mal coordonnées.

La copropriété ...

Tout occupant (copropriétaire ou locataire) d'un immeuble qui souhaite ins-

taller une antenne, ou se raccorder à un réseau câblé, doit préalablement en faire la demande écrite au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception (article 1° du décret du 22 décembre 1967). Cette notification doit exposer très précisément les modalités techniques d'installation envisagées, et indiquer les chaînes ou programmes dont le demandeur souhaite bénéficier. Le syndicat des copropriétaires dispose en effet du droit de s'opposer à une telle demande, s'il est en mesure, par les installations collectives, d'offrir les mêmes services de réception que ceux sollicités individuellement.

Le syndicat doit donc être mis à même d'exercer son contrôle a priori.

À compter de la réception de la demande,

le syndicat des copropriétaires dispose d'un délai de trois mois pour prendre parti.

Pendant ce délai, le copropriétaire ou le locataire doit surseoir à toute installation.

L'absence de réponse du syndicat avant l'expiration du délai de trois mois emporte autorisation tacite de l'installation individuelle projetée.

Mais le syndicat peut également s'opposer à la demande. Il lui appartient alors, à peine d'irrecevabilité de son opposition, de saisir à l'intérieur de ce délai de trois mois, le Tribunal d'Instance du lieu de l'immeuble.

Le tribunal devra alors apprécier le bien fondé de l'opposition du syndicat qui ne peut, en principe, reposer que sur deux séries de motifs.

La première possibilité repose sur les arguments suivants :

- soit il existe déjà un équipement collectif permettant de recevoir les chaînes souhaitées par le demandeur individuel,
- soit la copropriété décide de mettre en place, à son initiative — à l'intérieur du délai de trois mois précité — un équipement collectif adéquat.

Dans un tel cas, le copropriétaire ou occupant a alors l'obligation de se raccorder à l'installation collective.

Si l'équipement collectif ne permet pas de recevoir la chaîne souhaitée par le

LOISELET & DAIGREMONT ET LA FORMATION

Toutes les entreprises sont soumises à une obligation de participer à la formation de leurs collaborateurs. La plupart du temps, cette obligation se résume au paiement d'une taxe assise sur le montant de la masse salariale (1,5 %).

Loiselet & Daigremont a fait un choix différent, en mettant en place un véritable programme de formation permanente de l'ensemble de nos collaborateurs. La formation participe à l'amélioration générale de notre prestation et de la satisfaction de nos clients.

De la même façon, nous avons passé en 1998 un accord avec l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières qui nous permet de terminer par une année de formation pratique le cursus initial de jeunes diplômés de cette école. Au total, l'effort de formation de Loiselet & Daigremont dépasse largement 3 % de la masse salariale.

demandeur, l'opposition du syndicat sera déclarée mal fondée.

Le syndicat peut également opposer un motif légitime et sérieux à la demande formée, motif tenant par exemple à l'inobservation des règles de sécurité ou à une difficulté technique particulière inhérente à l'immeuble. Il faut cependant retenir que l'atteinte à l'esthétique n'est en revanche que très rarement retenue par la jurisprudence comme étant un juste motif d'opposition, sauf lorsque l'installation d'une antenne parabolique individuelle contreviendrait à la réglementation administrative applicable à des secteurs protégés ou à des immeubles classés.

La recommandation ...

Au regard de ces différents principes, la Commission de la copropriété a édicté le 25 novembre 1998 une 19^{ème} recommandation ayant notamment trait à l'installation d'antennes, et notamment les fameuses paraboles qui hélas fleurissent les balcons et les garde-corps.

Parmi ces recommandations, la Commission souligne que :

- toute installation d'antenne individuelle extérieure doit être soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires qui délibèrera dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 puisque les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble sont nécessairement affectés par ladite installation.

- les syndicats de copropriétaires doivent s'interroger sur le point de savoir si l'installation d'une antenne collective ne serait pas préférable, notamment pour préserver l'esthétique de l'immeuble, à la prolifération d'antennes individuelles.

- toute installation intervenue sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires est irrégulière, et peut être déposée à la demande du syndicat des copropriétaires.

- si l'antenne dépasse dans une de ses dimensions 4 mètres ou si l'antenne comporte un réflecteur dont la dimension excède 1 mètre, son installation relève du régime déclaratif de travaux, tel que ce régime est fixé par l'article R 421-1-8^{ème} du code de l'urbanisme.

La pratique ...

Le cadre juridique étant tracé, il est possible d'évoquer les questions pratiques.

Loiselet & Daigremont n'a pas de préférence particulière en ce qui concerne la réception des émissions de télévision. Nos soucis en la matière prennent en compte les souhaits de nos clients.

Qu'il s'agisse de réception hertzienne, satellitaire ou par câble, nos préoccupations se tourneront vers les questions techniques (obtenir la meilleure réception possible, disposer d'un réseau cohérent et évolutif) esthétiques (éviter la prolifération de solutions individuelles) et financières (obtenir des solutions au meilleur rapport qualité/prix). En ce qui concerne les antennes hertziennes, les analyses sont relativement rapides et simples, mais les solutions sont limitées.

En effet, ce type d'installation limite le nombre de chaînes reçues aux six chaînes historiques que sont TF1, France 2, France 3, La Cinquième / Arte, M6 et Canal +.

Dès que les souhaits des résidents se portent vers d'autres chaînes, il est nécessaire d'envisager la solution câble ou la solution parabole (satellite). Dans ce dernier cas, l'offre est en perpétuelle évolution et les choix très variés sont, en général, difficiles à opérer, car il est nécessaire que tous se mettent d'accord sur les chaînes à recevoir, et donc sur le choix des opérateurs. Ceux-ci sont de plus en plus nombreux, et les offres ne sont pas toujours faciles à comparer. Chaque étude sera donc faite au cas par cas.

En plus du choix des chaînes, la question sera traitée par nos services techniques, comme un programme de travaux traditionnel. Un cahier des charges technique sera mis au point et un appel d'offres réalisé auprès d'entreprises spécialisées.

Les accords Gold ...

En ce qui concerne la solution du câble, la problématique est différente. En effet, s'il existe plusieurs opérateurs sur le marché, chacun d'entre eux dispose d'un monopole sur le secteur géo-

graphique dont il a la concession. Nous avons donc été amenés à entreprendre une démarche avec les deux principaux opérateurs de la région parisienne, afin de faire bénéficier nos clients d'avantages directs en matière de télévision par câble.

Ces accords s'inscrivent évidemment dans le cadre de notre programme Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont) qui engage divers fournisseurs de services aux immeubles (ascenseurs, combustible, produits d'entretien, comptage, etc).

Dans le cas de la télévision par câble, les accords prévoient notamment,

- des délais maximums de réalisation des études de faisabilité,
- l'existence d'un interlocuteur unique lors de la réalisation des travaux,
- des délais garantis — par des pénalités — de réalisation des travaux,
- un tarif d'abonnement dégressif spécifique,
- des délais de dépannage garantis par des pénalités en cas de panne,
- etc...

Il n'est bien sûr pas possible de décrire la totalité de cet accord, mais le gestionnaire de votre immeuble pourra vous en dire plus si vous le questionnez. Dans le cas de la télévision, comme dans bien d'autres en copropriété, les solutions sont multiples et doivent s'adapter à chaque situation. Elles requièrent également un minimum de consensus pour satisfaire une majorité d'utilisateurs.

A PROPOS DE LA LETTRE D'AVRIL 99...

La Lettre d'avril 1999 a suscité quelques questions de la part de plusieurs lecteurs. Il nous semble donc utile d'apporter une précision au sujet de la règle dite des 5 %, relative aux pouvoirs.

Cette limite de 5 % ne s'applique que si le mandataire détient plus de trois pouvoirs. Dans le cas contraire, le copropriétaire (plus ses pouvoirs s'ils ne sont pas plus de trois) peut dépasser 5 % des voix de la copropriété.