

### 03B - Majorité en AG de Copropriété. Info de Robin des Toits.

Ed.7 Février 2105 1/3

*Le vote en Assemblée Générale de Copropriété d'une résolution concernant l'installation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans ladite copropriété (sur le toit/terrasse par exemple) doit-il se faire à l'unanimité des copropriétaires ?*

Force est de constater qu'il n'y a aucun texte réglementaire (ni dans la Loi de juillet 1965, ni dans le Décret de mars 1967, ni dans la Loi SRU de décembre 2000, ni dans la Loi ALUR de mars 2014 dite Loi Duflot) répondant à cette question.

- Par réponse (publiée au JO le 14/01/2002, page 200) de Mme la secrétaire au logement à une question de M. Aschieri, élu des Alpes-Maritimes, celle-ci déclare que « la décision d'installation de l'antenne est prise en assemblée générale par un vote à la double majorité de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 »,
- Par arrêt du 7 avril 2005, la 23<sup>ème</sup> Chambre de la Cour d'Appel de Paris a imposé l'unanimité ; une action en cassation avait été ouverte par l'opérateur qui a ensuite décidé de l'abandonner (arrêt de désistement du 27 septembre 2006) ; l'arrêt du 7 avril 2005 peut donc être considéré comme définitif et faire jurisprudence,
- Par arrêt du 3 février 2010, la même 23<sup>ème</sup> Chambre de la Cour d'Appel de Paris a déclaré que le vote pouvait être soumis à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 (soit la majorité des copropriétaires) ; il ne semble pas que cet arrêt ait fait l'objet d'un pourvoi en cassation ; il peut donc lui aussi être considéré comme définitif et faire jurisprudence.....
- Les syndics de copropriété appliquent ce qu'ils veulent ou ce que leur demande d'appliquer le Conseil Syndical.

Dans cette situation pour le moins ambiguë, il nous a semblé réaliste en février 2011 de considérer que la majorité requise pour voter l'autorisation d'installation d'antennes-relais sur le toit d'un immeuble ainsi que celle donnant pouvoir au syndic pour signer le contrat correspondant avec l'opérateur concerné après accord du Conseil Syndical devait être au minimum celle de **la double majorité de l'article 26** de la Loi de Juillet 1965 (majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix), conformément aux dispositions dudit article :

- Il s'agit d'actes de disposition (sur les parties communes) autres que ceux visés à l'article 25d (obligations légales ou réglementaires),
- Il s'agit de travaux comportant transformation, addition (ou amélioration), à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 (obligations légales, économies d'énergie, mise en conformité, suppression de vide-ordures, antennes collectives, compteurs d'eau froide, prévention des atteintes aux personnes et aux biens, compteurs d'énergie thermique),
- Il s'agit de la concession de droits privatifs sur une partie commune,
- Il s'agit du changement de l'affectation d'une partie commune ainsi que de l'atteinte à la destination de l'immeuble (qui n'a pas pour vocation de devenir un prestataire de services).

Tout tribunal devrait admettre cette position.

Mais l'unanimité serait mieux pour protéger tous les copropriétaires..... Elle peut être appliquée puisque la Cour d'Appel de Paris l'a imposée en 2005, mais en déclarant en 2010 que le vote pouvait être soumis à la majorité de l'article 25 (majorité des copropriétaires).....

Espérant qu'une nouvelle jurisprudence future clarifiera rapidement le sujet, nous suggérons donc à l'époque l'application de l'article 26.

**Évolution en Décembre 2011** Par un arrêt au fond n°2011/447 du 28 octobre 2011, la 4<sup>ème</sup> Chambre A de la Cour d'Appel d'Aix en Provence a statué sur l'annulation de deux résolutions d'une Assemblée Générale donnant son accord pour la conclusion d'un nouveau bail et pour un avenant à

une convention concernant des antennes relais installées sur le toit de l'immeuble. La Cour fait valoir dans ses conclusions que les résolutions n'ont pas été prises à l'**unanimité** des copropriétaires ce qui a pour effet d'imposer **une modification aux modalités de jouissance de la partie privative** de la copropriétaire demanderesse habitant sous le toit-terrasse (**création d'inquiétude et aggravation du tourment**) et qu'en conséquence les résolutions doivent être annulées. La Cour faisait valoir en particulier que conformément à l'un des alinéas du paragraphe f) - devenu paragraphe d) par application de la loi ALUR du 24 mars 2014 - de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-après, « L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou **aux modalités de leur jouissance**, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

Ce jugement (la procédure a pris plus de 3 ans) est très intéressant et demande à être analysé dans le détail. Il faut remarquer que la Cour ne s'appuie pas sur les risques sanitaires potentiels provoqués par les rayonnements électromagnétiques et en conséquence sur l'application du principe de précaution, mais sur **la création d'inquiétude et l'aggravation du tourment** entraînés par la question de la nocivité des ondes électromagnétiques sur la santé qui n'est pas tranchée dans l'opinion publique et la **modification aux modalités de jouissance de la partie privative**.

**A la suite de ce jugement**, le syndicat des copropriétaires a déposé un **pourvoi en Cassation** dans les délais légaux le 7 février 2012.

**En Décembre 2012**, comme suite à une demande de l'opérateur auprès du syndicat des copropriétaires..., celui-ci a pris en compte cette dernière et s'est désisté de son pourvoi en cassation le 28 septembre 2012 ; par une ordonnance n°62878 du 2 novembre 2012 la Troisième chambre civile de la Cour de Cassation a constaté ce désistement.

**L'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence (conforté par les termes de l'article 26 de la loi ALUR) a donc force de jurisprudence sans aucune réserve. Il faut donc impérativement faire valoir l'application de l'unanimité.**

**Pour info, le 28 Janvier 2014** : par décision en date du vendredi 24 janvier 2014, la Cour Fédérale de Justice d'Allemagne (BGH) de Karlsruhe a décrété que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble ne pouvaient pas imposer l'installation d'une antenne de radiotéléphonie sur le toit de l'immeuble contre la volonté de certains propriétaires d'appartements de l'immeuble et que la décision devait être prise à l'unanimité ; la Cour fait valoir que bien qu'il y ait une controverse sur de possibles effets sur la santé dus aux antennes relais, il y a au moins un risque sérieux de dépréciation de la valeur des appartements ainsi que de réduction du montant de leur loyer.

**En Février 2015**, il a été constaté sur le site officiel de l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques qui est chargée de superviser pour la République Française (avec l'ANFR) les opérateurs de radio mobile et dont le Tribunal des Conflits, le Conseil d'Etat et la Cour de Cassation ont reconnu l'autorité) que l'ARCEP déclare dans sa rubrique « Le site conso » référencé « Telecom-infoconso.fr » mis à jour le 11 juin 2014 et à l'alinéa 4 « Quelles sont les règles applicables pour installer une antenne relais sur le toit d'un immeuble » que « Si l'immeuble est en copropriété la décision d'accepter la demande d'un opérateur doit être débattue en réunion d'assemblée générale et recueillir l'accord de **l'unanimité de tous les copropriétaires** ».

**Il n'y a donc plus d'ambiguïté : officiellement, la décision d'autoriser l'installation d'antennes relais sur le toit d'un immeuble en copropriété doit être prise par le vote d'une résolution prise à l'unanimité des copropriétaires réunis en Assemblée Générale.**