

# Négociier jusqu'à ce que le courant passe

Les bâtiments et les terrains agricoles sont très convoités par les opérateurs de téléphonie mobile pour y installer des antennes. Il n'existe pas de recommandations générales contraignantes concernant l'indemnisation des installations de téléphonie mobile. La durée et le montant de l'indemnisation dépendent du résultat des négociations. Il faut également tenir compte des accords complémentaires, comme les droits d'accès.

Texte : Michael Riboni

- Le montant de l'indemnisation dépend de l'emplacement de l'antenne et de son importance pour l'exploitant de l'installation.
- Dans le cas des exploitations ou des terrains agricoles, les loyers perçus peuvent déclencher le droit au gain.
- Outre la forme du contrat, les droits de superficie soulèvent également des questions de droit foncier.



Les installations de téléphonie mobile situées hors de la zone à bâtir sont considérées comme non conformes à l'affectation de la zone. Elles ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque l'emplacement est imposé (art. 24 LAT) pour des raisons radiotechniques. Photo: Stefan Gantenbein

**A**ctuellement, les opérateurs de téléphonie mobile transforment un peu partout leurs installations d'antennes et construisent de nouveaux pylônes. Nombre d'agriculteurs·trices ainsi que d'autres propriétaires fonciers accueillant des antennes sur leur terrain sur la base de contrats vieux de dix ou quinze ans sont actuellement en négociation avec les opérateurs considérés. Souvent, l'agriculteur ou l'agricultrice ne négocie pas directement avec une entreprise de téléphonie mobile, mais avec des filiales fonctionnant comme sous-traitants, chargées d'assurer la disponibilité des sites où sont installées des antennes par le biais de contrats de bail ou de droits de superficie.

### Un appartement de deux pièces comme référence

Le montant de l'indemnité, toujours versé sous la forme d'une indemnisation annuelle, dépend entre autres du site et de son importance pour l'exploitation. L'Union suisse des paysans émet des recommandations contraignantes pour les regards, les



**Michael Riboni**

Responsable suppléant  
Estimations & droit, Agriexpert

câbles souterrains, les pylônes et les lignes électriques aériennes, mais pas pour les installations complètes de téléphonie mobile. Le loyer habituel d'un appartement de deux pièces dans la région peut toutefois servir de référence pour les négociations en cas d'installation d'antennes sur les bâtiments. Si l'indemnisation proposée par l'opérateur est inférieure au loyer annuel local courant, il convient d'y regarder de plus près et de ne pas signer aveuglément la première offre alléchante. Il peut valoir la peine de faire appel à un·e expert·e pour vérifier l'offre d'indemnisation.

En plus de l'indemnité annuelle, il est également courant qu'une indemnisation

unique soit versée au propriétaire foncier lors de la conclusion du contrat. Enfin, les démarches du propriétaire foncier pour les négociations et un éventuel contrôle du contrat par un·e expert·e doivent également être indemnisées. En ce qui concerne les questions d'indemnisation, force est de constater qu'il vaut la peine de négocier fermement et de ne pas céder à la première offre.

### Ne pas oublier le droit au gain

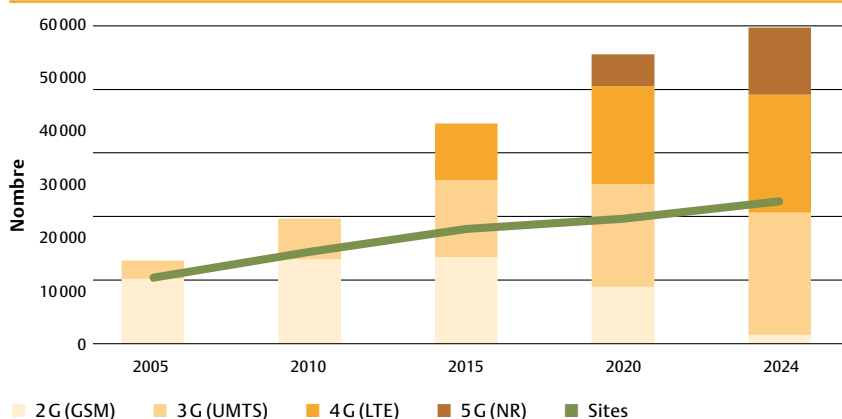
Même si une indemnisation élevée est attrayante, les propriétaires fonciers ne doivent pas oublier que les exploitations ou terrains agricoles peuvent déclencher le droit au gain consacré par la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En vertu de la LDFR, les utilisations non agricoles telles que la location d'un emplacement pour une antenne-relais de téléphonie mobile ou une installation solaire sont assimilées, dans certaines circonstances, à une aliénation et peuvent par conséquent entrer dans le champ d'application du droit au gain. Ce point de vue devrait également être pris en considération dans le cadre d'un conseil global.

### Mieux vaut un bail qu'un droit de superficie

Les sites où sont installées les antennes sont généralement protégés par des contrats de bail à long terme. Depuis peu, on observe toutefois de plus en plus souvent que les opérateurs de téléphonie mobile se tournent vers le droit de superficie et une inscription au registre foncier. Or les contrats de droit de superficie tendent à imposer des contraintes plus strictes au propriétaire foncier que le bail. Du point de vue du propriétaire foncier, il est donc toujours conseillé de conclure un contrat de bail. Si un contrat de droit de superficie est tout de même conclu, il est impératif de l'examiner de près. Pour ce faire, il est vivement recommandé de faire appel à un·e expert·e.

Outre la forme du contrat, les droits de superficie soulèvent également des questions de droit foncier. L'octroi d'un droit de superficie sur un terrain agricole tombe en principe sous le coup de l'interdiction de partage matériel et de morcellement de

### Nombre d'installations de téléphonie mobile et d'antennes en Suisse



Depuis 2005, le nombre de sites où sont installées des antennes de téléphonie mobile a plus que doublé en Suisse. Avec le développement du réseau 5G, le nombre d'antennes installées par site n'a cessé d'augmenter. Cette évolution est due à la consommation croissante de données par les utilisateurs·trices. Selon l'enquête effectuée par Ericsson, ces dernières années, partout dans le monde, le volume de données mobiles a doublé tous les 18 mois, principalement en raison de l'utilisation accrue de vidéos. La transmission vidéo représente aujourd'hui près des trois quarts de l'ensemble du trafic de données mobiles.

Source: OFCOM

la LDFR. Des exceptions à cette règle ne sont possibles qu'avec l'autorisation expresse de l'autorité cantonale concernée. L'obtention des autorisations foncières correspondantes et les clarifications nécessaires sont du ressort des opérateurs et doivent être effectuées par ces derniers à leurs propres frais.

**Le loyer d'un appartement de deux pièces peut servir de référence.**

#### **Pas de contrats trop longs**

Outre l'indemnisation, il convient de prêter suffisamment attention à d'autres éléments importants du contrat. Par exemple, il ne devrait en aucun cas être conclu pour une durée de 20 ans, voire plus. Il est plutôt recommandé d'opter pour un contrat d'une durée de dix ans, dont la fin est définie de manière fixe et ne nécessite pas de résiliation formelle. Il convient notamment de renoncer aux options de prolongation unilatérale de cinq ans ou plus au profit des opérateurs de téléphonie mobile. Une durée de dix ans est raisonnable pour la plupart des propriétaires fonciers: tout ce qui dépasse cette durée constitue un engagement trop long du point de vue d'Agriexpert.

#### **Régler également les dispositions complémentaires par contrat**

D'autres points importants qui nécessitent un règlement par contrat sont, dans le sens d'une liste non exhaustive, les suivants: indexation au renchérissement, modalités d'une éventuelle mise à niveau et d'une transformation de l'installation, réglementation des droits d'accès au terrain pour les travaux d'entretien et de réparation, compatibilité avec les projets de construction du propriétaire foncier ainsi que responsabilité et le for. ■

Rejoignez le groupe fenaco-LANDI



### **Collaboratrice / collaborateur au service clientèle**

f/h/d

50-60%, 1<sup>er</sup> septembre 2024 ou à convenir  
2114 Fleurier



### **Collaboratrice / collaborateur d'exploitation**

f/h/d

100%, de suite ou à convenir  
1038 Bercher



**600 apprenti·es dans  
plus de 20 métiers**

Trouve ta place d'apprentissage

[www.fenaco.com/  
fr/ton-apprentissage-au-sein-de-fenaco](http://www.fenaco.com/fr/ton-apprentissage-au-sein-de-fenaco)



### **Leiterin / Leiter Marketing**

w/m/d

80-100%, nach Vereinbarung  
4538 Oberbipp

Retrouvez ces offres d'emploi ainsi que  
d'autres offres passionnantes sur  
[www.fenaco.com/emplois](http://www.fenaco.com/emplois)

