



Consultation publique de l'Autorité de Régulation des
Communications Electroniques et des Postes portant
sur les questions juridiques soulevées par le
raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à
l'abonné.

Réponse de France Télécom Orange

13 avril 2012 – 25 mai 2012

Version publique

Contacts : affaires.reglementaires@orange.com

Lien vers la consultation :

http://www.arcep.fr/uploads/tx_gspublication/consult-fibre-raccordement-final-avril2012.pdf



Contexte :

Le document soumis à consultation propose de définir le raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné comme l'ensemble des opérations consistant à établir physiquement une continuité optique entre une prise terminale optique (PTO) situé à l'intérieur d'un logement ou local professionnel et un point de branchement optique (PBO).

Cette définition est en conformité avec les dispositions juridiques applicables dans les immeubles.

En effet, l'article L. 33-6 du CPCE définit le réseau déployé à l'intérieur d'un immeuble comme les « *lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique établies par un opérateur à l'intérieur d'un immeuble de logements ou à usage mixte et permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals* ». L'article R. 9-4 du même code qui prévoit le délai dans lequel les travaux d'installation de la fibre optique doivent être effectués précise que « *le raccordement effectif des logements ou locaux peut être réalisé après la fin des travaux d'installation* ». Cela signifie donc que le raccordement final d'un réseau FTTH constitue une partie des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique définies à l'article L. 33-6.

Cette partie se situe entre la prise terminale à l'intérieur du logement ou du local professionnel de l'abonné et le point à partir duquel le raccordement du client est effectué. Ce point est matérialisé par le point de branchement optique (PBO) qui constitue, à l'intérieur d'un immeuble, l'extrémité de la colonne montante.

Cette définition convient également dans les cas autres que les immeubles visés à l'article L.33-6 du CPCE car la partie PBO - PTO correspond bien techniquement au raccordement final au regard des architectures de déploiement des réseaux FTTH.

Ainsi, il apparaît, à ce stade, que les dispositions de l'article L. 33-6 du CPCE n'ont pas vocation à s'appliquer pour les immeubles ne contenant qu'un seul logement.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- comment ils envisagent les conséquences d'une telle non application de l'article L. 33-6 du CPCE aux immeubles individuels dans la mise en œuvre opérationnelle et économique des déploiements ;

L'article L. 33-6 du CPCE dispose que "*sans préjudice du II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique établies par un opérateur à l'intérieur d'un immeuble de logements ou à usage mixte et permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet d'une convention entre cet opérateur et le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires, que l'opérateur bénéficie ou non de la servitude mentionnée aux articles L. 45-9 et L. 48.*

La convention prévoit en particulier que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement mentionnées à l'alinéa précédent se font aux frais de l'opérateur. Elle fixe aussi la date de fin des travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard six mois à compter de sa signature. "

Ainsi, dans les immeubles de logements ou à usage mixte, l'installation de lignes de communications électroniques en fibre optique fait l'objet d'une convention entre le syndic de copropriété et l'opérateur. Cette installation est gratuite pour la copropriété et est prise en



charge par l'opérateur. La question qui se pose est de savoir si les pavillons entrent ou non dans le champ de l'article L. 33-6, en tant qu'immeubles de logements ou à usage mixte.

Les dispositions de l'article L. 33-6 du CPCE et ses décrets d'application conduisent à considérer que la notion d'immeuble recouvre les immeubles au sens commun du terme. En effet, l'article L. 33-6 dispose que les clauses de la convention entre le syndic et l'opérateur d'immeuble porte notamment sur « *les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble* ». L'article R. 9-2 du CPCE prévoit que, durant l'exécution des travaux, l'opérateur « *respecte le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété* ». Ces éléments sont propres aux immeubles et ne concernent pas les pavillons.

Cette lecture est confortée par les motifs de la LME et les débats parlementaires.

Sur les motifs, il est clair que la LME visait à répondre à un problème très concret rencontré par les opérateurs, à savoir la difficulté pour plusieurs opérateurs d'obtenir l'autorisation de fibrer un immeuble compte tenu des réticences des syndics de copropriété à multiplier les travaux en partie commune. L'exposé des motifs de la LME rappelle ainsi l'objectif de "*faciliter l'accès des opérateurs aux immeubles existants (instauration d'une « faculté d'accès » à la fibre optique et mise de droit à l'ordre du jour des propositions commerciales des opérateurs), à condition qu'ils assument les frais d'installation et coordonnent leurs travaux dans le respect des copropriétaires*".

S'agissant des travaux parlementaires, les débats montrent que les parlementaires ont légiféré sur les immeubles au sens commun du terme. Ainsi par exemple, l'intervention de Madame Elisabeth Lamure, rapporteur lors de la session du 10 juillet 2008 est extrêmement éclairante : « *La commission émet un avis favorable sur le sous-amendement n° 1094, qui apporte une précision tout à fait bien venue : il y a en effet tout lieu de penser que les propositions qui seront formulées par l'ARCEP à l'issue de son rapport pour permettre l'accès de tous au haut débit déborderont le seul champ réglementaire.*

.....L'amendement n° 788 témoigne du souci, partagé par notre commission spéciale, de ne pas négliger le déploiement du très haut débit dans les zones les moins denses du territoire. En effet, le texte traite exclusivement du déploiement de la fibre optique dans les immeubles, ce qui traduit vraiment une problématique très urbaine. »

En outre, l'article L.33-6 du CPCE doit être lu en lien avec les modifications apportées dans le cadre de la LME à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et prévoyant l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires toute proposition émanant d'un opérateur d'installer à ses frais des lignes en fibre optique à l'intérieur de ces immeubles et celles apportées à la loi du 2 juillet 1966 applicable aux immeubles qui se trouvent en indivision ou qui sont soumis au régime de la copropriété et créant un droit à la fibre. En effet, la loi du 10 juillet 1965 porte sur « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* », ce qui recouvre les immeubles au sens commun du terme.

L'ensemble de ces éléments conduisent donc à considérer que les pavillons n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 33-6 du CPCE. En conséquence, les dispositions relatives à l'article L.33-6 ne s'appliquent pas au cas des pavillons.

Il en résulte comme l'indique le document en consultation que l'opérateur qui installe une ligne de communications électroniques en fibre optique dans un pavillon peut demander au propriétaire de ce pavillon de participer aux frais d'installation du réseau. Cela correspond à un modèle qui existe pour d'autres types de réseau. Ainsi, dans le cas de l'électricité par exemple, le propriétaire participe à une partie du financement du branchement mais n'en est pas propriétaire. Cette solution peut être transposée pour la fibre. Il faut noter que, dans cette



hypothèse, il conviendra afin que l'opérateur puisse conserver la propriété du réseau de bout en bout, l'indiquer dans les contrats passés avec le client. Il est en effet essentiel que l'opérateur garde la propriété du réseau installé, au regard notamment de la réglementation qui impose la mutualisation des réseaux FTTH et de la nature des droits octroyés aux co-investisseurs en contrepartie du cofinancement.

Question de la subvention par les collectivités ?

Le document de consultation évoque la question du subventionnement du raccordement des pavillons afin d'accélérer le déploiement des réseaux FTTH pour le plus grand monde à l'instar de ce qui peut exister dans d'autres secteurs. Un certain nombre de collectivités locales ont d'ailleurs manifesté leur souhait d'instituer un tel subventionnement.

Dans ces conditions et eu égard au poids des frais de raccordement des pavillons qui a pu être mis en évidence notamment dans le cadre des expérimentations menées sous l'égide du CGI dans le cadre du programme très haut débit, il semble effectivement utile d'examiner attentivement cette question.

Le subventionnement par les collectivités territoriales de ces coûts de raccordement implique que les collectivités disposent de la capacité de subventionner de tels coûts et qu'une telle subvention soit compatible avec la législation relative aux aides d'État.

S'agissant du premier point, une collectivité territoriale est en mesure de prendre en charge financièrement des travaux de type raccordement à des réseaux dès lors, soit qu'il existe une compétence légale, soit que l'opération envisagée présente un intérêt local, autrement appelée « clause générale de compétence ».

S'agissant des communications électroniques, l'intervention des collectivités territoriales est encadrée dans ce domaine par l'article L.1425-1 du code général des collectivités territoriales qui précise les conditions de versement de subventions aux opérateurs de communications électroniques et prévoit 2 possibilités :

- la mise à disposition d'infrastructures ou réseaux de communications électroniques à des opérateurs à un prix inférieur au coût de revient ;
- le versement de subventions accordées dans le cadre d'une délégation de service public ou d'un marché public afin de compenser des obligations de service public.

En conséquence le subventionnement direct des opérateurs de communications électroniques par les collectivités afin de raccorder les pavillons est exclu en dehors des cas prévus par l'article L.1425-1 du code général des collectivités territoriales.

En revanche le subventionnement des utilisateurs finaux, qui supporteraient en réalité ces coûts de raccordement, n'étant pas encadré par l'article L.1425-1 précité, pourrait intervenir dans le cadre de la clause générale de compétence des collectivités territoriales dans la mesure où celles-ci démontreraient l'existence de l'intérêt local de cette opération.

Cet intérêt général a par exemple été reconnu pour la desserte d'un ensemble d'habitations en électricité par un arrêt du Conseil d'Etat n°105128 du 8 mars 1993. En raisonnant par analogie s'agissant de réseaux d'électricité et de réseaux de communications électroniques, cette solution pourrait être transposée aux réseaux FTTH. L'existence de services de communications électroniques sur d'autres support tels que le cuivre pourrait néanmoins être source d'incertitude.

Par ailleurs, il restera à déterminer si l'intérêt public local doit être reconnu à l'échelon communal, départemental ou régional, l'un excluant les autres.

Sur le second point, la pratique décisionnelle de la Commission et un arrêt important de la CJCE du 28 juillet 2011, (C-403/10P) relatif à une loi italienne qui prévoyait le versement d'une subvention de 150 euros à chaque utilisateur qui achetait ou louait un appareil permettant la réception des signaux télévisuels numériques terrestres¹ apportent des enseignements importants en la matière :

- une aide dont les bénéficiaires directs sont des consommateurs peut constituer une aide indirecte à des acteurs économiques,
- l'absence de neutralité technologique affectant une mesure d'aide peut suffire en soi pour donner lieu à une distorsion de concurrence suffisante pour fonder l'incompatibilité de cette mesure avec le marché commun ;
- la mesure ne doit pas être sélective c'est-à-dire qu'elle ne doit pas procurer un avantage à son bénéficiaire par rapport à d'autres acteurs dont la situation serait néanmoins comparable.

Dans ces conditions, il apparaît que le subventionnement envisagé devra pour être compatible avec le régime des aides d'État a minima garantir :

- sa neutralité technologique : ceci suppose d'ouvrir la subvention à tous les réseaux très haut débit fixe;
- son absence de sélectivité pour l'ensemble des acteurs du marché. Celle-ci est garantie par le caractère mutualisable de la portion de réseau subventionné sur les réseaux FttH. Pour les autres réseaux fixes très haut débit, à savoir les réseaux câblés, leurs conditions actuelles d'ouverture ne leur permettent pas de répondre à ce critère.

Il apparaît que pour être valable un mécanisme de subventionnement « pavillons » devrait adresser les clients finaux qui se raccordent à tout réseau très haut débit à la condition que celui-ci soit parfaitement mutualisable. Ce subventionnement devra en outre bénéficier indifféremment aux opérateurs donc y compris aux opérateurs de RIP sous réserve bien sûr que le surcoût induit par les raccordements clients soit exclu du périmètre d'une éventuelle subvention déjà versée par la Collectivité dans le cadre du RIP.

En conclusion, il est proposé de retenir, à ce stade, une interprétation pragmatique, selon laquelle le principe de liberté contractuelle trouverait à s'appliquer en dehors des parties bâties de la propriété privée. Toutefois, dans les cas où la cohérence topologique et/ou technique du projet l'impose (notamment pour une cour cernée de bâtiments), l'intégralité du fibrage, y compris sur la partie non bâtie, serait soumis aux dispositions de l'article L. 33-6 du CPCE.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- dans le cas contraire, comment ils analysent le cadre juridique en ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage et le financement des lignes sur les parties bâties et non bâties des propriétés.

La question se pose également de savoir si les parties non bâties d'une propriété privée, dans laquelle se trouve un immeuble, relèvent de l'article L. 33-6 du CPCE. Cette disposition s'appliquant aux immeubles, il convient de déterminer ce que cette définition recouvre.

¹ La Commission européenne a considéré que la mesure en question constituait une aide d'Etat en faveur des diffuseurs numériques terrestres et que même si le passage de la radiodiffusion télévisuelle analogique à la radiodiffusion télévisuelle numérique constituait un objectif d'intérêt commun, la mesure n'était pas proportionnée à la poursuite de cet objectif et n'était pas de nature à éviter des distorsions inutiles de la concurrence. La Commission s'est fondée notamment sur le fait que la mesure en cause n'était pas technologiquement neutre, dans la mesure où elle ne s'appliquait pas aux décodeurs numériques satellitaires.

A l'inverse, elle a déclaré compatible avec le marché commun une subvention octroyée pour l'achat de décodeurs avec interface de programme d'application ouverte car la subvention a été considérée comme technologiquement neutre puisqu'elle s'appliquait aux décodeurs de l'ensemble des plateformes numériques, à savoir terrestres, par câble et satellitaires, pour autant qu'ils soient interactifs et interopérables.

L'article 517 du Code civil dispose que « *les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature* ». En conséquent, un immeuble serait constitué des parties bâties et non bâties d'une propriété.

Cependant, l'article L. 33-6 vise l'installation de la fibre « à l'intérieur d'un immeuble de logements ou à usage mixte », ce qui selon une interprétation littérale concerne les parties bâties des propriétés privées. Ceci est confirmé par les débats durant les travaux parlementaires qui montrent que les parlementaires ont légiféré sur les immeubles au sens commun du terme comme rappelé ci-dessus et par la loi du 10 juillet 1965 qui porte sur « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis* ».

En conséquent, le principe de liberté contractuelle s'applique dans les parties non bâties des propriétés et le syndic de copropriété et l'opérateur peuvent déterminer librement les conditions dans lesquelles est réalisée dans ces parties l'installation des lignes en fibre optique.

Dès lors, à ce stade, il est proposé de considérer que la maîtrise d'ouvrage des infrastructures d'accueil revient à l'opérateur d'immeuble dans les immeubles collectifs. En revanche, c'est le principe de liberté contractuelle qui trouverait à s'appliquer en ce qui concerne leur financement.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- dans le cas contraire, comment ils interprètent le cadre juridique en ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage, le financement et la propriété des infrastructures d'accueil

La convention prévue à l'article L. 33-6 porte sur l'installation mais aussi la gestion, l'entretien et le remplacement des lignes. Ces opérations (installation, entretien, remplacement) se font aux frais de l'opérateur. L'article R. 9-3 prévoit que la convention précise les conditions de gestion, d'entretien et de remplacement des équipements et installations. De plus, l'article R. 9-4 précise que « *les modalités d'exécution des interventions ou travaux d'installation, de raccordement, de gestion, d'entretien ou de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble sont de la responsabilité de l'opérateur. [...] L'opérateur signataire peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations mais il reste responsable de ces opérations à l'égard du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires* ». Il ressort de l'ensemble de ces dispositions que l'opérateur d'immeuble doit assurer la maîtrise d'ouvrage pour l'ensemble des lignes installées.

Concernant les infrastructures d'accueil, l'article R. 9-2 du CPCE mentionne « les emplacements et infrastructures d'accueil des lignes mis à disposition de l'opérateur signataire de la convention par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ». En outre, l'article R. 9-4 précise que « *le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires met à la disposition de l'opérateur signataire les infrastructures d'accueil des lignes à très haut débit en fibre optique et les emplacements nécessaires dans l'immeuble à l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement de celles-ci* ». En conséquent, la copropriété doit mettre à disposition de l'opérateur les infrastructures d'accueil de réseau existantes dans l'immeuble.

En l'absence de telles infrastructures, la question posée par la consultation publique est celle de savoir à qui incombe la prise en charge financière de celles-ci. Le document soumis à consultation publique considère que cela incombe à l'opérateur d'immeuble et qu'à défaut de prise en charge par celui-ci l'opérateur ne pourra bénéficier du droit d'inscription automatique de sa proposition de fibrage d'un immeuble à l'assemblée générale des copropriétaires prévu à l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965.

France Télécom ne partage pas cette conclusion qui repose sur une analyse contestable.

En vertu de l'article L. 33-6, « la convention autorise l'utilisation par d'autres opérateurs de toute infrastructure d'accueil de câbles de communications électroniques éventuellement établie par l'opérateur, dans la limite des capacités disponibles et dans des conditions qui ne portent pas atteinte au service fourni par l'opérateur. Elle ne peut faire obstacle à l'application de l'article L. 34-8-3 ». Cette disposition est rappelée à l'article R. 9-2 et à l'article R. 9-3 (« la convention autorise l'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire », « les conditions d'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire »).

Au regard de ces dispositions, les infrastructures d'accueil qui peuvent ou non exister sont bien distinguées des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Le traitement de la mise à disposition de ces infrastructures d'accueil auprès d'autres opérateurs est aussi clairement distingué de l'accès aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique prévu à l'article L.34-8-3 du CPCE auquel elle ne peut faire obstacle.

Les dispositions de l'article L.33-6 et de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 sont en outre extrêmement précises eu égard au champ des opérations prises en charge financièrement par l'opérateur d'immeuble, elles sont strictement limitées à l'installation, l'entretien et le remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit.

On notera que cette lecture est parfaitement conforme à la définition retenue par l'ARCEP en matière de lignes de communications électroniques dans sa décision n°2009-1106 : « une liaison passive d'un réseau de boucle locale à très haut débit constituée d'un ou de plusieurs chemins continus en fibres optiques et permettant de desservir un utilisateur final ».

Dans ces conditions, il apparaît que si les dispositions législatives et réglementaires ne permettent pas d'exclure la prise en charge financière par la copropriété de l'installation d'infrastructures d'accueil des lignes, elles permettent aucunement de considérer que la proposition d'un opérateur d'installer à ses frais des lignes en fibre optique dans un immeuble et faisant supporter totalement ou partiellement le coût d'installation des infrastructures d'accueil nécessaires sur la copropriété seraient contraires à ces dispositions.

Dès lors, L'Autorité considère, à ce stade, que l'article L. 33-6 du CPCE ne s'applique pas plus aux copropriétés horizontales qu'aux associations syndicales.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- s'ils considèrent néanmoins souhaitable qu'une forme de convention (hors régime de l'article L. 33-6 du CPCE) soit signée entre l'opérateur et l'association ou la copropriété issue du lotissement.

Comme indiqué ci-dessus, l'article L. 33-6 du CPCE vise les immeubles au sens commun du terme. Or, un lotissement n'est pas un immeuble mais une division de terrains à bâtir. Sur chacun de ces terrains, sont construits soit des immeubles qui relèvent alors de l'application de l'article L. 33-6, soit des pavillons auxquels cet article ne s'applique pas.

Lorsqu'un lotissement est géré dans le cadre d'une association syndicale, celle-ci est propriétaire des parties communes du lotissement. De même, lorsque le lotissement est en copropriété, il est, conformément à la loi du 10 juillet 1965, composé de parties privées (les terrains à bâtir) et de parties communes. En conséquence, bien que l'article L. 33-6 du CPCE ne s'applique pas aux lotissements, il sera nécessaire afin de raccorder telle ou telle partie privative de déployer le réseau dans les parties communes afin de desservir chaque lot. Pour cela, il conviendra de signer avec l'association syndicale ou le syndic de copropriété une convention d'installation de la fibre dans les parties communes. Les dispositions de cette convention relèveront de la liberté contractuelle des parties, tout en gardant à l'esprit l'importance pour



l'opérateur d'être propriétaire de bout en bout du réseau déployé, notamment au regard de ses obligations d'accès.

A ce stade, l'Autorité retient toutefois une lecture selon laquelle le point de raccordement se réfère au boîtier de pied d'immeuble.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de cette analyse juridique ;
- la manière dont ils envisagent effectivement de matérialiser le point de raccordement

L'article R. 9-4 du CPCE précise que la convention signée conformément à l'article L. 33-6 porte sur « *un chemin continu en fibre optique partant du point de raccordement et aboutissant à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel* ».

Le point de raccordement se situe dans les limites de la propriété privée puisque la convention porte sur l'installation d'un réseau en fibre optique « à l'intérieur d'un immeuble » (en ce compris les parties non bâties).

L'article R. 9-3 du CPCE prévoit que la convention précise « *la date au plus tard de raccordement des lignes installées dans le cadre de cette convention à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public* ». Le point de raccordement est donc le point situé dans l'immeuble au niveau duquel l'opérateur vient raccorder son réseau amont.

La décision n°2009-1106 de l'Arcep prévoit qu'en zone très dense, dans les immeubles de plus de 12 logements ou qui sont reliés à un réseau public d'assainissement visitable, le point de mutualisation peut être placé à l'intérieur de la propriété privée. Dans une telle hypothèse, le point de raccordement visé à l'article R. 9-4 du CPCE est le point de mutualisation.

A l'inverse, dans les immeubles de moins de 12 logements et dans les immeubles des zones moins denses, le point de mutualisation se trouve à l'extérieur de la propriété très en amont dans le réseau puisqu'il doit raccorder un nombre important de logements. Dans ce cas, le point de raccordement ne peut être le point de mutualisation.

Si France Télécom souscrit bien à l'analyse de l'ARCEP, il lui semble que de manière pragmatique une exception à ce principe doit être envisagée pour les plus petits immeubles pour lesquels le point de raccordement pourrait être le point de branchement situé à l'extérieur de la propriété privée. Selon l'ingénierie retenue par France Télécom, celui-ci se situe à l'intérieur de la propriété dans tous les immeubles de plus de 4 logements, quelque soit la zone concernée. Dans les immeubles de moins de 4 logements, il se situe, à l'inverse, à l'extérieur de la propriété. Ce cas de figure constituerait une exception à la règle selon laquelle le point de raccordement se situe dans l'immeuble mais cet équipement matérialise bien le point à partir duquel est déployé le réseau interne de l'immeuble.

La pratique du conventionnement de parcs de bailleurs ou de propriétaires d'immeubles : Cette pratique soulève de vives réserves au regard des exigences de l'article L. 33-6 du CPCE.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- si la conclusion d'accords-cadres est envisageable, indépendamment des conventions conclues pour chaque immeuble au sens de l'article L. 33-6 du CPCE. Dans l'affirmative, comment ces accords-cadres seraient susceptibles de s'articuler avec les conventions prévues à l'article L. 33-6 du CPCE.

L'article L. 33-6 du CPCE prévoit que « les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique établies par un opérateur à l'intérieur **d'un immeuble** de logements ou à usage mixte et permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet **d'une convention** entre cet opérateur et **le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires** ».

Il découle de cet article que la convention porte sur le fibrage d'un immeuble et non sur le fibrage de plusieurs immeubles. Ainsi, une convention doit être signée pour chaque immeuble, sauf cas de résidences comprenant plusieurs immeubles au sein d'une même copropriété.

Cette lecture est confirmée par l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que « lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques **est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée générale est tenue de statuer** sur toute proposition visée au premier alinéa. Par dérogation au j de l'article 25 de la présente loi, **la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24** ».

La loi exige donc que la décision d'installer un réseau en fibre optique dans un immeuble par un opérateur donné soit adoptée lors d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

En conséquent, un syndic ne peut signer de convention pour le fibrage d'un parc d'immeubles sans que l'assemblée générale des copropriétaires de chaque immeuble n'ait adopté à la majorité requise par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de fibrer l'immeuble .

Il est par contre possible pour un syndic via un accord cadre avec un opérateur donné de soumettre à l'ensemble du parc dont il est gestionnaire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une proposition de fibrage de ces immeubles par cet opérateur. Néanmoins, la décision de fibrer ou non chacun de immeubles et l'identité de l'opérateur opérant le fibrage relève in fine de chaque assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965. Le vote par l'assemblée générale permettra alors au syndic de signer la convention prévue à l'article L.33-6 du CPCE pour chaque immeuble concerné.

A l'inverse, dans le cas d'un bailleur propriétaire d'un parc d'immeuble, la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas puisque les immeubles ne sont pas détenus en copropriété et le bailleur est donc seul responsable de la désignation de l'opérateur d'immeuble. Il pourrait donc signer une convention unique avec un opérateur pour le fibrage de l'ensemble de son parc d'immeuble. Ce pendant, cela implique pour l'opérateur d'être en capacité de réaliser tous les travaux dans un délai de six mois ce qui n'est pas forcément réalisable. Il peut alors être plus prudent de signer un accord cadre avec le bailleur propriétaire du parc d'immeuble, suivi d'une convention pour chaque immeuble.

La convention prévue par l'article L. 33-6 du CPCE n'apparaît donc pas applicable aux immeubles collectifs neufs.

Les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à indiquer :

- s'ils souscrivent aux conclusions de l'analyse exposée ;
- si leur interprétation est, au contraire, qu'une seule convention pourrait être signée à la fois pour l'installation et pour la mise à disposition des lignes d'un immeuble neuf par un seul opérateur, en précisant, dans un tel cas, la partie cosignataire d'une telle convention avec l'opérateur. Si nécessaire, les acteurs pourront distinguer selon les régimes de construction et/ou le moment de la signature de la convention.



L'article L. 111-5-1 du Code de la construction et de l'habitat prévoit que « *les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public* ».

L'article 8 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R. 111-14 du Code de la construction et de l'habitat prévoit que ces lignes sont ensuite mises à disposition d'un opérateur : « *la mise à disposition d'un opérateur de communications électroniques de l'installation fait l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires et cet opérateur. Les clauses de cette convention sont conformes à celles prévues à l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques* ».

Ainsi, lorsque l'immeuble est construit et que le réseau en fibre optique a été installé, le propriétaire ou les copropriétaires choisissent un opérateur afin que celui-ci assure la gestion de ces lignes. A cette fin, une convention est signée.

S'il ne s'agit effectivement pas strictement de la convention visée à l'article L. 33-6, son objet n'étant pas identique, il n'en demeure pas moins que ses stipulations doivent être conformes aux dispositions de l'article L.33-6 pertinentes.

Il en est ainsi par exemple de la gratuité de l'entretien, de la gestion et du remplacement des lignes, de l'interdiction pour la copropriété de solliciter en contrepartie de l'« exploitation » des lignes de communications électroniques à très haut débit une quelconque contrepartie financière et de faire obstacle à l'accès visé à l'article L.34-8-3 du CPCE.

L'ensemble des analyses qui précède constitue une interprétation du droit positif. Il appartient aux acteurs d'indiquer, le cas échéant, s'ils estiment qu'il serait pertinent d'envisager une modification des textes législatifs ou réglementaires en vigueur. A l'issue de la consultation, l'Autorité examinera la nécessité et l'opportunité de proposer de telles modifications au Parlement ou au Gouvernement.

Par ailleurs, les acteurs du déploiement des réseaux FttH sont invités à faire part à l'Autorité des questions juridiques relatives au raccordement final FttH qui n'auraient pas été abordées et qu'ils jugent néanmoins importantes.

L'article L. 33-6 du CPCE prévoit que les travaux d'installation de la fibre optique doivent être achevés dans les six mois suivant la date de signature de la convention avec le syndic. Or, des difficultés particulières peuvent être rencontrées lors des travaux ne permettant pas de respecter ce délai (y compris du fait du syndic ou de tiers). Il pourrait donc être utile d'assouplir ce délai afin de tenir compte de cela. Ainsi, le délai de six mois pourrait être maintenu tout en prévoyant une exception en cas de difficulté exceptionnelle.