

Questions juridiques soulevées par le  
raccordement final des réseaux en fibre optique  
jusqu'à l'abonné

Consultation publique  
du 13 avril au 25 mai 2012

### **Avertissement relatif à la mise en consultation publique**

L'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ci-après « l'Autorité») met en consultation publique ses analyses relatives aux questions juridiques soulevées par le raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné.

L'avis des acteurs intéressés par les déploiements de réseaux FttH est sollicité sur le présent document. Les commentaires doivent être transmis à l'Autorité, de préférence par courrier électronique, à l'adresse : [thd@arcep.fr](mailto:thd@arcep.fr), **avant le vendredi 25 mai 2012.**

L'Autorité, dans un souci de transparence, publiera l'intégralité des commentaires qui lui auront été transmis, à l'exclusion des parties couvertes par le secret des affaires. A cette fin, les contributeurs sont invités à reporter dans une annexe spécialement identifiée les éléments qu'ils considèrent devoir être couverts par le secret des affaires. Toujours dans un souci de transparence, les contributeurs sont invités à limiter autant que possible les passages couverts par le secret des affaires.

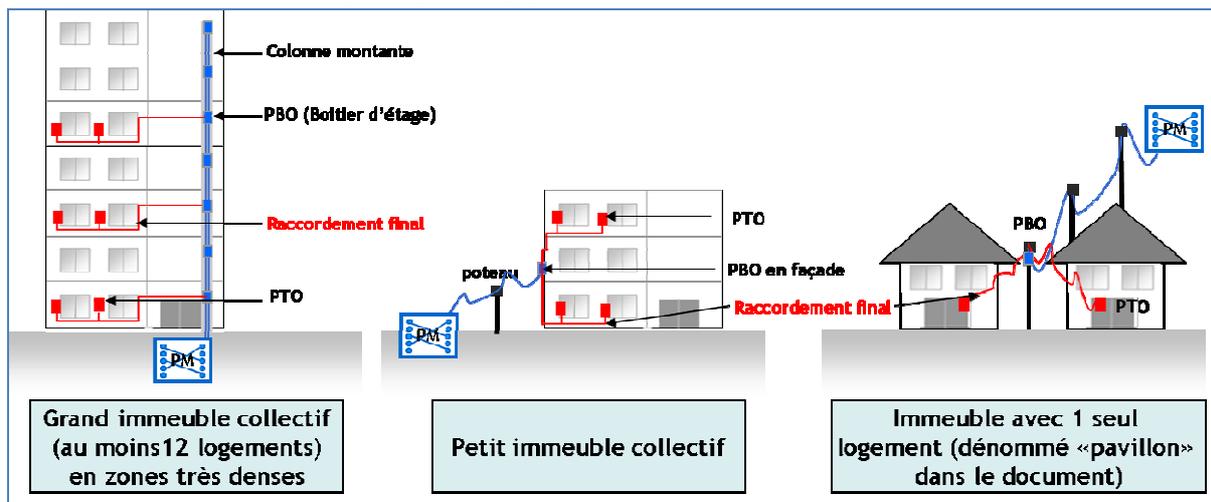
## Table des matières

Contexte .....	4
Problématiques identifiées .....	5
1. Le fibrage des immeubles existants : financement et maîtrise d’ouvrage du raccordement final.	6
a) Non application de l’article L. 33-6 du CPCE aux déploiements FttH dans les immeubles individuels (pavillons).....	6
b) Application de l’article L. 33-6 du CPCE à certaines parties non bâties de la propriété privée des immeubles collectifs .....	7
c) Distinction entre les « lignes » et les « infrastructures d’accueil » .....	9
2. Le régime applicable aux lotissements.....	11
3. La nature du point de raccordement, extrémité du câblage installé par l’opérateur d’immeuble selon l’article L. 33-6 du CPCE .....	11
4. La pratique du conventionnement de parcs de bailleurs ou de propriétaires d’immeubles.....	13
5. Le régime applicable aux immeubles collectifs neufs .....	14
Annexes .....	16

## Contexte

Techniquement, le raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH) peut être défini comme l'ensemble des opérations consistant à établir physiquement une continuité optique entre une prise terminale optique (PTO) située à l'intérieur d'un logement ou local professionnel et un point de branchement optique (PBO). Le point de branchement optique est le premier point de flexibilité du réseau qui se situe en principe à proximité immédiate des logements.

Exemples de raccordements finals (en rouge) :



Sur le plan juridique, l'étape du raccordement final, décisive dans le processus du déploiement des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné, est régie par différentes dispositions législatives et réglementaires. Les principaux textes sont les suivants :

- l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques (CPCE)<sup>1</sup> est la principale disposition applicable au raccordement final ; par dérogation au principe de liberté contractuelle, cet article prévoit qu'une convention doit être passée entre le syndicat de copropriétaires (ou les propriétaires) d'un immeuble et l'opérateur d'immeuble<sup>2</sup> – choisi par ce syndicat –, et ayant pour objet « *les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique* » ;
- les articles R. 9-2 à R. 9-4 du CPCE<sup>3</sup> précisent les modalités de mise en œuvre de l'article L. 33-6 du CPCE ; ces précisions sont essentiellement techniques et juridiques et portent notamment sur le contenu des clauses de la convention ;

<sup>1</sup> Annexe 1.

<sup>2</sup> Dans le présent document, l'« opérateur d'immeuble » désigne l'opérateur signataire de la convention prévue à l'article L. 33-6 du CPCE. La notion d'opérateur d'immeuble est donc entendue de manière plus restrictive que dans le cadre de l'article L.34-8-3 du CPCE et des décisions n°2009-1106 et n°2010-1213 de l'Autorité, pour lesquels l'opérateur d'immeuble n'est pas nécessairement un opérateur ayant signé une convention L.33-6 du CPCE.

<sup>3</sup> Annexe 1.

- le code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les obligations applicables en matière d'immeubles neufs ; il convient de se rapporter en particulier aux articles L. 111-5-1, R. 111-14 et à l'arrêté relatif à l'application de ce dernier article, dit arrêté « immeubles neufs »<sup>4</sup>.

Il peut enfin être utile de prendre en considération, pour l'appréciation de certains points abordés dans cette consultation publique (notamment les questions relatives aux lotissements), les dispositions de la loi de 1965 sur la copropriété<sup>5</sup> et celles de l'ordonnance de 2004 relative aux associations de propriétaires<sup>6</sup>.

## Problématiques identifiées

La mise en œuvre concrète du cadre juridique rappelé ci-dessus correspond à une grande diversité de cas de figure que les premiers déploiements de réseaux FttH ont mis en lumière.

Afin de veiller à ce que l'ensemble des acteurs des déploiements FttH bénéficient d'un cadre réglementaire clair, condition essentielle pour favoriser les investissements dans ces nouveaux réseaux, l'Autorité souhaite lever les éventuels risques de divergences d'interprétation ou d'ambiguïté concernant le régime juridique applicable à certaines catégories de raccordement final. Après avoir identifié les principales interrogations soulevées par les acteurs des déploiements FttH, l'Autorité soumet à consultation publique ses analyses relatives à ces questions.

L'Autorité souhaite en particulier recueillir les observations des acteurs des déploiements FttH relatives aux questions suivantes :

- le fibrage des immeubles existants (régime applicable, en termes notamment de maîtrise d'ouvrage<sup>7</sup> et de financement, aux pavillons, aux parties non bâties d'une propriété et aux infrastructures d'accueil) ;
- le régime applicable aux lotissements ;
- la nature du point de raccordement, extrémité du câblage installé par l'opérateur titulaire de la convention prévue à l'article L. 33-6 du CPCE ;
- la pratique du conventionnement de parcs entiers de bailleurs, syndics ou de propriétaires d'immeubles ;
- le régime applicable aux immeubles collectifs neufs.

---

<sup>4</sup> Annexe 2.

<sup>5</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>6</sup> Ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

<sup>7</sup> Dans le présent document, est considérée comme maître d'ouvrage la personne qui assure la direction technique du fibrage de l'immeuble et qui est responsable de l'installation réalisée selon des spécifications qu'elle définit, qu'elle en soit ou non propriétaire. Il revient aux parties de définir contractuellement qui sera propriétaire des éléments installés par l'opérateur d'immeuble (lignes et, le cas échéant, infrastructures d'accueil), et s'agissant des aspects techniques du fibrage de l'immeuble (par exemple, l'intégration visuelle des nouvelles infrastructures d'accueil dans les parties communes de l'immeuble), de déterminer qui assumera la maîtrise d'ouvrage.

# 1. Le fibrage des immeubles existants : financement et maîtrise d'ouvrage du raccordement final<sup>8</sup>

## a. Non application de l'article L. 33-6 du CPCE aux déploiements FttH dans les immeubles individuels (pavillons)

L'utilisation du pluriel dans le premier alinéa de l'article L. 33-6 du CPCE, qui vise un « *immeuble de logements ou à usage mixte* », constitue un premier indice conduisant à exclure les immeubles ne contenant qu'un seul logement (immeuble individuel, pavillon) du champ d'application de l'article. Même si la rédaction de cet article ne vise pas expressément les « *immeubles groupant plusieurs logements* », contrairement à d'autres textes<sup>9</sup>, d'autres éléments confortent cette interprétation.

- Premièrement, le dernier alinéa de l'article L. 33-6 du CPCE prévoit qu'un décret en Conseil d'État « *fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les clauses de la convention, notamment [...] les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble [...]* ». Cette précision tend à confirmer que l'intention du législateur est de viser les immeubles collectifs.
- Deuxièmement, la rédaction des articles R. 9-2 et R. 9-4 du CPCE, relatifs à la convention prévue par l'article L. 33-6 du CPCE, va également dans ce sens :
  - L'article R. 9-2, III dispose : « *[...] Dans le mois suivant la conclusion de la convention, l'opérateur signataire en informe les autres opérateurs [...] et leur communique toute information utile à la mise en œuvre de l'accès aux lignes [...]. Ces informations précisent notamment [...] le nombre de logements et de locaux desservis [...]* ».
  - L'article R. 9-4 dispose : « *l'opérateur signataire dessert les logements et locaux à usage professionnel de l'immeuble auxquels s'applique la convention par 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 raccordement effectif des logements ou locaux peut être réalisé après la fin des travaux d'installation [...]* ». Une telle précision n'aurait que peu de sens si ces dispositions visaient les immeubles individuels.
- Troisièmement, du point de vue économique, une telle distinction entre pavillons et immeubles collectifs est cohérente dès lors que le coût du raccordement est sensiblement plus élevé en ce qui concerne le premier type de bâtiment<sup>10</sup>.

Certes, l'article L. 33-6 du CPCE vise l'installation de lignes « *permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals* » ; une lecture rapide de cette disposition peut donc laisser penser que les pavillons sont également concernés. Toutefois, cet élément ne semble pas déterminant dès lors que, dans le cas où un locataire se prévaut de son « droit à la fibre », conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 66-

---

<sup>8</sup> Sur ces questions, l'annexe 3 fournit un tableau récapitulatif des interprétations privilégiées par l'Autorité à ce stade.

<sup>9</sup> Ainsi l'article L. 111-5-1 du code de la construction et de l'habitation, également issu de l'article 109 de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, dispose que, pour les « *immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel* », les promoteurs sont tenus de pré-équiper les immeubles de lignes à très haut débit en fibre optique.

<sup>10</sup> Voir à cet égard le document « Évaluation des projets pilotes FTTH - Recueil des bonnes pratiques », publié sous la supervision des services de l'État et de la Caisse des dépôts associés au programme national très haut débit, avec l'assistance des cabinets PMP et Qu@trec.

457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, un opérateur peut être amené à ne raccorder qu'un seul utilisateur dans l'immeuble collectif.

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

Par conséquent, les questions relatives au financement et à la propriété du raccordement final d'un pavillon relèvent de la liberté contractuelle<sup>11</sup>. Dans ce cas, les opérateurs peuvent donc proposer des conditions de raccordement variées, prévoyant notamment la participation financière du propriétaire aux coûts du raccordement final.

À titre de comparaison, on relèvera que :

- pour le branchement aux réseaux de distribution publique d'eau potable : l'utilisateur finance la totalité du branchement particulier ; il est propriétaire de la partie de réseau située sur sa propriété privée ;
- pour le branchement aux réseaux de distribution publique d'électricité : l'utilisateur finance une partie du branchement particulier, l'autre étant financée par le TURPE<sup>12</sup> ; il n'est pas propriétaire du réseau (jusqu'à la limite des installations intérieures au logement, marquée par le disjoncteur).

La participation au coût du raccordement final pouvant s'avérer difficile à supporter par le particulier dans certains cas, des mécanismes de forfaitisation (par les opérateurs, selon un mécanisme de péréquation) ou de subventionnement (à l'instar d'autres réseaux, par exemple d'assainissement) sont actuellement envisagés par certains acteurs. Ils permettraient de faciliter le processus de déploiement des réseaux FttH pour le plus grand nombre.

**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 le raccordement final des pavillons.**

**b. Application de l'article L. 33-6 du CPCE à certaines parties non bâties de la propriété privée des immeubles collectifs**

L'article L. 33-6 du CPCE vise « *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* ».

<sup>11</sup> Concernant la maîtrise d'ouvrage des lignes, il convient de préciser que l'obligation de continuité optique qui découle de l'article L. 34-8-3 s'applique sans distinction aux immeubles collectifs et pavillons, sur les propriétés privées bâties ou non.

<sup>12</sup> Tarif d'utilisation du réseau public de transport et des réseaux publics de distribution qui couvre à 40 % les travaux de branchement en application des dispositions de l'arrêté du 17 juillet 2008. Le TURPE est payé par tous les usagers et fondé sur un principe de péréquation tarifaire.

Deux interprétations de l'article L. 33-6 du CPCE paraissent envisageables :

- une première interprétation, extensive, conduisant à faire application de l'article L. 33-6 pour l'ensemble de la propriété privée, sans distinguer entre parties bâties et non bâties ;
- une seconde interprétation, littérale, selon laquelle l'obligation de conclure une convention et le principe de gratuité énoncés à l'article L. 33-6 ne s'imposent que pour les parties bâties de la propriété privée.

Il convient de rappeler que la notion juridique d'immeuble vise, dans son sens originel qui est celui du code civil, tant le sol d'une propriété que ce qui y est bâti<sup>13</sup>. Ce terme est néanmoins utilisé dans d'autres législations, dans un sens plus usuel, pour désigner uniquement le bâti. Dans le CPCE, l'utilisation du terme immeuble paraît désigner, selon les articles, soit l'ensemble de la propriété privée<sup>14</sup>, soit uniquement les parties bâties au sein de cette propriété<sup>15</sup>.

Au-delà de ces éléments d'interprétation des termes même de la loi, il convient de s'interroger sur les éléments pouvant conduire à retenir l'une ou l'autre des interprétations proposées.

Il convient tout d'abord de souligner que, conformément au 1° de l'article R. 9-4 du CPCE, l'opérateur d'immeuble est tenu d'assurer la continuité optique de la ligne, entre la PTO (en aval) et un point de raccordement, qui ne sera pas nécessairement situé dans la partie bâtie de la propriété. De plus, l'obligation de mutualisation de la partie terminale du réseau conformément à l'article L. 34-8-3 impose à la personne sur laquelle pèse cette obligation de garantir la continuité optique entre la PTO et le point de mutualisation. Ainsi, il reviendra en tout état de cause à l'opérateur d'immeuble d'assumer seul la maîtrise d'ouvrage de l'installation de la ligne, y compris pour la partie non bâtie de la propriété privée.

Si cet élément peut être interprété comme allant dans le sens de l'applicabilité de l'article L. 33-6 à l'ensemble de la propriété (interprétation extensive), plusieurs éléments, au-delà de la lettre même de cet article, conduisent à considérer la seconde interprétation (interprétation littérale) comme la plus solide.

En premier lieu, il peut être relevé que le 2° de l'article R. 9-4 du CPCE<sup>16</sup> limite la responsabilité de l'opérateur d'immeuble aux opérations ayant lieu « *dans l'immeuble* », ce qui paraît conforter une telle interprétation.

En second lieu, cette interprétation peut également se justifier du point de vue économique, dès lors que les coûts de raccordement d'un immeuble collectif pourront être sensiblement plus importants dans le cas où il sera nécessaire de traverser un jardin ou un parc, par exemple. Dès lors, la possibilité pour l'opérateur d'immeuble et le propriétaire (ou le demandeur du raccordement) de convenir que tout ou partie des coûts de traversée de la partie non-bâtie de la propriété sera à la

---

<sup>13</sup> Cf. la définition du terme immeuble dans l'ouvrage Vocabulaire juridique publié sous la direction de G. Cornu.

<sup>14</sup> Voir par exemple l'article L. 48, qui prévoit que des servitudes peuvent être établies « *sur et dans les parties des immeubles collectifs [...] affectés à un usage commun* », ce qui inclut notamment des parties non bâties de la propriété, telles que les parcs et jardins, conformément à l'article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>15</sup> En ce sens, voir notamment les articles R. 20-55 et D. 90.

<sup>16</sup> Qui dispose 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 ».

charge du propriétaire (ou du demandeur du raccordement) pourra dans certains cas favoriser le déploiement des réseaux FttH.

**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.**

**c. Distinction entre les « lignes » et les « infrastructures d'accueil »**

Une distinction peut être opérée entre, d'une part, les lignes et, d'autre part, les infrastructures d'accueil de ces lignes.

- Les infrastructures d'accueil désignent les gaines techniques (fourreaux), les colonnes montantes dans les immeubles (le plus souvent les goulottes et les passages de câbles) et les locaux techniques hébergeant les équipements des opérateurs. Elles peuvent se trouver à la fois sur la propriété bâtie et non bâtie.
- Les lignes désignent les câbles contenant la ou les fibres optiques.

L'Autorité estime que l'obligation pour l'opérateur d'immeuble de garantir la continuité optique de la ligne jusqu'à la PTO, qui découle des articles L. 34-8-3 et R. 9-4 du CPCE, est clairement établie. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage des lignes revient à l'opérateur d'immeuble dans les immeubles collectifs, tant pour les parties bâties que non bâties de la propriété privée. Tout en conservant la maîtrise d'ouvrage, l'opérateur d'immeuble a néanmoins la possibilité, prévue par l'article R. 9.4 du CPCE, de « *mandater un tiers pour réaliser certaines opérations mais il reste responsable de ces opérations à l'égard du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires* ».

Concernant les infrastructures d'accueil, les articles du CPCE sont moins explicites. En particulier, le 2° de l'article R. 9-4 du CPCE dispose 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 et les emplacements nécessaires dans l'immeuble à l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement de celles-ci* ».

Une première interprétation de l'article R. 9-4 conduit à considérer qu'il appartient au propriétaire de l'immeuble d'établir les infrastructures d'accueil dans l'immeuble si elles n'existent pas et de les mettre à la disposition de l'opérateur. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble est maître d'ouvrage des infrastructures d'accueil et en assume la charge financière sauf accord avec

l'opérateur d'immeuble. Une seconde interprétation de l'article R. 9-4 du CPCE, notamment à la lumière des articles L. 33-6<sup>17</sup>, R. 9-2<sup>18</sup> et R. 9-3<sup>19</sup> du CPCE, suggère que le propriétaire de l'immeuble ne doit établir et mettre à la disposition de l'opérateur d'immeuble que les infrastructures d'accueil existantes dans l'immeuble. Il appartient donc à l'opérateur d'établir les infrastructures d'accueil lorsque ces infrastructures sont inexistantes ou insuffisantes. Les travaux parlementaires de la LME semblent conforter cette interprétation<sup>20</sup>.

L'analyse des dispositions applicables et des travaux parlementaires amènent l'Autorité à retenir cette seconde interprétation qui conduit à considérer que la maîtrise d'ouvrage d'éventuelles nouvelles infrastructures d'accueil nécessaires au fibrage de l'immeuble revient à l'opérateur d'immeuble.

Cette interprétation est d'ailleurs celle qui a été retenue pour la rédaction de la convention type élaborée sous l'égide de l'Autorité qui prévoit à l'article 3 al. 5, que « *Le 'Propriétaire' met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des 'Lignes'. Lorsque de telles infrastructures d'accueil ne sont pas disponibles, l'Opérateur en installe dans le respect de l'alinéa précédent* ». Les conventions conclues par les principaux opérateurs ne semblent pas s'écarter de la convention type sur ce point.

Si le cadre juridique peut être interprété comme imposant à l'opérateur d'immeuble d'établir les infrastructures d'accueil, il est en revanche silencieux sur le financement de ces travaux. Le deuxième alinéa de l'article L. 33-6, qui prévoit pour sa part que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement se font aux frais de l'opérateur, vise les lignes et n'englobe pas expressément les infrastructures d'accueil. Selon cette interprétation, le propriétaire de l'immeuble pourrait donc contribuer au financement de ces infrastructures d'accueil.

**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.**

---

<sup>17</sup> Article L. 33-6, al. 3 : « 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. »

<sup>18</sup> Article R. 9-2, II. : « 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 et les lignes et équipements installés par l'opérateur doivent faciliter cet accès. [...] La convention autorise l'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire. »

<sup>19</sup> Article R.9-3, 7° : « la convention contient notamment les stipulations et informations suivantes : [...] Les conditions d'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire ».

<sup>20</sup> Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire sur le projet de loi de modernisation de l'économie de l'Assemblée Nationale (n° 842), par M. Jean-Paul Charié : « *De plus, les gains techniques et les passages horizontaux installés par [les opérateurs d'immeuble] doivent être ouverts à l'utilisation par d'autres opérateurs, « dans la limite des capacités disponibles » et sans porter « atteinte au service fourni par l'opérateur ».*

**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, le financement et la propriété des infrastructures d'accueil.

## 2. Le régime applicable aux lotissements

Le lotissement consiste en une division foncière en vue de constituer des terrains à bâtir ; il n'a pas, en tant que tel, une forme juridique unique. Les terrains issus d'un lotissement sont gérés soit par le régime de la copropriété, soit par le régime d'une association syndicale.

1. Dans le cadre d'une **association syndicale**, celle-ci n'est propriétaire que des parties communes du lotissement. L'association syndicale n'est donc, en aucun cas, propriétaire d'un « *immeuble de logements ou à usage mixte et permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals* » (article L. 33-6, alinéa 1 du CPCE).

L'Autorité considère donc, à ce titre, qu'une association syndicale ne peut être partie à une convention prévue par l'article L. 33-6 du CPCE. Les immeubles bâtis sur le terrain objet du lotissement doivent donc faire l'objet d'autant de conventions qu'il y a d'immeubles.

2. Un lotissement en **copropriété** (dite « horizontale » dans ce cas) est soumis, comme n'importe quelle copropriété, à la loi de 1965. Toutefois, il n'apparaît pas que l'article L. 33-6 du CPCE ait pour objectif de s'appliquer à un lotissement. En effet :
  - d'une part, les termes de l'article L. 33-6 du CPCE (« *à l'intérieur d'un immeuble de logements ou à usage mixte* ») sont assez éloignés de la réalité d'un lotissement ;
  - d'autre part, sur un plan pratique, le délai de six mois semble difficile à respecter pour l'ensemble d'un lotissement.

**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.

## 3. La nature du point de raccordement, extrémité du câblage installé par l'opérateur d'immeuble selon l'article L. 33-6 du CPCE

Aux termes de l'article L. 33-6, alinéa 2, du CPCE, la convention passée entre l'opérateur d'immeuble et le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires doit fixer « *la date de fin des travaux* »

*d'installation, qui doivent s'achever au plus tard six mois à compter de sa signature* ». L'article R. 9-4 du CPCE précise que la convention signée aux termes de l'article L. 33-6 concerne « *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* ».

Dans le cas des immeubles collectifs dont le point de mutualisation se situe à l'intérieur de la propriété privée<sup>21</sup>, ce point de raccordement est nécessairement le point de mutualisation. Dans tous les autres cas, plusieurs points pourraient être désignés par la terminologie « point de raccordement », par exemple :

- un boîtier de pied d'immeuble, posé de manière temporaire afin de lover les câbles de la colonne montante : ce boîtier, à usage uniquement transitoire, serait situé à l'intérieur de la propriété privée ;
- un boîtier d'adduction, avec la même fonction que le boîtier précédent, mais situé à l'extérieur de la propriété privée.

Selon une lecture extensive, le point de raccordement évoqué à l'article R. 9-4 du CPCE pourrait également désigner le point de mutualisation, dans le cas d'immeubles collectifs dont le point de mutualisation ne se situe pas à l'intérieur de la propriété privée.

**A ce stade, il est proposé de considérer que le point de raccordement se réfère à un point situé dans les limites de la propriété privée.**

En effet, en premier lieu, le législateur ne semble pas avoir entendu imposer à un opérateur d'immeuble de relier ce réseau « vertical » au réseau « horizontal » dans un délai de six mois, ce qui ferait peser sur celui-ci une obligation peu proportionnée et très peu incitative. Cette liaison qui, concrètement, implique la réalisation de travaux dans un périmètre parfois important, fait d'ailleurs l'objet d'une disposition de l'article R. 9-3 du CPCE : « *La convention contient notamment les stipulations et informations suivantes : 1° [...] ; 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* ».

En second lieu, une telle interprétation est cohérente avec l'article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation<sup>22</sup>, dont la rédaction indique clairement que le point de raccordement se trouve dans la propriété privée et non pas sur la voie publique : « *Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. [...] Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.* »

Dans le cas de petits immeubles collectifs, le point de branchement optique pourrait être installé en aval, en amont ou bien en lieu et place du point de raccordement, en fonction de l'ingénierie choisie par l'opérateur qui déploie la zone et notamment du nombre de logements de l'immeuble en question<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Conformément à la décision n°2009-1106 de l'Autorité, ce cas de figure ne peut se produire que dans les zones très denses, pour des immeubles d'au moins douze logements ou locaux à usage professionnel, ou qui sont reliés à un réseau public d'assainissement visitable par une galerie elle-même visitable.

<sup>22</sup> Voir l'annexe 2.

<sup>23</sup> Typiquement, certains opérateurs installent le PBO à l'extérieur de l'immeuble, dès lors que celui-ci comportant moins de quatre à six logements ou locaux à usage professionnel.

**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.

#### **4. La pratique du conventionnement de parcs de bailleurs ou de propriétaires d'immeubles**

L'article L. 33-6 du CPCE prévoit, à l'alinéa 1 : « *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 sans ambiguïté de cette disposition qu'une convention doit être passée pour chaque immeuble.

Pourtant la pratique révèle que, dans certains cas, une convention unique est signée entre un opérateur et, le plus généralement, un bailleur ou un syndic, pour la totalité du parc d'immeubles dont ce dernier est propriétaire ou gestionnaire. Un tel conventionnement serait parfois exigé de certains bailleurs. Il faciliterait par ailleurs un déploiement plus massif et plus rapide des réseaux FttH.

**Cette pratique soulève de vives réserves au regard des exigences de l'article L. 33-6 du CPCE.**

En effet, la notion d'« immeuble » ne saurait être interprétée comme incluant le parc entier d'un bailleur dont les bâtiments peuvent être répartis dans plusieurs quartiers d'une ville, ou plusieurs villes d'une région. De plus, une telle pratique rend difficile le respect de la disposition imposée à l'alinéa 2 de l'article L. 33-6 du CPCE concernant le respect du délai de 6 mois pour la réalisation des travaux d'installation, en particulier dans les cas où les immeubles d'un tel parc seraient dispersés géographiquement.

**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-cadre est envisageable (sans être obligatoire), 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-ils susceptibles de s'articuler avec les conventions prévues à l'article L. 33-6 du CPCE ?

## 5. Le régime applicable aux immeubles collectifs neufs

Tous les immeubles collectifs neufs doivent, en vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation<sup>24</sup>, être pourvus lors de leur construction 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.

Cette exigence légale concerne aujourd'hui l'installation des lignes en fibre optique et renvoie, via l'arrêté « immeuble neuf », à l'article L. 33-6 du CPCE concernant les opérations d'entretien, de gestion et de remplacement des lignes. Cet arrêté prévoit en effet, à l'article 8, que « *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* ». Une telle rédaction implique que la convention de mise à disposition visée par l'arrêté est distincte de celle envisagée par l'article L. 33-6 du CPCE.

Par ailleurs, l'article L. 33-6 du CPCE envisage l'installation des lignes par un opérateur et impose des obligations à celui-ci en cette qualité. Or, concernant les immeubles neufs, la responsabilité de réaliser ces travaux ne revient pas à un opérateur, mais au promoteur.

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

En revanche, une fois l'opération d'installation effectuée, un opérateur doit être choisi par le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires afin de signer une convention de mise à disposition, dont les clauses doivent être conformes aux articles L. 33-6 et R. 9-2 à R. 9-4 du CPCE, à l'exception de tout ce qui concerne la phase d'installation, déjà réalisée.

### **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.**

\*\*\*

<sup>24</sup> Articles L. 111-5-1, R. 111-14 et arrêté « immeubles neufs », reproduits en annexe 2.

**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.**

## Annexes

### **Annexe 1 – Articles L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R. 9-4 du code des postes et des communications électroniques (CPCE)**

#### **Article L. 33-6 du CPCE**

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.

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.

La convention ne peut subordonner l'installation ou l'utilisation, par les opérateurs, des lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de fournir des services de communications électroniques, à une contrepartie financière ou à la fourniture de services autres que de communications électroniques et de communication audiovisuelle.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les clauses de la convention, notamment le suivi et la réception des travaux, les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble, la gestion de l'installation et les modalités d'information, par l'opérateur, du propriétaire ou du syndicat de copropriétaires et des autres opérateurs.

#### **Article R. 9-2 du CPCE**

I. -La convention prévue à l'article L. 33-6 est conclue entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires et l'opérateur qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals dans un immeuble de logements ou à usage mixte.

L'installation, l'entretien, le remplacement et le cas échéant la gestion des lignes se font aux frais de l'opérateur signataire de la convention.

II. -Les conditions prévues par la convention ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre de l'accès aux lignes prévu à l'article L. 34-8-3 et sont compatibles avec celle-ci. 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 et les lignes et équipements installés par l'opérateur doivent faciliter cet accès. L'opérateur signataire prend en charge les opérations d'installation, de gestion, d'entretien ou de remplacement nécessaires à cet accès, dans les mêmes conditions que pour ses propres lignes et équipements.

La convention autorise l'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire. Elle ne comporte aucune stipulation fixant les conditions techniques ou tarifaires pour la mise en œuvre de l'accès aux lignes prévu à l'article L. 34-8-3 qui fait l'objet de conventions distinctes entre opérateurs.

Elle rappelle que l'autorisation accordée par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires à tout opérateur d'installer ou d'utiliser des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals n'est assortie d'aucune contrepartie financière et ne peut être subordonnée à la fourniture de services autres que de communication électronique ou audiovisuelle.

III. -Dans le mois suivant la conclusion de la convention, l'opérateur signataire en informe les autres opérateurs dont la liste est tenue à jour par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes et leur communique toute information utile à la mise en œuvre de l'accès aux lignes prévu à l'article L. 34-8-3 et au raccordement des lignes établies dans le cadre de cette convention aux réseaux de communications électroniques ouverts au public. Ces informations précisent notamment :

- l'adresse de l'immeuble concerné ;
- l'identité et l'adresse du propriétaire ou du syndic de copropriété représentant le syndicat des copropriétaires ;
- le nombre de logements et de locaux desservis ;
- la personne à qui les opérateurs tiers peuvent s'adresser en vue de demander un accès en application de l'article L. 34-8-3.

#### **Article R. 9-3 du CPCE**

La convention contient notamment les stipulations et informations suivantes :

1° La nature, l'importance, la durée des travaux d'installation à effectuer ; 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 ;

2° Les conditions d'exécution des travaux par l'opérateur signataire, notamment celles liées au suivi et à la réception des travaux ;

3° Les responsabilités et les assurances de l'opérateur ;

4° Les conditions de gestion, d'entretien et de remplacement des équipements et installations ;

5° Les modalités d'information du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires, notamment sur la localisation des installations et leurs modifications ;

6° Les modalités d'accès à l'immeuble ;

7° Les conditions d'utilisation par d'autres opérateurs des infrastructures d'accueil de lignes de communications électroniques installées par l'opérateur signataire ;

8° La durée de la convention et les conditions de son renouvellement ou de sa résiliation, y compris les conditions dans lesquelles est assurée une continuité de gestion et d'entretien en cas de changement d'opérateur.

9° Le sort des installations à l'issue de la convention.

#### **Article R. 9-4 du CPCE**

Les clauses mentionnées aux 1°, 2°, 3°, 4° et 5° de l'article R. 9-3 respectent les dispositions suivantes :

1° L'opérateur signataire dessert les logements et locaux à usage professionnel de l'immeuble auxquels s'applique la convention par 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 raccordement effectif des logements ou locaux peut être réalisé après la fin des travaux d'installation, notamment pour répondre à une demande de raccordement émise par un occupant ou à une demande d'accès en vue de desservir un tel logement ou local émise par un opérateur au titre de l'article L. 34-8-3.

Les travaux d'installation des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble doivent être achevés dans un délai de six mois à compter de la signature de la convention ;

2° 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. Celui-ci respecte le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété, ainsi que les normes applicables et les règles de l'art. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble. 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.

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. Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires informent l'opérateur signataire de la situation et des caractéristiques de l'immeuble, notamment celles liées à son environnement, à sa vétusté, à son accès, à sa fragilité et aux nuisances sonores ;

3° L'opérateur signataire est responsable de tous les dommages causés par les travaux ou par ses installations et équipements. Il contracte au préalable les assurances nécessaires pour couvrir les éventuels dommages matériels ou corporels.

L'opérateur signataire et le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires établissent un état des lieux contradictoire avant les travaux et après achèvement des travaux d'installation. En cas de dégradations imputables aux travaux, la remise en état est à la charge de l'opérateur signataire ;

4° L'opérateur signataire peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations relatives à la gestion, l'entretien ou le remplacement des lignes à très haut débit en fibre optique dont il a la charge, y compris dans le cadre de la mise en œuvre de l'accès à celles-ci prévu à l'article L. 34-8-3, mais il reste responsable de ces opérations à l'égard du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Il en avertit ces derniers préalablement ;

5° L'opérateur établit un plan de câblage des lignes et équipements installés qu'il met à jour et tient à la disposition du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Il tient également à leur disposition toutes informations utiles sur les modifications apportées aux installations établies dans le cadre de la présente convention.

**Annexe 2** – Articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, et 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'habitation

**L. 111-5-1**

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations l'équipe au moins des gaines techniques nécessaires à la réception, par tous réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique.

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'obligation prévue à l'alinéa précédent s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1er janvier 2010 ou, s'ils groupent au plus vingt-cinq locaux, après le 1er janvier 2011.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

**R. 111-14**

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

Ces mêmes bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Dans les zones à forte densité et dans les conditions définies par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des communications électroniques, l'obligation peut être portée jusqu'à quatre fibres par logement. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Les lignes mentionnées aux alinéas précédents doivent être placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, des postes et télécommunications et de l'information précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

**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'habitation**

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.

**Annexe 3 – Tableau récapitulatif des interprétations privilégiées, à ce stade, par l’Autorité**

PROPRIÉTÉ PRIVÉE		IMMEUBLES COLLECTIFS		PAVILLONS	
		Maîtrise d’ouvrage	Financement	Maîtrise d’ouvrage	Financement
PARTIES BÂTIES	Lignes	<b>Opérateur</b>	<b>Opérateur</b>	<b>Opérateur</b>	<b>Liberté contractuelle</b>
	Nouvelles infrastructures d’accueil	<b>Opérateur</b>	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Liberté contractuelle</b>
PARTIES NON BÂTIES	Lignes	<b>Opérateur</b>	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Opérateur</b>	<b>Liberté contractuelle</b>
	Nouvelles infrastructures d’accueil	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Liberté contractuelle</b>	<b>Liberté contractuelle</b>

**Légende**



Interprétation privilégiée à ce stade par l’Autorité

**NB : Dans les immeubles collectifs soumis au régime de la copropriété, l’article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que l’opérateur d’immeuble bénéficie d’un droit d’inscription automatique à l’assemblée générale de la copropriété de toute proposition de réaliser, à ses frais, le fibrage de l’immeuble. L’opérateur d’immeuble pourrait donc être incité à prendre à sa charge la totalité du fibrage de la propriété pour bénéficier de cette inscription automatique**