



Copropriétaires, bailleurs, syndics : tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur la fibre...

Qu'est-ce que la fibre optique ? Quelle différence avec l'ADSL ?

Les technologies ADSL utilisent les paires de cuivre métalliques du réseau téléphonique traditionnel. Bien qu'elles permettent d'améliorer très sensiblement les performances, elles offrent des débits limités.

La fibre optique, qui est une nouvelle infrastructure, permet d'atteindre, sur des distances relativement longues (plusieurs dizaines de kilomètres), des débits très importants, supérieurs à 50 Mbit/s et pouvant dépasser 100 Mbit/s.

réseau afin qu'il puisse délivrer ses propres services (Internet, TV, téléphone, VOD, etc.) s'il le souhaite.

Suis-je contraint de laisser l'opérateur installer une prise dans mon logement ?

Non. L'accord de la copropriété permet à l'opérateur de déployer son réseau de fibre optique sur les parties communes de l'immeuble. Cela ne contraint pas les habitants de l'immeuble à laisser entrer les opérateurs pour qu'ils installent une prise optique chez eux.

par exemple la préexistence d'un réseau de fibre optique déjà installé dans l'immeuble. Ainsi, le cadre juridique permet à la copropriété de n'avoir qu'un seul opérateur responsable du réseau de fibre optique pour les particuliers de l'immeuble et de limiter les nuisances éventuellement occasionnées par des travaux à répétition.

Qui paie l'installation de la fibre dans l'immeuble ?

La loi est très claire à ce sujet : elle prévoit que l'équipement d'un immeuble en fibre optique est sans frais pour la copropriété et à la charge de l'opérateur.

Qui est responsable du réseau déployé et des problèmes éventuels d'installation ?

C'est l'opérateur d'immeuble qui a déployé la fibre et qui a signé la convention d'installation, de gestion ou de maintenance avec la copropriété ou le propriétaire de l'immeuble qui est l'unique responsable, et ce pour toute la durée de la convention.

Quel intérêt de mettre en concurrence les opérateurs lors de l'AG si la fibre est mutualisée et interopérable ?

Quel que soit l'opérateur choisi, sachez que les principales garanties apportées aux habitants et à la copropriété (mutualisation, gratuité de l'installation du réseau, etc) seront les mêmes. Mais il est toujours préférable de mettre en concurrence les propositions des opérateurs pour que la copropriété ait le choix et qu'elle puisse arbitrer, par exemple, entre les modalités de réalisation des travaux et les délais d'équipement prévus par les différentes offres.

Sur quels critères la copropriété doit-elle choisir un opérateur ?

La loi prévoit que toute proposition commerciale d'installation de la fibre par un opérateur doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires et que le choix entre ces propositions se fait à la majorité des présents (article 24). Les critères de choix relèvent donc de l'appréciation de la copropriété.

La convention signée avec l'opérateur devra, en tout état de cause, respecter les principes posés par la loi. A noter que si elle doit permettre la mutualisation (afin que les habitants aient le choix de leur FAI), cette convention n'a pas à traiter des conditions précises de mise en œuvre de ce principe, qui relève de la relation entre opérateurs et des pouvoirs confiés par la loi à l'ARCEP.

La loi s'applique-t-elle aux réseaux câblés ?

La loi pose un cadre s'appliquant à tout opérateur qui déploie de la fibre optique à l'intérieur d'un immeuble. Ainsi, si le câblo-opérateur équipe un immeuble en fibre optique, ce cadre s'applique bien entendu à lui (signature d'une convention, gratuité des déploiements, mutualisation, etc.). En revanche, la desserte interne de l'immeuble en câble coaxial, support traditionnel des réseaux câblés, n'est pas visée par la loi, comme celle en cuivre d'ailleurs.

Qu'est-ce que le « droit à la fibre » ?

Le droit à la fibre est la garantie donnée par la loi à tout habitant que le propriétaire de son immeuble ne pourra s'opposer à l'installation d'un réseau en fibre optique ou à son raccordement à un tel réseau. Le propriétaire ne pourra le refuser que pour un motif légitime et sérieux. Le principal motif cité par la loi est la préexistence d'un tel réseau dans l'immeuble. L'occupant pourra alors, grâce à la mutualisation entre les opérateurs du réseau, choisir le fournisseur d'accès à Internet de son choix, sous réserve que celui-ci desserve l'immeuble.



L'ARCEP a répondu aux questions sur la fibre lors d'un chat le 6 novembre. 588 personnes se sont connectées en direct et 440 questions (dont 215 en direct) ont été posées au total ! 32 d'entre elles ont pu obtenir une réponse pendant l'heure du direct. Un record.

Que se passe-t-il si un ou plusieurs opérateurs veulent fibrer un immeuble ?

Ils doivent contacter le syndic pour que leurs propositions soient inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Lors de celle-ci, la copropriété choisira l'opérateur qui déploiera le réseau de fibre optique dans l'immeuble et avec qui une convention devra être signée. En résumé, deux conditions sont nécessaires pour installer de la fibre dans un immeuble : la première, c'est être autorisé par la copropriété et la seconde, de signer une convention. Une convention type (voir page de droite) a été publiée par l'ARCEP et est disponible sur son site Internet.

Aucun opérateur ne propose d'équiper mon immeuble en fibre. Que puis-je faire ?

Depuis 1997, le déploiement des réseaux est libre. Si un opérateur souhaite déployer la fibre seulement dans certaines zones ou dans certains immeubles, il est libre de le faire ; il n'existe aucune obligation.

En revanche, il est toujours possible d'adresser une demande de fibrage, de préférence en groupant les demandes des habitants de l'immeuble, aux différents opérateurs susceptibles de déployer de tels réseaux. Si aucun opérateur n'est intéressé, la copropriété peut envisager de fibrer l'immeuble par ses propres moyens mais attention : les équipements à déployer ne sont pas encore normalisés et il faudra, en tout état de cause, qu'un opérateur se raccorde au réseau de l'immeuble et exploite le réseau.

La copropriété peut-elle refuser l'offre d'un opérateur qui souhaite fibrer l'immeuble ?

La loi prévoit que la copropriété peut refuser l'installation de la fibre optique par un opérateur si elle atteste de motifs sérieux ou légitimes, comme

Comment savoir si je suis éligible à une offre en fibre optique ?

La première démarche consiste à vérifier que votre immeuble est équipé en fibre optique en interrogeant le syndic de la copropriété si vous êtes propriétaire, ou bien en questionnant le propriétaire si vous êtes locataire. De plus, vous pouvez vérifier si des opérateurs ou des fournisseurs d'accès à Internet proposent des services sur fibre optique à votre domicile en les interrogeant directement ou en consultant leur site Internet.

Si mon immeuble est équipé, suis-je obligé de prendre la fibre ?

Non, chaque habitant est libre de souscrire ou non à un abonnement très haut débit. Le réseau fibre est une nouvelle infrastructure qui n'impacte en rien les réseaux existants. En clair, si vous avez déjà un abonnement haut débit et que vous ne souhaitez pas changer pour une offre de fibre, vous restez libre de garder votre abonnement.

Mon immeuble a été fibré par un opérateur : suis-je contraint de choisir son offre de services ?

Non, vous pouvez choisir une offre concurrente. L'opérateur qui installe le réseau en fibre optique dans l'immeuble (l'opérateur d'immeuble) est tenu de l'ouvrir aux autres opérateurs. On parle d'obligation de mutualisation. Cela signifie que l'opérateur d'immeuble doit permettre à tout autre FAI d'utiliser ce



Convention d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de lignes très haut débit en fibre optique

Entre les soussignés

Le [syndicat des copropriétaires dûment autorisé après délibération de l'Assemblée Générale datant du (...)] et représenté le cas échéant par son syndic en exercice] ou [L'OP HLM / la SA HLM de ... représenté par son président dûment autorisé par décision du conseil d'administration en date du ...], ci-après « Propriétaire » d'une part (coordonnées ...)

et

La société X ci-après « Opérateur » d'autre part (RCS et coordonnées...)

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

La présente convention, conclue sur le fondement de l'article L. 33-6 du Code des Postes et de Communications Électroniques (CPCE), définit les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de 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 (ci-après les Lignes).

Ces conditions ne font pas obstacles et sont compatibles avec la mise en œuvre de leur mutualisation prévue à l'article L. 34-8-3 du CPCE. L'Opérateur est ainsi responsable vis-à-vis du Propriétaire des opérations techniques nécessaires à l'installation, à la gestion, à l'entretien et au remplacement de l'ensemble des Lignes, y compris celles mutualisées auprès d'opérateurs tiers.

La présente convention ne comporte en revanche aucune disposition fixant des conditions techniques ou tarifaires de la mutualisation.

En complément du présent document, des Conditions spécifiques décrivent notamment les modalités de mise en œuvre de certaines des stipulations prévues par la présente convention.

Les parties peuvent, le cas échéant, s'accorder dans un document distinct de la présente convention, sur les conditions techniques et financières de la fourniture de services de communications électroniques au bénéfice du Propriétaire ou de l'ensemble des occupants.

Article 2 - Réalisation des travaux

L'Opérateur installe pour chaque logement ou utilisateur professionnel un chemin continu en fibre optique partant du point de raccordement et allant jusqu'à la limite du logement ou du local de l'occupant. La fin des travaux à effectuer ne peut excéder 6 mois après la date de signature de la convention. Le câblage d'étage peut être réalisé ultérieurement pour raccorder un utilisateur, dans un délai défini dans les Conditions spécifiques.

L'exécution des travaux d'installation des Lignes se fait dans le respect du règlement de copropriété et du règlement intérieur ainsi que des normes applicables et des règles de l'art.

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. Dans tous les cas, l'Opérateur fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des opérateurs tiers.

Article 3 - Gestion, entretien et remplacement

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des Lignes, des équipements et des infrastructures d'accueil installées ou utilisées en application de l'article 2 sont assurés par l'Opérateur. Le Propriétaire autorise l'Opérateur à mettre à disposition d'opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de la mutualisation. L'Opérateur est responsable de ces opérations et en informe le Propriétaire.

Article 4 - Les modalités d'accès au bâtiment

L'Opérateur respecte les modalités d'accès au bâtiment définies dans les Conditions spécifiques à l'occasion de toute intervention nécessaire aux opérations d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement. Le Propriétaire fait ses meilleurs efforts pour garantir cet accès.

Article 5 - Responsabilité et assurances

L'Opérateur est responsable des dommages tant matériels que corporels causés par les

travaux d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'ensemble des Lignes, tant pour lui-même que pour ses sous-traitants éventuels, et ce à l'égard du Propriétaire, de ses ayants droits et des tiers qui se trouveraient dans la propriété privée au moment des travaux. Préalablement au commencement des travaux, il contracte les assurances nécessaires pour couvrir, à hauteur d'un plafond mentionné dans les Conditions spécifiques, sa responsabilité et les éventuels dommages directs, matériels et corporels, et s'engage à en justifier à la première demande du Propriétaire. Un état des lieux contradictoire est effectué avant le commencement des travaux et après leur achèvement. En cas de dégradations imputables aux travaux, l'opérateur assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

Article 6 - Information du Propriétaire et des opérateurs tiers

Afin d'informer le Propriétaire sur les Lignes et équipements installés, l'Opérateur établit un plan de câblage qu'il tient à jour. Il informe le Propriétaire des modifications apportées aux installations établies dans le cadre de la présente convention, selon les modalités définies dans les Conditions spécifiques.

Dans les quinze jours suivant la signature de la présente convention, l'Opérateur en informe les opérateurs tiers.

Les parties précisent dans les Conditions spécifiques la date de raccordement de l'immeuble à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Article 7 - Dispositions financières

L'autorisation accordée par le Propriétaire à l'Opérateur d'installer ou d'utiliser les Lignes, équipements ou infrastructures d'accueil n'est assortie d'aucune contrepartie financière.

Les opérations d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des Lignes se font aux frais de l'Opérateur.

Article 8 - Propriété

Sauf dispositions contraires définies dans les Conditions spécifiques, les Lignes, équipements et infrastructures d'accueil installés par l'Opérateur sont sa propriété pendant la durée de la présente convention.

Article 9 - La durée de la convention et les conditions de son renouvellement ou de sa résiliation

Sauf dispositions contraires définies dans les Conditions spécifiques, la présente convention est conclue pour une durée de 15 ans à compter de la date de signature et renouvelable, dont une fois tacitement sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 mois.

En cas de changement d'opérateur, l'Opérateur fait ses meilleurs efforts pour assurer la continuité du service jusqu'à ce que les opérations de gestion, d'entretien et de remplacement des équipements installés soient transférées à un tiers.

Article 10 - Conditions spécifiques

Les Conditions spécifiques précisent notamment :

- la date de raccordement de l'immeuble à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public ;
- le suivi et la réception des travaux, le cas échéant les engagements de qualité complémentaires pour la réalisation des travaux ;
- les standards techniques suivis par l'opérateur d'immeuble ;
- le délai de réalisation du câblage d'étage suite à la demande d'un utilisateur ;
- les modalités de gestion, d'entretien et de remplacement des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil ;
- les modalités d'information du Propriétaire ;
- les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble par l'Opérateur ;
- le niveau du plafond des assurances contractées par l'Opérateur ;
- l'identité du propriétaire des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil si elle diffère de celle prévue à l'article 8 ;
- la durée de la convention et les conditions de son renouvellement si elles diffèrent de celles prévues à l'article 9 ;
- les procédures et les cas de résiliations ;
- les modalités d'évolution de la présente convention.

À _____,

le _____ / _____ / _____

Pour le Propriétaire (Nom et Qualité)

Pour l'Opérateur