



FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

Monsieur Sébastien SORIANO
Chef de l'Unité FTTx et dégroupage
ARCEP
7 square Max Hymans

75730 PARIS CEDEX 15

JC/TP/fb 07/3296

PARIS, le 3 octobre 2007

Monsieur,

La FNAIM regroupe près de 12 000 adhérents, qui gèrent aujourd'hui plus de 60 % des lots de copropriété confiés à des professionnels, ce qui n'a pas échappé à la volonté de développement des opérateurs et acteurs de la fibre optique. Nos adhérents syndics sont donc en première ligne des négociations et constituent un point d'entrée en tant qu'interlocuteurs privilégiés. A ce titre, la FNAIM et ses adhérents ont déjà reçu des demandes d'opérateurs portant sur le déploiement de fibres optiques à l'intérieur des immeubles, jusqu'aux portes des appartements.

La loi du 10 juillet 1965 portant statut des immeubles en copropriété ne prévoit aucune disposition concernant la fibre optique. Ainsi, il arrive aujourd'hui que des opérateurs tentent de passer leurs câbles fibre optique dans les parties communes des immeubles, et plus particulièrement dans des gaines ou colonnes techniques existantes, sans passer par l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Quand l'arrivée de la fibre optique nécessite des travaux, notamment dans ces parties communes et peuvent appeler certaines contraintes ou servitudes, il semble bien que le recours à l'assemblée générale des copropriétaires soit indispensable. La prise de décision, selon la nature et l'importance des travaux, peut osciller entre les majorités de l'article 25 et de l'article 26 de la loi de 1965 précitée.

La loi sur la télévision du futur de mars 2007, quant à elle, dispose que tous les travaux justifiés par l'accès à un réseau de communications électroniques devaient être votés à la majorité de l'article 25. La fibre apportant la TV HD, l'article 25 pourrait sans doute être un « véhicule législatif » pour le vote de ces travaux.

A priori et dans tous les cas, ce n'est ni au syndic, ni au conseil syndical de donner l'autorisation à un opérateur de déployer sa fibre dans les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Aujourd'hui, les offres de « fibrage » des opérateurs sont peu uniformes et chacun met en avant des arguments différents avec une approche le plus souvent dissemblable de l'implantation qu'il entend faire dans l'immeuble.

D'aucuns mettent en avant une charte qualité ou la certification de leurs interventions, d'autres la mutualisation du réseau. Pour certains, l'implantation semble devoir être constitutive d'une servitude, pas pour d'autres... Il est ainsi difficile pour les copropriétaires et leur syndic de comparer ces offres. En outre, la technologie est nouvelle pour les copropriétaires et les professionnels, encore peu sensibilisés à l'émergence de la fibre optique. Cependant, la prise de conscience du progrès et des possibilités offertes par cette technologie semble très rapide et les copropriétaires sont donc plutôt séduits, d'autant qu'à ce jour l'équipement de l'immeuble est proposé gratuitement par les opérateurs.

Par ailleurs, la mutualisation en pied d'immeuble, si elle paraît intéressante, peut présenter certaines contraintes dans les immeubles.

La contrainte principale semble être la difficulté d'autoriser l'accès à l'immeuble à tous les opérateurs et leurs sous-traitants susceptibles d'intervenir sur le point de mutualisation qui se trouvera le plus souvent dans les parties communes. En raison du taux de rotation des occupants d'un immeuble (tant en location qu'en vente) et selon la taille des immeubles, cela peut parfois représenter plusieurs interventions par mois. On peut donc présager des interventions répétées en pied d'immeuble dans le cas où le point de mutualisation y est installé. Cette difficulté est d'autant plus avérée et doit, selon nous, être mise en exergue que la tendance actuelle conduit à la fermeture systématique des immeubles et très souvent à la disparition des gardiens et concierges. Problématique que nous rencontrons d'ailleurs également aujourd'hui avec d'autres fournisseurs de services tels que la distribution postale.

En outre, selon nous, la mise en œuvre effective de la mutualisation nécessitera des principes opérationnels stricts que ne doit pas avoir à gérer et supporter le syndic de l'immeuble (qui intervient ? qui paie ? qui entretient ?).

Par ailleurs, la rétrocession du branchement réalisé au niveau du palier pose des problèmes d'ordre juridique, liés au droit de la propriété. La FNAIM est d'avis que le plus simple serait que tout le câblage déployé dans les parties communes soit sous la responsabilité de l'exploitant qui a implanté le réseau dès l'origine.

Espérant que cette contribution réponde à votre attente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Jean CHAVOT
Administrateur FNAIM
en charge de l'administration de biens



Thierry PEYRÉ
Président
Commission administration de biens FNAIM