Syndics professionnels ou bénévoles : ne vous faites pas « *piéger* » par le droit à la fibre optique

Cet article fait suite à un premier article intitulé : « ***Fibre optique le décret sur la convention avec l'opérateur est paru*** ».
http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/0109/fibre.htm

I- Le droit à la fibre et ses conséquences

Le « ***droit à la fibre*** » a été introduit par la loi LME (Loi de Modernisation de l'Economie). Calqué sur le « droit à l'antenne (télévision) » le principe de ce droit est le suivant : tout locataire ou occupant de bonne foi d'un local a droit à pouvoir accéder au **très haut DÉBIT** (numérique).

Pour cela - après avoir saisi son propriétaire et le syndic de la copropriété et à **DÉFAUT DE RÉPONSE SATISFAISANTE DE SA PART ET SOUS CONDITIONS DE DÉLAIS** - il pourra faire procéder lui-même à l'équipement de l'immeuble où il se trouve !

On comprend combien il est important pour le syndic de savoir **QUOI** répondre et dans **QUEL DÉLAI** pour éviter de voir débarquer un opérateur qui va « ***fibrer*** » l'immeuble sans accord de l'assemblée générale et peut-être dans de mauvaises conditions.

II- Le décret

Un décret - du 15 janvier 2009 - vient donc préciser les droits **ET** obligations du demandeur ainsi que les droits **ET** obligations du bailleur et du syndic.

Comme ce décret n'est pas très simple à comprendre, nous en extrayons les tableaux et conseils suivants.

Premier cas : l'immeuble a déjà un réseau permettant l'accès au très haut débit

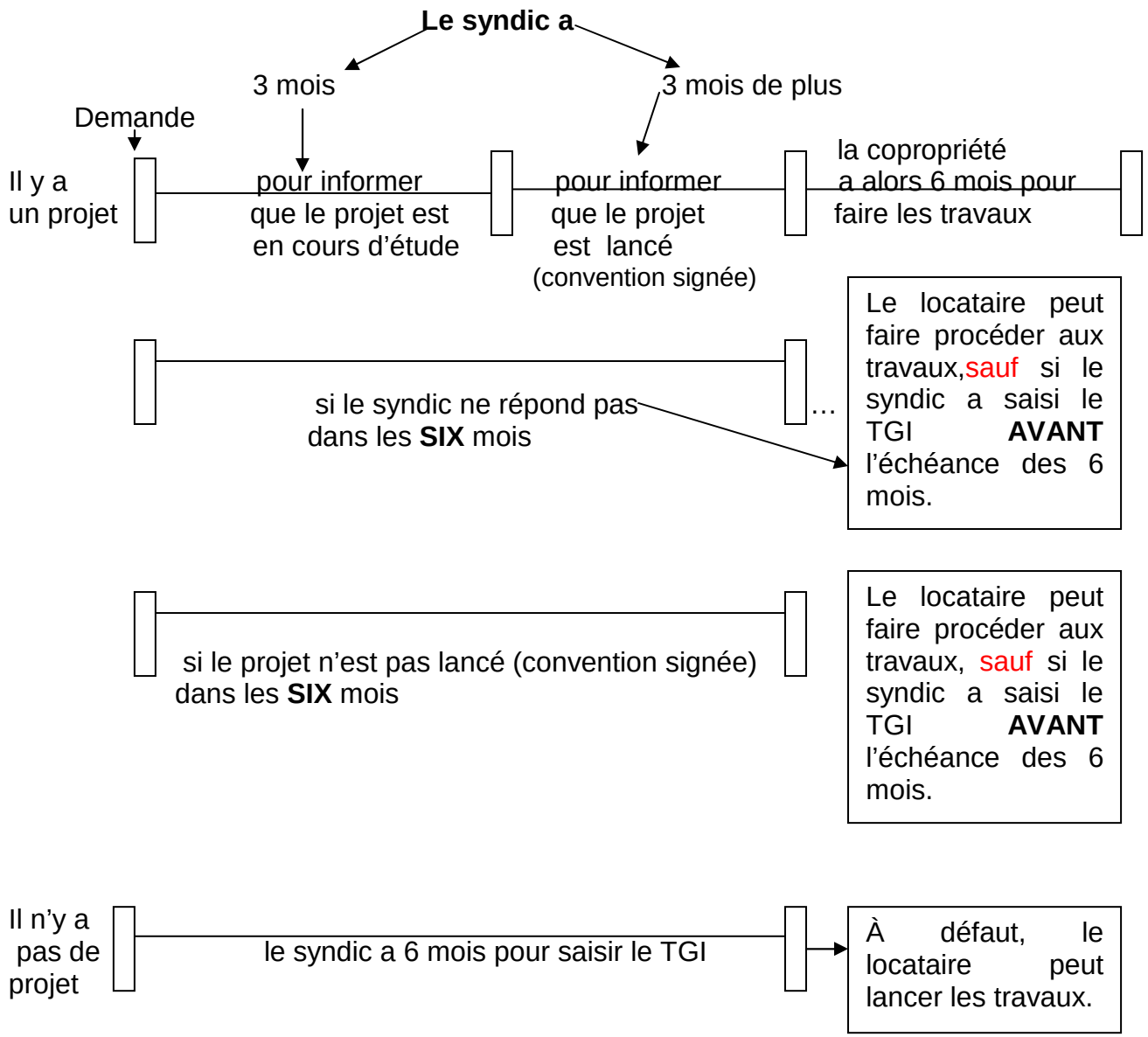
- Le demandeur estime que le réseau n'est pas suffisant. Il peut demander l'autorisation de faire procéder à une amélioration (par lettre recommandée (LRAR) avec accusé de réception ou remise contre émargement)

- Le syndic a TROIS mois pour accepter ou refuser.

S'il refuse, c'est au demandeur à aller en justice.

Deuxième cas : l'immeuble n'a PAS encore de réseau

Actions du locataire ou occupant	Actions du syndic	Droit au demandeur	Conseil au syndic
1) Doit adresser une demande au bailleur **ET** au syndic (par LRAR ou même par remise contre signature). **2)** Cette demande doit intégrer : • une description **détaillée** des travaux ; • un **plan** ou un **schéma**.	**Plusieurs cas :** **1)** La demande est incomplète : ►**conseil de l'ARC** : le syndic doit informer le demandeur par LRAR que sa demande est **IRRECEVABLE**. **2)** La demande est complète. **A** Un projet est en cours : ► le syndic devra répondre au demandeur dans les TROIS mois qu'il s'oppose à sa demande parce qu'un projet est encours ; ► il justifiera de l'existence de ce projet. **A1** Le syndic a encore TROIS mois pour faire connaître la décision **FERME** de procéder à l'équipement de l'immeuble. [accord de l'assemblée générale ; signature d'une convention] **A2** Les travaux doivent être achevés dans les six mois suivant la notification de cette décision ferme.	**A1 bis** Si au bout de ces trois mois aucune décision ferme n'a été prise, le syndic devra être très prudent, car le demandeur **pourra lancer les travaux**. Par prudence, le syndic devra alors saisir le TGI (Tribunal de Grande Instance) pour obtenir des délais supplémentaires.	**B** Aucun projet n'est en cours. Le syndic a SIX mois pour saisir le Tribunal de Grande Instance. À défaut, le demandeur pourra lancer les travaux.



Conclusion pratique

1. En cas de demande :

a) Si un projet existe :

- le faire savoir au demandeur dans les 3 mois ;
- si le projet aboutit à une convention avant 6 mois, le faire savoir au demandeur ;
- si le projet n'aboutit pas à une convention avant 6 mois, saisir le TGI.

b) Si un projet n'existe pas :

- saisir le TGI avant 6 mois.

Voici le texte du décret numéro 2009-53 du 15 janvier 2009.

DECRET

Décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au droit au très haut débit pris en application 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

NOR: ECEI0827226D

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, de la garde des sceaux, ministre de la justice, et de la ministre du logement et de la ville,
Vu le code de l'organisation judiciaire ;
Vu le code des postes et des communications électroniques, notamment son article L. 33-6 ;
Vu la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, notamment ses articles 1er et 6 ;
Vu le décret n° 67-1171 du 28 décembre 1967 fixant les conditions d'application de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion ;
Vu l'avis de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes en date du 6 novembre 2008 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Décrète :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

Avant de procéder aux travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibre optique, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibres optiques, le locataire ou occupant de bonne foi en informe le propriétaire par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception de cette information. Il précise éventuellement dans sa demande les besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle. Une description détaillée des travaux à entreprendre est jointe à cette information, assortie d'un plan ou d'un schéma, sauf si l'établissement de ce plan a été rendu impossible du fait du propriétaire.
Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'information est faite au bailleur et au syndic de copropriété représentant le syndicat des copropriétaires.
Si l'immeuble appartient à une société, l'information est faite à son représentant légal.
Si l'immeuble est indivis, l'information est faite à l'un des indivisaires, à charge pour lui d'informer sans délai ses coïndivisaires.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

I. - Le propriétaire qui entend s'opposer au raccordement demandé ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibres optiques au motif que l'immeuble est déjà équipé de manière à satisfaire la demande, y compris les éventuels besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle précisés dans cette demande, notifie son opposition au demandeur par tout moyen permettant de donner date certaine à cette notification dans les trois mois suivant la demande. Si les lignes, équipements ou services existants ne permettent pas de répondre aux besoins spécifiques du demandeur, celui-ci peut

saisir la juridiction compétente un mois après en avoir informé le propriétaire, en précisant les insuffisances en cause, par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception de cette information.
II. - Le propriétaire qui entend s'opposer au raccordement demandé ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibres optiques au motif qu'une décision est en préparation en vue d'installer de telles lignes pour desservir tous les logements ou locaux de l'immeuble de manière à satisfaire la demande, y compris les éventuels besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle précisés dans cette demande, notifie au demandeur son intention de s'opposer, par tout moyen permettant de donner date certaine à cette notification dans les trois mois suivant la demande, en y joignant tous éléments relatifs à ce projet en sa possession et le cas échéant, dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de l'examen d'un tel projet.
Si les lignes, équipements ou services projetés, ne permettent pas de répondre aux besoins spécifiques du demandeur, celui-ci en informe le propriétaire par tout moyen permettant de donner date certaine à cette information, en précisant les insuffisances en cause. Si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de six mois suivant la demande, le demandeur peut saisir la juridiction compétente.
Si le propriétaire n'a pas notifié au demandeur, dans les six mois qui suivent sa demande, la décision ferme de lancement des travaux, ou si lesdits travaux ne sont pas réalisés dans les six mois qui suivent cette décision, ou si le projet a fait l'objet d'une résolution défavorable de l'assemblée générale des copropriétaires, le demandeur peut procéder à l'exécution des travaux qui ont fait l'objet de la notification prévue à l'article 1er. Il en informe le propriétaire.
La conclusion de la convention prévue à l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques constitue une décision ferme de lancement des travaux telle que mentionnée à l'alinéa précédent.
III. - En dehors des cas prévus au I et au II, le propriétaire qui entend s'opposer au raccordement demandé, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique doit, à peine de forclusion, saisir dans le délai de six mois suivant la demande la juridiction compétente après en avoir informé le demandeur par tout moyen permettant de donner date certaine à cette information. En l'absence d'une telle information au terme du même délai, le demandeur peut procéder à l'exécution des travaux qui ont fait l'objet de la notification prévue à l'article 1er.
IV. - Le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble connaît des contestations relatives à l'application du II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 susvisée et du présent décret.

Article 3

Le chapitre Ier du titre II du livre II du code de l'organisation judiciaire (partie réglementaire) est ainsi modifié :
I. - Il est ajouté au paragraphe 1 de la sous-section 1 un article R. 221-22-1 ainsi rédigé :
« Art. R. 221-22-1. - Le tribunal d'instance connaît des contestations relatives à l'application des I et II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion et des décrets n° 67-1171 du 28 décembre 1967 et n° 2009-53 du 15 janvier 2009 pris en application de cette loi. »
II. - A l'article R. 221-48, après la référence : « R. 221-19, », est insérée la référence : « R. 221-22-1, ».

Article 4 En savoir plus sur cet article...

La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre du logement et de la ville, le secrétaire d'Etat chargé de l'industrie et de la consommation, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat chargé de la prospective, de l'évaluation des politiques publiques et du développement de l'économie numérique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 15 janvier 2009.