

**CONVENTION TYPE D'INSTALLATION, GESTION, ENTRETIEN  
ET REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES  
A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE**

*Convention à signer entre opérateurs et propriétaire à l'occasion  
du déploiement d'un réseau en fibre optique dans un immeuble  
conformément à l'article L. 33-6 du CPCE*

---

Juin 2009

Le déploiement de la fibre optique est un enjeu technique, économique et concurrentiel majeur pour notre pays. Il s'agit d'un investissement de long terme qui nécessitera un nombre significatif d'années et de milliards d'euros, à l'instar du réseau téléphonique. L'accès à l'immeuble est nécessaire pour le déploiement de la fibre. Il ne doit cependant pas se faire au détriment du droit de propriété et doit intervenir dans le respect du droit de la concurrence, au bénéfice des habitants.

C'est au vu de ce contexte et de ces enjeux que le législateur a adopté la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) visant à faciliter la desserte des logements en fibre optique tout en préservant les droits des propriétaires et l'exercice d'une concurrence loyale. Le nouvel article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques prévoit ainsi un encadrement conventionnel obligatoire de la relation entre propriétaire/bailleur et opérateurs. Cette disposition a par la suite été précisée par le décret n° 2009-54 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans un immeuble.

Au vu des attentes exprimées par l'ensemble des acteurs, aussi bien publics que privés, un groupe de travail a été mis en place afin d'élaborer une convention type visant à préciser les clauses de la convention à conclure entre opérateur et propriétaire à l'occasion de l'équipement d'un immeuble en fibre optique.

Le groupe s'est constitué autour des acteurs les plus mobilisés sur le sujet :

- associations de consommateurs et d'usagers (CLCV, UFC) ;
- représentants de propriétaires et de copropriétaires (ARC, UNPI) ;
- syndicats représentant les professionnels de l'immobilier (FNAIM, UNIS) ;
- administrateurs de biens (FONCIA) ;
- organisations professionnelles de bailleurs sociaux (USH, Fédération des EPL) ;
- opérateurs de communications électroniques (France Télécom, Free, Numéricâble, SFR).

Cette convention a vocation à offrir un cadre sécurisé pour le déploiement des réseaux en fibre optique dans les immeubles au bénéfice de tous. S'il a une portée pratique et a vocation à être utilisé de manière directe par l'ensemble des acteurs, ce document de référence n'a pas de portée normative et laisse la place aux négociations entre les parties, au travers de conditions spécifiques et à la prise en compte des particularités locales. Ce document n'a pas vocation à remettre en cause les conventions précédemment établies qui sont conformes aux dispositions du décret du 15 janvier 2009 précité.

En tant que de besoin, l'ARCEP mettra à jour le contenu de ce document en concertation avec l'ensemble des acteurs, en particulier pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires.

**CONVENTION D'INSTALLATION, GESTION, ENTRETIEN ET REMPLACEMENT  
DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT 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'organisme Hlm / la SEM 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 des articles L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R.9-4 du Code des Postes et de Communications Electroniques (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 l'accès aux Lignes prévu à l'article L. 34-8-3 du CPCE. Les Lignes et équipements installés par l'Opérateur doivent faciliter cet accès. L'Opérateur prend en charge et est responsable vis-à-vis du Propriétaire des interventions ou travaux d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'ensemble des Lignes, y compris celles mutualisées auprès d'opérateurs tiers. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

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 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 additionnels au bénéfice du Propriétaire ou de l'ensemble des occupants.

La présente convention est modifiée en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur avant son terme.

**Article 2 - Réalisation des travaux**

L'Opérateur installe pour chaque logement ou local à usage professionnel un chemin continu en fibre optique composé d'une ou plusieurs fibres optiques partant du point de raccordement et aboutissant à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

La fin des travaux d'installation ne peut excéder 6 mois après la date de signature de la convention. Le raccordement client aboutissant au dispositif de terminaison précité peut être réalisé ultérieurement pour répondre à la demande d'un occupant ou à la demande d'un opérateur tiers au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE, dans un délai de 30 jours à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel. Le raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard le .../.../..., sous réserve d'aléa opérationnel.

L'Opérateur 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.

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 assurées 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 - 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 garantit cet accès à l'Opérateur, à tout tiers mandaté par

lui et, à ce titre, aux opérateurs tiers ayant signé avec l'Opérateur une convention de mutualisation au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

**Article 5 - Responsabilité et assurances**

L'Opérateur est responsable de tous les dommages causés par les travaux ou par ses installations et équipements, tant pour lui-même que pour les tiers mandatés par lui, 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 les éventuels dommages matériels ou corporels, dont le périmètre et le montant du plafond sont précisés dans les conditions spécifiques, et s'engage à en justifier à la première demande du Propriétaire.

L'Opérateur et le Propriétaire établissent un état des lieux contradictoire avant les travaux et après achèvement des travaux d'installation. 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, de l'Opérateur et des opérateurs tiers**

Préalablement à l'exécution des travaux, l'Opérateur propose au Propriétaire un plan d'installation des Lignes, des équipements et des éventuelles infrastructures d'accueil. L'Opérateur tient à jour ce document et le tient à disposition du Propriétaire ainsi que toutes informations utiles sur les modifications apportées aux installations établies dans le cadre de la présente convention, selon les modalités définies dans les Conditions spécifiques.

Dans le mois suivant la signature de la convention, l'Opérateur en informe les opérateurs tiers conformément à l'article R. 9-2-III du CPCE.

Le Propriétaire informe l'Opérateur 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.

**Article 7 - Dispositions financières**

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

L'installation, l'entretien, le remplacement et la gestion 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 avant le terme de la convention. L'Opérateur informe le Propriétaire par écrit 15 mois avant ce même terme de la possibilité de ne pas reconduire la présente convention.

En cas de changement d'opérateur, notamment en cas de cession ou de résiliation, l'Opérateur assure la continuité du service jusqu'à ce que les opérations de gestion, d'entretien et de remplacement des équipements installés soient transférées à un nouvel opérateur, et ce pendant un délai maximum de .....jours/mois.

**Article 10 - Conditions spécifiques**

Les Conditions spécifiques précisent :

- le suivi et la réception des travaux ;
  - les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble ;
  - la police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 5 ;
  - le sort des installations à l'issue de la convention.
- Le cas échéant, les Conditions spécifiques peuvent préciser :
- les engagements de qualité complémentaires pris par l'Opérateur ;
  - les standards techniques mis en œuvre par l'opérateur d'immeuble ;
  - les modalités de gestion, d'entretien et de remplacement des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 3 ;
  - l'identité du propriétaire des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil si elle diffère de celle prévue à l'article 8 ;
  - le sort, pendant la durée de la présente convention, des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil installés par l'Opérateur s'il diffère de celui prévu 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