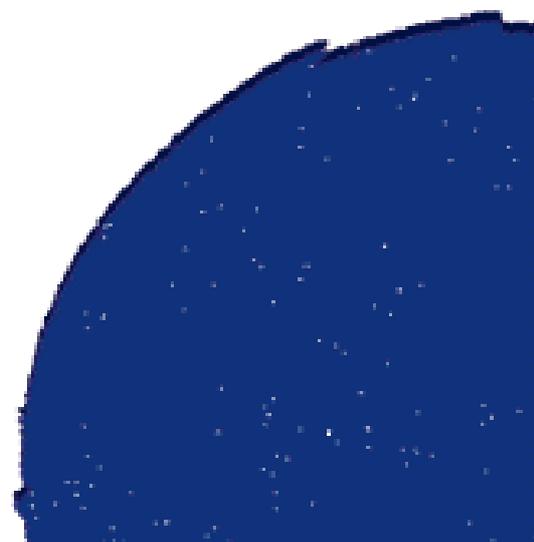


**Convention relative à l'installation, la gestion et la  
maintenance de lignes à très haut débit en fibre  
optique dans l'immeuble**

---

*Projet soumis à consultation publique*



## CONVENTION RELATIVE A L'INSTALLATION, LA GESTION ET LA MAINTENANCE DE LIGNES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE DANS L'IMMEUBLE

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, ci-après la Copropriété d'une part (coordonnées ...)**

ET

**la société X ci-après dénommée #Opérateur d'immeuble# d'autre part (coordonnées...)**

Il est convenu ce qui suit :

*Question 9.a. La dénomination des parties à la convention est-elle adéquate ? Quels seraient les éléments à modifier dans cette convention lorsque la partie cocontractante est une mono-propriété ? un bailleur social ?*

### **Préambule**

En vue de permettre l'installation, la gestion et la maintenance des lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble et de garantir aux occupants le raccordement de ces lignes à un réseau à très haut débit et la liberté de choix entre les offres commerciales de différents opérateurs commerciaux, il y a lieu de fixer les droits et obligations des parties.

### **Article 1 - Définitions**

Ligne à très haut débit en fibre optique : lien optique installé par l'Opérateur d'immeuble pour véhiculer des signaux de données à très haut débit entre un occupant de l'immeuble et un ou plusieurs réseaux à très haut débit.

Raccordement à un réseau à très haut débit : opération par laquelle les lignes à très haut débit en fibre optique sont physiquement raccordées, par l'opérateur d'immeuble ou par un tiers, à un réseau ouvert au public au sens de l'article L. 33-1 du code des postes et des communications électroniques (ci-après CPCE).

Mutualisation : principe par lequel les lignes à très haut débit en fibre optique de l'immeuble peuvent être raccordées par tout opérateur de communications électroniques. Dans l'hypothèse où les lignes ne sont raccordées que par un seul réseau à très haut débit, la mutualisation peut prendre la forme d'un accès d'opérateurs tiers à ce réseau.

Point de raccordement : point d'extrémité des lignes à très haut débit en fibre optique, où s'effectue le raccordement à un ou plusieurs réseaux à très haut débit dans le cadre de la mutualisation. Le point de raccordement peut se situer à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble.

Opérateurs commerciaux : opérateurs de communications électroniques au sens de l'article L. 33-1 du CPCE susceptibles de fournir aux occupants de l'immeuble des services de communications électroniques. Il s'agit des opérateurs raccordés aux lignes à très haut débit en fibre optique au point de raccordement, ainsi que des opérateurs tiers à qui ils auront donné accès à leur réseau plus en amont.

Équipements : boîtiers, câbles optiques, coupleurs optiques et autres équipements passifs mis en place par l'Opérateur d'immeuble ou par un tiers sous sa responsabilité pour l'installation, la gestion et la maintenance des lignes à très haut débit en fibre optique de l'immeuble, ainsi que pour le raccordement des lignes à un ou plusieurs réseaux à très haut débit lorsque le point de raccordement se situe dans l'immeuble.

Infrastructures d'accueil : locaux, espaces dédiés, gaines, goulottes, tubes et autres infrastructures intérieures à l'immeuble ou en limites de propriété, permettant d'installer les équipements. Les infrastructures d'accueil peuvent être mises à disposition par la copropriété ou établies par l'Opérateur d'immeuble.

Conditions spécifiques : document décrivant les modalités de mises en œuvre de la présente convention.

## **Article 2 - Objet de la convention**

### Article 2.1 - Conditions générales

La présente convention a pour objet de définir les conditions générales, techniques et financières relatives à l'installation, la gestion et la maintenance de lignes à très haut débit en fibre optique par l'Opérateur d'immeuble, suite à sa désignation par la Copropriété.

L'autorisation donnée par la Copropriété à l'Opérateur d'immeuble d'installer des infrastructures d'accueil et des équipements dans la propriété privée ne fait l'objet d'aucune contrepartie financière entre les parties, ni ne contient de dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation.

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 au bénéfice du gestionnaire de l'immeuble ou de l'ensemble de ses occupants.

*Question 9.b. Le fait de prévoir des documents distincts de la présente convention pour décrire des conditions spécifiques et les conditions de fournitures d'éventuels services collectifs vous paraît-il pertinent ?*

### Article 2.2 - Engagement de raccordement des lignes à un réseau très haut débit

L'Opérateur d'immeuble s'engage à ce que les lignes à très haut débit en fibre optique soient raccordées à au moins un réseau très haut débit dans l'année qui suit la date de l'autorisation donnée par l'assemblée générale. Lorsque l'engagement porte sur la réalisation du raccordement par un tiers, une lettre d'engagement du tiers concerné est annexée à la présente convention.

*Question 9.c. Le délai mentionné pour le raccordement effectif à un réseau très haut débit vous semble-t-il raisonnable, et adapté ?*

Article 2.3 - Engagement de mutualisation

En l'absence de textes législatifs ou réglementaires relatifs à la mutualisation, l'Opérateur d'immeuble s'engage à mettre en œuvre la mutualisation, et ce, dans des conditions techniques et tarifaires raisonnables, c'est-à-dire offrant une garantie raisonnable de raccordement des lignes et/ou de la fourniture de services de communications électroniques aux occupants par plusieurs opérateurs commerciaux.

Dans ce cadre, l'Opérateur d'immeuble s'engage à mettre en œuvre les recommandations édictées le cas échéant par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP), et à solliciter cette Autorité et à suivre ses conclusions en cas de litige avec un opérateur tiers.

Sous réserve de la mise en œuvre de la mutualisation dans des conditions techniques et tarifaires raisonnables, l'Opérateur d'immeuble ne peut être tenu pour responsable de l'absence de raccordement effectif par tel opérateur tiers.

Les parties conviennent que la présente convention n'a pas pour objet de définir les conditions de mutualisation répondant à l'engagement de l'Opérateur d'immeuble, mais doit traiter des conditions d'installation, de gestion et de maintenance des lignes nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement.

*Question 9.d. Dans l'attente de l'adoption de la loi de modernisation de l'économie et des textes qui seront pris en son application, vous paraît-il pertinent d'inscrire un engagement de mutualisation dans la convention ? Cette définition de l'engagement de mutualisation vous semble-t-elle adaptée, en vue de garantir la concurrence des opérateurs de services au bénéfice des habitants de l'immeuble ?*

Article 2.4 - Caractère « Intuitu personae » de la convention

La présente convention est conclue « intuitu personae ». Les opérations effectuées se font sous la seule responsabilité de l'Opérateur d'immeuble.

Lorsque le point de raccordement se situe sur la propriété privée, que ce soit dans sa partie bâtie ou non bâtie, l'Opérateur d'immeuble fait son affaire et est responsable des opérations nécessaires à la mutualisation nécessitant une intervention sur ladite propriété.

*Question 9.e. Les acteurs sont invités à faire d'éventuels commentaires sur la responsabilité de l'Opérateur d'immeuble vis-à-vis des opérations de raccordement initial des autres opérateurs, lorsque le point de raccordement est situé sur la propriété privée. Quelles sont d'autre part les contraintes liées au caractère « intuitu personae » de la convention ? Est-il nécessaire de le prévoir ?*

**Article 3 - Infrastructures d'accueil mises à disposition de l'Opérateur d'immeuble**

La copropriété met à disposition de l'Opérateur d'immeuble les infrastructures d'accueil de l'immeuble nécessaires à l'installation, à la gestion et à la maintenance des lignes à très haut débit en fibre optique. L'utilisation de ces infrastructures par l'Opérateur d'immeuble doit se faire pour les besoins stricts de cette activité, telle que décrite aux articles 4 et 6.

Les parties de locaux et infrastructures mises à disposition de l'Opérateur d'immeuble sont détaillées dans les Conditions spécifiques.

**Article 4 - Equipements installés sous la responsabilité de l'Opérateur d'immeuble**

*Article 4.1 - Principes directeurs*

L'Opérateur d'immeuble installe pour chaque occupant un chemin optique continu partant de son Point de raccordement et pénétrant dans le local ou logement de chacun de ces occupants. L'Opérateur s'engage à respecter dans ce cadre les standards techniques définis le cas échéant par le secteur. Ces standards sont énumérés dans les Conditions spécifiques.

Les prises optiques ainsi que la fibre optique interne aux locaux de l'occupant ou à proximité immédiate (câbles d'étage) peuvent ne pas être mises en place dès l'installation initiale mais ultérieurement, sur demande de l'occupant ou d'un opérateur commercial, dans les conditions définies à l'article 6.

*Question 9.f. Les acteurs sont invités à réagir sur le schéma proposé pour l'installation des lignes et des prises dans les logements, notamment dans le cas où elle s'effectue de façon progressive dans le temps.*

*Article 4.2 - Cas où le point de raccordement est situé sur la propriété privée*

Lorsque le point de raccordement est situé sur la propriété privée, que ce soit dans sa partie bâtie ou non bâtie, l'Opérateur d'immeuble s'engage à laisser ou à aménager l'espace suffisant au raccordement des opérateurs souhaitant amener leurs câbles jusqu'au point de raccordement dans le cadre de la mutualisation. Dans le cas où le point de raccordement est situé dans la partie bâtie de la propriété privée, la notion d'espace disponible porte notamment sur la pénétration des câbles dans l'immeuble (adduction) et l'installation de coupleurs optiques ou d'autres équipements au niveau du point de raccordement.

*Question 9.g. Le fait de laisser ou d'aménager un espace disponible pour le raccordement de tout opérateur au point de raccordement, en particulier lorsque celui-ci est situé dans la partie bâtie de la propriété privée vous semble-t-il raisonnable, afin de garantir l'ouverture effective des lignes installées à la concurrence dans le cadre de la mutualisation ?*

*Article 4.3 - Plan de câblage*

L'Opérateur d'immeuble établit et tient à jour dans les Conditions spécifiques un Plan de câblage, faisant apparaître l'ensemble des infrastructures d'accueil, des lignes à très haut débit en fibre optique et des autres équipements installés sous sa responsabilité, notamment le point de raccordement lorsque celui-ci est situé sur la propriété privée (dans sa partie bâtie ou non bâtie) ainsi que les infrastructures d'accueil mises à disposition par la copropriété.

**Article 5 - Exécution des travaux et installation des équipements**

*Article 5.1 - Principes directeurs*

Les modalités d'exécution des travaux et d'installation des équipements sont laissées à la discrétion de l'Opérateur d'immeuble, dans le respect des exigences décrites dans le présent article.

Pour l'installation des équipements, l'Opérateur d'immeuble utilise en priorité les infrastructures mises à disposition par la copropriété. Si celles-ci n'existent pas ou ne sont pas disponibles, l'Opérateur d'immeuble met en place des infrastructures d'accueil, en laissant un espace de manœuvre équivalent à celui dont il a besoin pour l'installation des lignes, depuis la limite de propriété de l'immeuble jusqu'aux locaux de chaque occupant.

Pour l'exécution des travaux de pose des nouvelles infrastructures d'accueil, l'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, ainsi que les règles de l'art, normes et standards.

Si les travaux sont de nature à entraîner une gêne particulière (bruit, restrictions d'accès temporaires à certaines parties de l'immeuble, etc.), l'Opérateur d'immeuble en informe le syndic.

L'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter l'environnement et à dissimuler, le cas échéant, les parties de câbles en attente au niveau des étages ou des paliers.

#### Article 5.2 - État des lieux avant et après travaux

La signature de la présente convention est suivie d'un état des lieux contradictoire, préalable à l'exécution de travaux par l'Opérateur d'immeuble. A l'issue des travaux nécessaires à l'installation des lignes à très haut débit en fibre optique, un état des lieux contradictoire de sortie est réalisé. Si des dégradations sur les parties communes imputables à ces travaux sont constatées à cette occasion, l'Opérateur d'immeuble en assure la remise en état.

*Question 9.h. Les conditions générales d'exécution des travaux, notamment le principe d'un état des lieux avant et après travaux, sont-elles de nature à instaurer un climat de confiance entre l'Opérateur d'immeuble et la copropriété ? Ces conditions sont-elles raisonnables au regard des coûts correspondants ?*

### **Article 6 - Gestion et maintenance des lignes**

#### Article 6.1 - Principes directeurs

L'Opérateur d'immeuble assure la gestion des lignes à très haut débit en fibre optique établies sous sa responsabilité.

Conformément à l'article 4.1, les installations nécessaires à la continuité optique sont réalisées sous sa responsabilité sur demande des occupants ou des opérateurs commerciaux, dans un délai fixé dans les Conditions spécifiques.

L'Opérateur d'immeuble met à jour le plan de câblage à une fréquence fixée dans les Conditions spécifiques.

Lorsque le point de raccordement se situe sur l'immeuble, les opérations nécessaires à la mutualisation, notamment les opérations de raccordement et, le cas échéant, de brassage (notamment lorsque le client change d'opérateur) au point de raccordement, s'effectuent sous la responsabilité de l'Opérateur d'immeuble.

L'Opérateur entretient régulièrement les équipements installés sous sa responsabilité en application de la présente convention. En cas de dégradation de tout ou partie de ces équipements, il s'engage à rétablir leur fonctionnement dans les meilleurs délais, selon les modalités décrites dans les Conditions spécifiques.

*Question 9.i. Cette définition du rôle de l'Opérateur d'immeuble vis-à-vis de la gestion et de la maintenance des équipements installés vous semble-t-elle adéquate ?*

Article 6.2 - Accès dans l'immeuble

Les parties conviennent des modalités d'accès de l'Opérateur d'immeuble à la propriété privée pour la mise en œuvre de la présente convention. Ces modalités permettent aux opérateurs commerciaux d'offrir une qualité de service satisfaisante aux habitants, notamment pour la maintenance des équipements relatifs aux locaux à usage professionnel. Ces modalités sont décrites dans les Conditions spécifiques.

*Question 9.j. L'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter les règles d'accès propres à la propriété privée. Ces conditions sont-elles suffisantes pour garantir une efficacité dans l'accès à l'immeuble pour les opérations nécessaires à l'installation, la gestion et la maintenance des lignes, notamment dans pour la clientèle professionnelle ?*

**Article 7 - Modification des infrastructures d'accueil et des équipements**

Article 7.1 - Modifications mineures

On entend par modifications mineures des modifications correspondant à un aménagement ponctuel des équipements ou des infrastructures d'accueil. Il s'agit en particulier de l'installation des câbles d'étage et des opérations nécessaires à la mutualisation lorsque le point de raccordement est situé dans l'immeuble.

Pour ces modifications mineures, l'Opérateur d'immeuble informe le syndic et tient à jour le plan de câblage de l'immeuble.

Article 7.2 - Modifications structurelles

On entend par modifications structurelles des modifications conduisant à modifier substantiellement les infrastructures d'accueil ou les équipements installés sur l'immeuble dans leur nature ou leur destination.

De telles modifications structurelles doivent faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, ou du syndicat de copropriétaire s'il en a reçu délégation.

**Article 8 - Information**

Article 8.1 - Contrôle de la Copropriété

L'Opérateur d'immeuble s'engage à fournir, sur demande expresse de la Copropriété et en vue de l'assemblée générale annuelle qui suit, un état de situation comprenant : un état d'avancement du câblage de l'immeuble, le nombre d'opérateurs raccordés et commerciaux, le récapitulatif des interventions préventives et curatives.

Article 8.2 - Information des opérateurs tiers

Dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention, l'Opérateur d'immeuble porte à la connaissance des opérateurs de communications électroniques, dans des conditions transparentes et non discriminatoires, toute information utile pour la

mutualisation, notamment pour le raccordement aux lignes à très haut débit en fibre optique de l'immeuble.

*Question 9.k. Ce délai d'information aux autres opérateurs vous semble-t-il suffisant pour garantir la concurrence ?*

## **Article 9 - Dispositions financières**

### *Article 9.1 - Absence de contreparties à l'installation des lignes*

Ni l'autorisation d'installation des lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble ni la mise à disposition par la Copropriété d'infrastructures d'accueil ne peuvent faire l'objet de contreparties financières de la part de l'Opérateur d'immeuble.

### *Article 9.2 - Installation, gestion et maintenance aux frais de l'Opérateur d'immeuble*

Sauf stipulation contraire, l'installation, la gestion et la maintenance des lignes à très haut débit en fibre optique de l'immeuble sont à la charge de l'Opérateur d'immeuble. Ceci inclut notamment l'installation des câbles d'étages, lorsqu'ils ne sont pas posés initialement par l'Opérateur d'immeuble.

## **Article 10 - Propriété**

Les équipements et, le cas échéant, les infrastructures d'accueil installés par l'Opérateur d'immeuble sont sa propriété pendant la durée de la présente convention.

## **Article 11 - Responsabilité et assurances**

### *Article 11.1 - Responsabilité*

L'Opérateur d'immeuble est responsable de tous les dommages causés directement ou indirectement par les travaux et opérations relatives à l'installation, la gestion et la maintenance, tant à l'égard de la copropriété que des personnes qui pourraient se trouver dans les lieux au moment des travaux.

### *Article 11.2 - Assurances*

Afin de couvrir les dommages éventuels mentionnés à l'article précédent, l'Opérateur d'immeuble déclare avoir souscrit les assurances nécessaires.

La copropriété s'assure de la bonne prise en compte des équipements installés par l'Opérateur d'immeuble dans son contrat de responsabilité civile.

### *Article 11.3 - Cas des opérateurs raccordés*

L'Opérateur d'immeuble est le seul interlocuteur de la copropriété et le seul responsable vis-à-vis de celle-ci des dommages survenant du fait de dysfonctionnements éventuels des lignes à très haut débit en fibre optique. Il répond notamment des dommages éventuels causés par les opérateurs raccordés au point de raccordement, ce qui ne l'empêche pas d'exercer contre ces derniers des actions récursoires.

*Question 9.l. Les acteurs sont invités à formuler d'éventuels commentaires sur les dispositions relatives à la responsabilité et aux assurances.*

### **Article 12 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans à compter de la date de signature.

*Question 9.m. Existe-t-il des contraintes juridiques susceptibles d'encadrer la durée de la convention ? Quelle serait la durée minimale raisonnable pour que l'Opérateur d'immeuble puisse amortir l'installation des lignes ? Quelle doit être la propriété des infrastructures d'accueil et des équipements installés par l'Opérateur d'immeuble à l'issue de la convention ?*

### **Article 13 - Résiliation**

#### *Article 13.1 - Résiliation de plein droit*

A défaut de respect par l'une des parties des principes essentiels de la présente convention, notamment de son article 2 et de son article 8.2, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par la partie cocontractante.

#### *Article 13.2 - Procédure de résiliation*

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties, de l'une des obligations essentielles stipulées par le présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit trois mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse adressée à la partie défaillante par lettre recommandée avec avis de réception.

#### *Article 13.3 - Continuité du service*

En tout état de cause, l'Opérateur d'immeuble fait ses meilleurs efforts pour assurer la continuité du service jusqu'à ce que la gestion et la maintenance des équipements installés soient transférées à un tiers.

*Question 9.n. Est-il raisonnable de laisser à l'Opérateur d'immeuble la charge de garantir la continuité du service lorsque la résiliation a eu lieu ? Si oui, dans quelles conditions ? Dans quels cas pourrait-il être libéré de cette obligation ?*

### **Article 14 - Règlement des litiges**

*[Les parties conviennent des modalités pour le règlement des litiges.]*

### **Article 15 - Election de domicile**

L'Opérateur d'immeuble et la Copropriété élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes. Toute notification à effectuer dans le cadre de la présente convention sera faite par écrit aux adresses susvisées. Toute modification fera l'objet d'une notification dans les plus brefs délais.

**Article 16 - Procédure d'avenant**

Toute modification du contenu de la présente convention pourra faire l'objet d'avenants, qui feront l'objet d'un vote en assemblée générale de copropriété, ou d'une décision expresse du syndicat de copropriétaire s'il en a reçu délégation.

Les Conditions spécifiques ne sont pas concernées par le présent article.

**Article 17 - Conditions spécifiques**

L'Opérateur d'immeuble et le syndicat des copropriétaires, représenté le cas échéant par le syndic en exercice, s'entendent sur les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Ces modalités sont, autant que de besoin, arrêtées dans un document annexé la présente convention – les Conditions spécifiques – dans les trois mois à compter de la signature de la présente convention.

Les Conditions spécifiques précisent notamment :

- la liste des locaux à équiper, en précisant les locaux à usage professionnel ;
- les parties de locaux et infrastructures mises à disposition de l'Opérateur d'immeuble ;
- les standards techniques suivis par l'Opérateur d'immeuble ;
- le plan de câblage et sa fréquence de mise à jour par l'Opérateur d'immeuble ;
- les règles d'accès à la propriété privée par l'Opérateur d'immeuble ;
- les conditions de rétablissement des équipements défectueux ;
- le délai maximal de réalisation des les installations nécessaires à la continuité optique suite à la demande d'un occupant ou d'un opérateur commercial.

Les Conditions spécifiques sont mises à jour par simple échange de courrier, dans le respect de la présente convention.

*Question 9.o. La répartition entre les conditions générales précisées dans la convention et les conditions spécifiques arrêtées dans un document annexé est-elle satisfaisante ?*