

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

*Projet soumis à consultation publique*

Commentaires de Bouygues Telecom  
27 juin 2008

Les amendements aux textes proposés par Bouygues Telecom sont en bleu.

*Les commentaires sont en vert Italique.*

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 de l'immeuble nommé ., sis . ci-après le contractant d'une part dûment  
autorisé après délibération de l'Assemblée Générale datant du (...) et représenté par son syndic en exercice, Société  
au capital de Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro ,  
syndic de l'immeuble, dont le siège social est situé

lui même représenté par , (indiquer sa qualité)

ET

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

Ci-après dénommées collectivement les "Parties" et individuellement la "Partie".

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 ?*

*La dénomination du propriétaire de l'immeuble limitée au cas de la copropriété est trop restrictive et n'est pas représentative de toutes les situations (propriété d'une association, propriétaire institutionnel, collectivité publique...)*

*Le déploiement dans les immeubles de la fibre optique très haut débit concerne également les propriétaires uniques (personne morale ou personne physique et éventuellement une personne publique ou une personne privée).*

*Bouygues Telecom propose de ne pas indiquer dans la convention type d'informations relatives à la dénomination du cocontractant et de s'attacher à une simple considération de propriétaire de l'immeuble dénommé le « Contractant ».*

*En outre, dans le cas d'une mono propriété avec des personnes physiques, la partie cocontractante pourrait être dénommée comme suit :*

*Cas de la mono propriété :*

*Monsieur \_\_\_\_\_ (Prénom, nom profession) et Madame \_\_\_\_\_ (Prénom, nom de jeune fille, profession), demeurant ensemble à \_\_\_\_\_ (ville, rue, numéro).*

*Nés, savoir :*

*Monsieur à \_\_\_\_\_ (ville), le \_\_\_\_\_ (date de naissance)*

*Madame à \_\_\_\_\_ (ville), le \_\_\_\_\_ (date de naissance)*

*Mariés sous le régime \_\_\_\_\_ (régime matrimonial), ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage reçu par Maître \_\_\_\_\_ (Notaire) à \_\_\_\_\_ (résidence du Notaire) le \_\_\_\_\_ (date du contrat de mariage) préalable à leur union célébrée à la mairie de \_\_\_\_\_ (lieu du mariage) le \_\_\_\_\_ (date du mariage), ledit régime n'a pas été modifié depuis. ou Mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de \_\_\_\_\_*

*Dans le cas d'un bailleur social, la partie cocontractante pourrait être dénommée comme suit :*

*Cas du bailleur social (cas non exhaustif) :*

*Pour une société d'HLM (notamment SA) :*

*Nom de la société*

*Société \_\_\_\_\_ (anonyme, à responsabilité limitée, en non collectif, civile immobilière) au capital de \_\_\_\_\_ Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés, de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_, dont le siège social est sis à \_\_\_\_\_.*

*Représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, (Qualité),*

*D'une part*

*Pour un office public HLM :*

*L'office Public \_\_\_\_\_, sis \_\_\_\_\_, d'une part représenté par \_\_\_\_\_, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil d'Administration, en date du \_\_\_\_\_,*

*En outre, Bouygues Telecom indique que la convention type pourra être adaptée en convention cadre avec les propriétaires institutionnels afin de faciliter un déploiement rapide des sites par la signature de conventions particulières négociées lors de la conclusion de la convention cadre.*

## 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.

*La présente convention ne confère aucune exclusivité à l'Opérateur d'immeuble.*

## 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 selon lequel les lignes à très haut débit en fibre optique de l'immeuble doivent être raccordées à tous réseaux d'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 le fonctionnement, 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 de la présente convention, des Conditions spécifiques décrivent les modalités de mise en œuvre de certaines des stipulations prévues par la présente convention.

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.

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 ?*

*Bouygues Telecom propose de ne pas de prévoir des documents distincts de la présente convention pour décrire des conditions spécifiques de mise en œuvre de la présente convention (telles que prévues à l'article 17)*

*La communication des informations relatives aux emplacements mis à disposition de l'opérateur immeuble et de celles relatives aux équipements mis en place doivent être contractualisées dans une seule et même convention et ce, pour les raisons visées ci-dessous :*

- 1. D'une part, aux termes de l'article 17 de la présente convention, les Parties doivent s'entendre sur les modalités spécifiques de mise en œuvre de la convention et ce dans un délai de trois mois à compter de la signature de la convention initiale or aucune stipulation ne prévoit le cas où l'opérateur d'immeuble et le propriétaire ne s'entendraient pas sur ces modalités. L'opérateur immeuble ne pourrait en aucun cas déployer ses équipements dans l'immeuble concerné et l'objet de la convention deviendrait inexistant sans accord du propriétaire.*
- 2. D'autre part, en cas de blocage relatif à ces modalités spécifiques, il est probable que le propriétaire de l'immeuble, lié à l'opérateur immeuble initial, ne s'engage pas à l'égard d'un nouvel opérateur pour le déploiement de la fibre optique à très haut débit dans l'immeuble. Par conséquent, le déploiement sera alors impossible compte tenu des divergences entre les Parties au premier contrat.*
- 3. Pour finir, afin de garantir une parfaite connaissance aux propriétaires de l'immeuble des impacts du contrat et ce, en vue d'éviter toutes contestations postérieures relatives aux conditions essentielles du contrat (cf : dol, loi de 1965 relative aux conditions essentielles d'un contrat présenté en Assemblée générale des copropriétaires...) qui conduirait à une nullité de la convention,.*

*Concernant la rédaction d'un document distinct de la présente convention relatif aux 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 distinct de la présente convention, il faut relever que cette notion de document reste floue et ambiguë.*

*Bouygues Telecom propose alors de procéder à une définition plus précise du document dans le corps du contrat si ces données doivent figurer dans un document distinct.*

*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 ?*

*Nous sommes d'accord avec ce délai maximum d'un an pour raccorder au moins un abonné à un réseau très haut débit.*

*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 de raccordement des lignes et/ou de la fourniture de services de communications électroniques aux occupants par plusieurs opérateurs commerciaux, **sauf impossibilité technique d'accès motivée**.

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 **tout** 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.

*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 ?*

*Oui, cette inscription est de nature à rassurer le propriétaire de l'immeuble qui pourra ainsi choisir son opérateur. Même après l'adoption de la LME, son maintien constitue une garantie contractuelle supplémentaire. Elle permet aussi de garantir l'accès aux opérateurs commerciaux. Nous proposons d'adapter la clause pour garantir la concurrence en renforçant l'obligation d'accueil telle que visée dans le projet de LME. Seule une impossibilité technique doit faire obstacle à l'accès d'un opérateur commercial.*

~~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 ?*

*Bouygues Telecom propose de supprimer l'« intuitu personae », qui n'apparaît pas nécessaire et qui en outre serait de nature à interdire la cession des droits de l'opérateur d'immeuble, et par conséquent, de restreindre l'accès à la Fibre aux occupants, si l'opérateur d'immeuble initial cesse son activité. En outre, le propriétaire d'immeuble conclut cette convention plus pour avoir un service FO dans son immeuble qu'en fonction de la qualité de l'opérateur. Le point sur la responsabilité sera traité à l'article 11 « responsabilité »*

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.

Toutefois, il est convenu que les infrastructures d'accueil définies dans les Conditions spécifiques comme établies par l'Opérateur d'immeuble sont et demeurent la propriété de l'opérateur d'immeuble.

## 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.

L'opérateur d'immeuble assure aux opérateurs commerciaux un accès permanent et continu au point de raccordement. L'Opérateur d'immeuble s'engage également à laisser ou à aménager l'espace suffisant à l'intervention des Opérateurs commerciaux sur ce point de raccordement.

*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.*

*Nous sommes d'accord avec une installation progressive de la fibre optique et de la prise abonné. Un pré-câblage serait beaucoup trop onéreux.*

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

Le point de raccordement se situe par principe sur la voie publique.

Or, lorsque l'implantation du point de raccordement n'est pas possible sur la voie publique, et que par exception 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 ?*

*Effectivement, cet espace disponible est important à réserver dans la convention pour garantir la concurrence dans le cadre de la mutualisation, et notamment les pénétrations dans l'immeuble depuis le domaine public pour permettre aux opérateurs de réaliser leurs adductions optiques.*

### 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 [portant sur les parties communes](#), 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.

### Article 5.3 Travaux de réparations effectués par le Contractant

En cas de travaux indispensables à la réparation de l'immeuble et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des lignes à très haut débit en fibre optique de l'Opérateur d'Immeuble, le Contractant en avertira ce dernier par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis de 12 mois avant le début des travaux, en lui précisant leur nature et leur durée. Le préavis ne s'appliquera pas en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure.

Les Parties se concerteront pour trouver une solution de remplacement pendant la durée des travaux, afin de permettre à l'Opérateur d'Immeuble et aux Opérateurs Commerciaux de continuer à exploiter les lignes à très haut débit en fibre optique.

Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour l'Opérateur d'Immeuble ne serait trouvée, l'Opérateur d'Immeuble se réserve le droit de résilier la Convention sans contrepartie, après consultation des Opérateurs Commerciaux exploitant les lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble.

A l'issue des travaux, l'Opérateur d'Immeuble pourra réinstaller les lignes à très haut débit en fibre optique, les Equipements et les infrastructures d'accueil mises en place par l'Opérateur d'immeuble ou décider sans préavis de résilier la Convention sous réserve de l'accord des Opérateurs Commerciaux exploitant les lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble.



*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 ?*

*Le principe d'un état des lieux contradictoire avant et après travaux participe à la relation de confiance entretenue entre l'opérateur d'immeuble et le propriétaire et permet d'éviter tout litige entre les parties.*

*Il est normal que l'opérateur d'immeuble supporte la charge des dommages qu'il aurait pu occasionner à l'occasion de l'installation des lignes à très haut débit et que le propriétaire n'ai qu'un seul interlocuteur.*

*Bouygues Telecom recommande de maintenir cette pratique, étant précisé que le constat contradictoire doit être établi de façon amiable et non par constat d'huissier pour permettre de limiter les coûts d'établissement d'un constat d'huissier dans l'intégralité de l'immeuble.*

*Bouygues Telecom propose également de maintenir les conditions générales d'exécution de travaux telles que définies dans la présente convention et ce, notamment au regard des coûts correspondants.*

*Le propriétaire ne supporte en effet aucune charge financière concernant l'installation du réseau dans l'immeuble, laquelle est imputée sur l'opérateur d'immeuble.*

## 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 des conditions économiques, techniques et tarifaires, transparentes et non discriminatoires** et, dans un délai de **8 jours ouvrés à compter de la demande susvisée.**

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.

Commentaire [BT1] : Bouygues Telecom propose d'intégrer dans la convention un délai fixe et intangible concernant la réalisation des installations nécessaires à la continuité optique suite à la demande d'un occupant ou d'un opérateur commercial.

*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 ?*

*Bouygues Telecom recommande de maintenir cette définition du rôle de l'opérateur d'immeuble garantissant au bailleur un seul et même interlocuteur.*

### 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 **occupants de l'immeuble**, 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 ?*

*Bouygues Telecom propose que soit intégrée une stipulation relative à un accès continu et permanent à l'immeuble (24/24, 7/7), et ce notamment afin de permettre d'assurer aux occupants de l'immeuble une qualité de service satisfaisante tel qu'il est précisé précédemment.*

*De plus, il est impératif que le délai d'accès aux lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble soit intangible et qu'il ne puisse pas être aménagé dans les conditions spécifiques. Seules les conditions d'accès aux lignes à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble devront être définies dans des conditions spécifiques.*

#### Article 7 - Modifications mineures des infrastructures d'accueil et des équipements

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 préalablement le propriétaire de l'immeuble ou son représentant des modifications envisagées.

*Bouygues Telecom propose de supprimer l'article 7.2 (applicable au seul cas des copropriétés) dans la mesure où :*

- dans le cas d'une copropriété, la loi de 1965 sur le régime de la copropriété régit expressément les modifications soumises à un vote de l'assemblée générale ;*
- la définition des modifications mineures et structurelles ne sont pas suffisamment précises pour identifier quelles sont les modifications soumises à un vote de l'assemblée générale et celles exemptées.*

#### 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, et en particulier la date de mise à disposition des Equipements de l'Opérateur d'immeuble.

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

*Ce délai nous paraît suffisant pour garantir la concurrence et notamment le churn des abonnés.*

Le principe d'une obligation d'information systématique et obligatoire des Opérateurs commerciaux par l'Opérateur d'immeuble constitue une garantie de la préservation de 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 du propriétaire 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.

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

*Sur la responsabilité, il est important pour le propriétaire d'avoir un seul responsable, l'opérateur d'immeuble vers lequel il pourra se retourner en cas de désordre à l'immeuble ou de dysfonctionnement des lignes. C'est l'opérateur d'immeuble qui aura ensuite la charge de se retourner contre les tiers éventuellement responsables.*

## Article 12 -Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 15 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 ?*

*A priori, il n'existe pas de contraintes particulières relatives à la durée de la convention. Les Parties sont libres de convenir la durée qu'il leur convient. Seules sont prohibées les conventions perpétuelles qui sont entachées d'une nullité d'ordre public.*

Bouygues Telecom propose qu'à l'expiration de la convention l'Opérateur d'Immeuble reste propriétaire des Equipements et des Infrastructures d'accueil qu'il a installé.

L'Opérateur d'immeuble pourra toutefois convenir d'un transfert de ses équipements et de ses infrastructures d'accueil à un Opérateur commercial ou au propriétaire de l'immeuble.

A défaut, Bouygues Telecom propose la rédaction d'un principe de remise en état de l'immeuble (sans équipements et sans infrastructures d'accueil installés par l'opérateur d'immeuble).

(A confirmer par Dominique Guerrier)

## Article 13 -Résiliation

En cas d'inexécution par l'une des Parties de l'une quelconque de ses obligations au titre de la Convention, l'autre Partie pourra, trois (3) mois après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, prononcer la résiliation de plein droit du Contrat.

### 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.

*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 ?*

*L'opérateur d'immeuble, dont le contrat avec le propriétaire est arrivé à échéance, n'a plus les moyens de garantir la continuité de service. Une telle obligation ne peut être imposée à l'Opérateur d'Immeuble.*

## Article 14 -Règlement des litiges

~~{Les parties conviennent des modalités pour le règlement des litiges.}~~

*Bouygues Telecom propose de supprimer cet article. Concernant le règlement des litiges, le droit commun prévoit que le Tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble. Cette règle est d'ordre public et il apparaît par conséquent inutile de prévoir une clause attributive de compétence.*

#### Article 14 -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.~~

*Bouygues Telecom propose de supprimer cette clause qui correspond au droit commun.*

#### Article 15 -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 arrêtées dans un document annexé la présente convention **ci après dénommé** « les Conditions spécifiques » 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**.

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 ?*

*Bouygues Telecom propose que les conditions spécifiques soient conclues en même temps que la convention initiale en raison des mêmes motifs que ceux visés dans la question 9 b.*