

**CONVENTION RELATIVE L'INSTALLATION, LA GESTION ET LA MAINTENANCE DE LIGNES A TRES HAUT DEBIT
EN FIBRES OPTIQUES DANS L'IMMEUBLE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Choix n°1 (si le Propriétaire est une personne physique) :

M. [•] (Nom + prénom) né(e) le [•] à [•], de nationalité [•],
Marié sous le régime de [•] à M [•],
Demeurant [•] à [•],

Ci-après dénommé « **Le Propriétaire** »

Choix n°2 (si le Propriétaire est une copropriété) :

Le Syndic de copropriété de ...
Représentée par *Mme ou M* ..., en sa qualité de ..., dûment autorisé par les copropriétaires, en vertu de
l'assemblée générale en date du ..., dont la copie du procès-verbal est jointe aux présentes en **Annexe 3**,

Ci-après dénommé « **Le Propriétaire** »

COMMENTAIRE :

Si le régime de propriété est l'indivision, tous les indivisaires doivent figurer dans l'acte.

Si le régime de propriété est la division, les nues-propriétaires et les usufruitiers doivent figurer dans l'acte.

Si le propriétaire est marié, et que l'Immeuble est un bien commun de la communauté, le conjoint doit également figurer à l'acte.

Si le propriétaire est une copropriété, l'autorisation doit être signée par le Syndic dûment habilité par l'Assemblée Générale.

Choix n°3 (si le Propriétaire est une personne morale) :

(*), société (*forme sociale), au capital de (*) €, dont le siège social est situé (*), enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de (*), immatriculée au répertoire SIREN sous le n° (*),
Représentée par Mme ou M....., en sa qualité de ..., dûment habilité à l'effet du présent Contrat, dont la copie du mandat est jointe aux présentes en **Annexe 3**,

Ci-après dénommée « **Le Propriétaire** »

D'UNE PART,

ET

COVAGE SERVICES,

Société par actions simplifiée au capital de 40.000 €, dont le siège social est situé au 30, avenue Edouard Belin à
Rueil-Malmaison (92500), immatriculée au registre du commerce de Nanterre, immatriculée au répertoire
SIREN sous le numéro 499 911 865,

Représentée par M., dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée l'« **Opérateur d'immeuble** »

D'AUTRE PART.

Le Propriétaire et l'Opérateur d'immeuble étant ensemble désignés comme les « **Parties** » ou, individuellement,
la « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

[•] est (sont) propriétaire(s) d'un immeuble de [•] étages / d'un lot de [•] immeubles, implanté sur un terrain situé [•] à [•] (**Ville + code postal**), [ci-après « *l'Immeuble* »].

Indiquer la finalité de la convention : la réalisation et/ ou l'exploitation d'une infrastructure de communications électroniques en fibres optiques dans l'emprise de l'Immeuble, sur demande du Propriétaire ou à l'initiative de l'Opérateur d'immeuble, afin de permettre aux utilisateurs finals de l'Immeuble de bénéficier du raccordement à un réseau très haut débit, ouvert à la concurrence entre opérateurs.

En vue d'assurer le déploiement de cette infrastructure de communications électroniques, l'Opérateur d'immeuble a sollicité du Propriétaire une autorisation pour implanter l'infrastructure de communications électroniques nécessaire au raccordement susvisé de l'Immeuble dans son emprise, à partir de la limite de domaine public et au sein du bâti (ci-après « *l'Infrastructure* »).

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Contrat de services « THD »	Désigne un contrat passé entre l'Opérateur d'immeuble et un Opérateur Commercial, afin que ce dernier puisse fournir des services de communications électroniques à un ou plusieurs Utilisateurs finals présents dans l'Immeuble. Ce contrat peut prendre notamment la forme : - soit d'une mise à disposition d'une Ligne THD dans l'Immeuble ainsi que d'un Point de raccordement, - soit de la fourniture d'un service de capacité en bande passante chez un Utilisateur final ;
Colonne montante	Désigne la partie de l'Infrastructure mutualisée située exclusivement dans les parties communes de l'Immeuble, et à laquelle l'ensemble des Lignes THD est rattachée ;
Mutualisation ou Infrastructure mutualisée	Désigne l'Infrastructure gérée uniquement par l'Opérateur d'immeuble pour le compte du propriétaire de l'Infrastructure ou pour son propre compte, afin de permettre à tout Opérateur Commercial le demandant, de fournir des services de communications électroniques aux Utilisateurs finals ;
Ligne THD	Désigne un lien en fibre optique et les équipements linéaires associés, installé par l'Opérateur d'immeuble et faisant partie de l'Infrastructure mutualisée, en vue de desservir un ou plusieurs Utilisateur(s) final(s), et de collecter leurs signaux en vue de les transporter vers le Réseau THD ;
Opérateur commercial	Désigne un opérateur de communications électroniques au sens de l'article L33-1 du Code des Postes et des Communications électroniques, susceptible de fournir aux Utilisateurs finals des services de communications électroniques. Ce type d'opérateur bénéficie d'un Contrat de services, ou est client d'un Opérateur commercial en bénéficiant d'un ;
Point de mutualisation	Désigne l'équipement de brassage modulaire situé à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Immeuble, faisant partie de l'Infrastructure mutualisée et en constituant le point d'entrée ;
Point de raccordement	Désigne l'équipement d'extrémité de la Ligne THD marquant la limite de responsabilité entre le Réseau THD et l'Infrastructure mutualisée. Le Point de raccordement se trouve au sein du Point de mutualisation ;
Raccordement	Désigne la ou les opérations de mise en service de Lignes THD par l'Opérateur d'immeuble à la demande d'un Opérateur Commercial, afin de connecter des Utilisateurs finals au Réseau THD via le Point de raccordement ;
Réseau THD	Désigne un ou plusieurs réseaux de communications électroniques à très haut débit, ouvert(s) au public au sens de l'article L.33-1 du Code des Postes et des Communications électroniques ;
Société Affiliée	Désigne (i) toute société dont l'Opérateur d'immeuble détient ou détiendra,

	directement ou indirectement, le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, ou (ii) toute société qui détient ou détiendra, directement ou indirectement, le contrôle de l'Opérateur d'immeuble au sens dudit article, ou encore (iii) toute société dont le contrôle est ou sera détenu, directement ou indirectement, par une société telle que visée au paragraphe (ii) ci-dessus.
Utilisateurs finals	Désigne les occupants de l'Immeuble ayant demandé à souscrire des services de communications électroniques à un Opérateur Commercial ;

ARTICLE 2 - OBJET

La présente Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Propriétaire consent les droits de passage nécessaires à l'Opérateur d'immeuble pour déployer l'Infrastructure, ainsi que celles lui permettant d'exploiter et de maintenir l'Infrastructure mutualisée dans l'emprise de l'Immeuble, sans contrevenir aux droits du Propriétaire.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE –EMPRISE – ORIGINE DE PROPRIETE

Les autorisations données par le Propriétaire dans le cadre du présent accord portent sur l'Immeuble suivant :

Adresse : [●]

Références cadastrales : [●]

Surfaces approximatives du terrain d'assiette : [●]

Nombre d'étage(s) ou de bâtis dans l'Immeuble : [●]

Surfaces approximatives de l'Immeuble : [●]

Autres éléments descriptifs de l'Immeuble : [●]

ARTICLE 4 - CONSTITUTION DE LA SERVITUDE DELIVREE PAR LE PROPRIETAIRE

Le Propriétaire autorise dès à présent, de manière ferme et irrévocable, l'Opérateur d'immeuble à :

- Installer dans l'Immeuble une Infrastructure mutualisée comprenant :
 - o Un Point de mutualisation,
 - o Une Colonne montante,
 - o Les Lignes THD desservant tous les Utilisateurs finals de l'Immeuble,
 - o Ainsi que tous les Equipements

Le tout conformément aux plans, descriptifs et CCTP joint en **annexe 1**;

Il est précisé que pour l'installation de l'Infrastructure mutualisée, l'Opérateur d'immeuble utilise en priorité les infrastructures existantes mises à disposition par le Propriétaire et indiquée en **annexe 2**.
- Pénétrer 24 heures sur 24, et 7 jours sur 7 dans l'Immeuble pour réaliser à ses frais exclusifs la surveillance, l'entretien et la réparation éventuelle de l'Infrastructure mutualisée ainsi établie ;
- Assurer l'exploitation de l'Infrastructure mutualisée qui consiste notamment à passer des Contrats de services avec les Opérateurs Commerciaux et à réaliser les Raccordements qui en découlent ;
- Autres :

La constitution de cette servitude au profit de l'Opérateur d'immeuble ne pourra faire obstacle aux droits du Propriétaire de démolir, réparer, modifier ou clore son immeuble. Dans cette hypothèse, le Propriétaire s'engage à informer l'Opérateur d'immeuble de ces interventions avec un préavis minimum de un (1) an sauf cas de force majeure. Le Propriétaire s'engage à faciliter la recherche et la mise en œuvre par l'Opérateur d'immeuble de solutions alternatives de desserte de l'immeuble et/ou de protection de l'Infrastructure de l'Opérateur d'immeuble.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Préalablement à la réalisation des travaux, l'Opérateur d'immeuble organisera avec le Propriétaire un état des lieux des emprises des travaux. Cet état des lieux donnera lieu à un procès-verbal qui sera dressé par l'Opérateur d'immeuble et adressé au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration de la Convention, l'Opérateur d'immeuble organisera avec le Propriétaire un état des lieux de l'emprise des travaux. Cet état des lieux donnera lieu à un procès-verbal qui sera dressé par l'Opérateur d'immeuble et adressé au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 - CARACTERE GRATUIT DE L'AUTORISATION

La présente autorisation est accordée gratuitement compte tenu de la nature des travaux et de l'intérêt qu'ils présentent pour le Propriétaire et pour l'Immeuble.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DE MUTUALISATION DE L'OPERATEUR D'IMMEUBLE

Pendant toute la durée de la convention, l'Opérateur d'immeuble s'engage à assurer la mutualisation de l'Infrastructure mutualisée qu'il est autorisé à établir dans l'immeuble et ce dans les conditions suivantes :

- Communiquer la description sommaire de l'Infrastructure mutualisée, son calendrier et ses modalités de déploiement à l'ARCEP afin que cette dernière puisse assurer l'information des Opérateurs Commerciaux dans des conditions transparentes et non discriminatoires et ce, dans le mois suivant la signature de la présente convention ;
- Proposer à tout Opérateur Commercial qui en ferait la demande de souscrire à un Contrat de service THD lui permettant de fournir des services de communications électroniques à un ou plusieurs Utilisateurs finals présents dans l'Immeuble ;
- Assurer les Raccordements de Lignes THD à la demande de tout Opérateur Commercial ayant souscrit un Contrat de service THD et dans les conditions définies dans ce Contrat ;

ARTICLE 8 - AUTRES OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR D'IMMEUBLE**8.1 OBLIGATIONS LORS DU DEPLOIEMENT**

L'Opérateur d'immeuble s'engage lors du déploiement à :

- Communiquer au Propriétaire, huit (8) jours au moins avant la date prévue pour la première intervention, l'identité de la société qui interviendra pour les travaux, ainsi que la date de commencement des travaux d'implantation de l'Infrastructure Mutualisée ;
- Communiquer au Propriétaire, l'identité de la ou les sociétés qui interviendront sur l'Immeuble en vue de procéder à des Raccordements éventuels de Lignes THD ou des opérations d'entretien et de maintenance sur l'Infrastructure mutualisée ;
- Accomplir toutes les formalités, demandes, déclarations préalables à l'implantation de l'Infrastructure de communications électroniques ;
- Exécuter les travaux d'implantation et d'entretien de l'Infrastructure de communications électroniques conformément aux lois et règlements en vigueur et en se conformant aux dispositions de la présente convention ;
- Si les travaux sont de nature à entraîner une gêne particulière pour les occupants de l'Immeuble (bruit, restriction d'accès temporaires à certaines parties de l'Immeuble ...), l'Opérateur d'immeuble en informe le Propriétaire ;
- Dissimuler le cas échéant, les parties de câbles en attente au niveau des étages ou des paliers ;
- Aménager un espace de manœuvre équivalent à celui dont il a besoin pour l'installation de l'Infrastructure mutualisée ou des Lignes THD ;
- Remettre en état l'Immeuble du Propriétaire à la suite de toutes interventions ;

8.2 OBLIGATIONS EN PERIODE D'EXPLOITATION

L'Opérateur d'immeuble s'engage en période d'exploitation à :

- Entretien et maintenir l'Infrastructure mutualisée de telle sorte qu'elle reste conforme aux règles de l'art et permettent aux Opérateurs commerciaux de fournir des services de communications électroniques aux Utilisateurs finaux de l'Immeuble ; à ce titre, l'Opérateur d'immeuble assurera :
 - la maintenance préventive de l'Infrastructure mutualisée, laquelle comprend notamment l'obligation pour l'Opérateur d'immeuble de mettre à jour le plan de câblage de l'Immeuble et de transmettre celui-ci au Propriétaire à chaque mise à jour ;
 - la maintenance corrective de l'Infrastructure mutualisée, laquelle comprend notamment l'obligation de rétablir le fonctionnement de l'Infrastructure mutualisée en cas d'interruption de service et ce, dans les meilleurs délais ;
- Respecter les conditions d'intervention et d'accès dans l'Immeuble telles que celles-ci seront précisées par le Propriétaire ;
- En cas de modification de l'Infrastructure mutualisée, informer le Propriétaire de ces modifications avec un préavis de un (1) mois, sauf urgence, et lui transmettre l'ensemble des éléments nécessaires à son information ;
- Remettre en état l'Immeuble du Propriétaire à la suite de toutes interventions que ce soit des travaux de réparation ou d'entretien de l'Infrastructure de communications électroniques.

8.3 ELABORATION D'UN GUIDE D'ACCES A L'INFRASTRUCTURE MUTUALISEE

L'Opérateur d'immeuble devra établir à l'intention de tous les Utilisateur finals un guide d'accès à l'Infrastructure mutualisée présentant les différentes possibilités de souscription d'un service de communications électroniques très haut débit grâce à l'utilisation de l'Infrastructure mutualisée.

8.4 RAPPORT ANNUEL

L'Opérateur d'immeuble remettra au Propriétaire sur sa demande, un rapport annuel comprenant :

- un état du déploiement de l'Infrastructure mutualisée accompagnée d'un plan de câblage à jour ;
- le nombre et l'identité des Opérateurs Commerciaux présents sur l'Infrastructure mutualisée ;
- le récapitulatif des opérations de maintenance réalisées sur l'Infrastructure mutualisée et réalisée dans l'année écoulée.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

De son côté, le Propriétaire conserve l'utilisation et la pleine propriété de l'Immeuble mentionné à l'Article 1 et s'engage à :

- Mettre à disposition de l'Opérateur d'immeuble les éventuelles infrastructures existantes indiquées en annexe 2 ;
- Communiquer les règles d'intervention et d'accès à l'Immeuble à l'Opérateur d'immeuble ;
- Ne pas entraver l'exercice des droits de passage et d'utilisation de l'Opérateur d'immeuble ;
- Ne pas intervenir sur, modifier ou déplacer l'Infrastructure mutualisée de l'Opérateur d'immeuble, sans l'accord préalable de l'Opérateur d'immeuble ;
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'Infrastructure mutualisée ;
- Indiquer l'existence, le contenu et l'emplacement de l'Infrastructure mutualisée à tout occupant de l'Immeuble et s'engager à ce que ceux-ci respectent le droit d'usage et d'accès permanent aux emprises désignées à l'Article 2 et à l'Infrastructure mutualisée de l'Opérateur d'immeuble ;
- Indiquer à tout acquéreur de l'Immeuble, à titre gratuit ou onéreux, de l'Immeuble de l'existence, du contenu et de l'emplacement du présent droit de passage et d'utilisation et obliger ledit acquéreur à reprendre l'ensemble des engagements figurant aux présentes ;
- Ne pas autoriser un autre opérateur à déployer une Infrastructure mutualisée dans l'Immeuble pendant la durée de la Convention ;
- Indiquer à tout Opérateur Commercial qui souhaiterait raccorder un Utilisateur final de l'existence de la présente Infrastructure mutualisée et l'orienter vers l'Opérateur d'immeuble ;
- Informer l'ensemble des Utilisateur finals de l'Immeuble présents ou à venir de l'existence de la présente Infrastructure mutualisée et leur communiquer le guide d'accès à l'Infrastructure mutualisée.

Par ailleurs, il est précisé ici que la présente autorisation n'oblige en aucune circonstance le Propriétaire à souscrire un quelconque service auprès de l'Opérateur d'immeuble.

ARTICLE 10 - PROPRIETE DE L'INFRASTRUCTURE MUTUALISEE

L'ensemble de l'Infrastructure mutualisée déployée par l'Opérateur d'immeuble sur le terrain et dans l'immeuble du Propriétaire restera la propriété exclusive de l'Opérateur d'immeuble ou de ses ayants droits pendant toute la durée de la Convention.

ARTICLE 11 - DUREE

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des Parties et pour une durée de 30 ans.

Au terme de cette convention, celle-ci sera renouvelée tacitement par période de 5 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties moyennant un préavis de trois (3) mois.

A l'expiration de la période initiale ou de reconduction de la convention, l'intégralité de l'Infrastructure mutualisée pourra être intégrée au patrimoine du Propriétaire, sur sa demande préalable et écrite. Cette intégration nécessitera une valorisation de l'Infrastructure mutualisée, afin qu'elle soit cédée au Propriétaire.

A compter de la date d'intégration effective, le Propriétaire devra alors en assumer toutes les obligations d'entretien, renouvellement et maintenance qui y sont associées et ce, notamment vis-à-vis de l'ensemble des Opérateurs Commerciaux qui utilisent l'Infrastructure mutualisée de telle sorte que l'Opérateur d'immeuble ne puisse plus être recherchée à ce titre.

ARTICLE 12 - RESILIATION

En cas de manquement de l'Opérateur d'immeuble à une de ses obligations essentielles au titre de la présente convention, le Propriétaire pourra le mettre en demeure de remédier à ses manquements.

A défaut pour l'Opérateur d'immeuble de remédier à ses obligations, le Propriétaire pourra résilier la présente Convention sous réserve de respecter un préavis d'au moins trois (3) mois.

En cas de cessation définitive de son activité d'opérateur d'immeuble, la présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des Parties sous réserve du respect d'un préavis d'au moins trois (3) mois.

Dans tous les cas de résiliation susvisés, la résiliation interviendra sans indemnité de part ni d'autre. Le Propriétaire deviendra néanmoins propriétaire de l'Infrastructure mutualisée à compter de la date de résiliation de la convention. Si la résiliation intervient avant l'expiration de la période initiale de la présente convention, le Propriétaire devra verser à l'Opérateur d'immeuble, dans un délai de deux (2) mois suivant la résiliation une somme correspondant à la valeur actuelle nette de cette Infrastructure mutualisée à la date de la résiliation, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée.

A compter de la date du transfert de propriété de l'Infrastructure mutualisée, le Propriétaire devra alors en assumer toutes les obligations d'entretien, renouvellement et maintenance qui y sont associés et ce notamment vis-à-vis de l'ensemble des Opérateurs Commerciaux qui utilisent l'Infrastructure mutualisée de telle sorte que l'Opérateur d'immeuble ne puisse plus être recherchée à ce titre

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE - ASSURANCES

L'Opérateur d'immeuble devra assumer la responsabilité des seuls dommages matériels directs certains trouvant leur origine dans l'implantation, la réparation, l'exploitation ou l'entretien de l'Infrastructure mutualisée.

L'Opérateur d'immeuble déclare être titulaire d'une police d'assurance responsabilité civile couvrant les risques liés à son activité.

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT - PUBLICATION

L'Opérateur d'immeuble aura la faculté de faire enregistrer le présent accord.

Chacune des Parties, titulaire d'un original du présent accord, aura la possibilité de déposer à ses frais les présentes au rang des minutes d'une étude notariale et de demander la publication des présentes au Bureau des Hypothèques si bon lui semble.

ARTICLE 15 - CESSION

L'Opérateur d'immeuble pourra céder les droits et obligations découlant du présent Accord à toute Société Affiliée. L'Opérateur d'immeuble s'engage à informer le Propriétaire de la cession du présent accord.

Toute autre cession nécessitera l'accord du Propriétaire.

ARTICLE 16 - REGLEMENTS DES LITIGES

En cas de litige, les Parties se concerteront afin d'essayer de trouver une issue amiable au litige.

Si le litige ne peut résolu à l'amiable, la Partie la plus diligente pour soumettre le dossier au tribunal de commerce, d'instance ou de grande instance de Nanterre.

ARTICLE 17 - ANNEXES

Sont annexés au présent accord :

- Annexe 1 : Document technique de l'Infrastructure de communications électroniques
- Annexe 2 : Liste des infrastructures mises à dispositions
- Annexe 3 : Copie de l'attestation démontrant la capacité à signer au nom du Propriétaire [si besoin]

Fait à [●], le [●]

En trois (3) exemplaires originaux, dont un remis au Propriétaire et un à l'Opérateur d'immeuble et un pour les formalités éventuelles.

Pour Le Propriétaire
M. [●]

Pour l'Opérateur d'immeuble
M. [●]