

CONVENTION DE RACCORDEMENT, GESTION, ENTRETIEN ET REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE

Entre les soussignés

Le **Nom_Syndic**, promoteur du programme sis "**adresse site**" dont le siège est au "**adresse syndic**, représenté par son président, "**civilité Respon. Syndic Nom responsable Syndic**", dûment autorisé par décision du conseil d'administration en date du, ci-après « le Propriétaire »

et
Orange, SA au capital de 10.595.541.532 euros dont le siège social est situé à Paris au 78, rue Olivier de Serres, 75015 Paris, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N° 380 129 866 ; prise en son Unité de Pilotage Réseau "région" et représentée par son Directeur en exercice, "nom du Directeur UPR", dûment habilité à cet effet et y faisant élection de domicile au "**adresse de l'UPR**" désignée ci-après sous la dénomination « l'Opérateur »
Il est convenu et exposé ce qui suit :

Conscients de l'importance de la disponibilité des réseaux en fibre optique à très haut débit dès l'arrivée des résidents dans un programme neuf, Orange et **Nom_Syndic** conviennent de conjuguer leurs expertises pour la garantie de la présence d'un réseau de lignes de communications électroniques en fibre optique, mutualisable, et d'un possible accès aux services du très haut débit dans les meilleurs délais. Ce présent document a pour objet de définir les modalités de coopération engagées entre les deux structures signataires, en vue de réunir les conditions favorables au déploiement des équipements composant le réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'ensemble du programme immobilier précité.

Article 1 – Définitions

Le terme 'Convention' désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement des articles L. 111-5-1, R. 111-1, R. 111-1-1 et R. 111-14 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de ce dernier.

Le terme 'Lignes' désigne ci-après le réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique installées par le Propriétaire permettant de desservir tous les utilisateurs finals, dans un immeuble de logements ou à usage mixte, en vue de fournir des services de communications électroniques. Ce réseau est constitué d'un chemin continu en fibre optique, composé d'une ou plusieurs fibres optiques, partant du point de raccordement, tiré dans la colonne montante de l'immeuble, et aboutissant, *via* un boîtier d'étage le cas échéant, à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

Le terme 'Propriétaire' désigne ci-après le promoteur.

Le terme 'Opérateur' désigne l'opérateur d'immeuble signataire de la Convention, choisi par le 'Propriétaire' pour raccorder, gérer, entretenir et remplacer les 'Lignes' dans l'immeuble au titre de la 'Convention'.

Le terme 'Opérateurs tiers' désigne ci-après les opérateurs ayant signé avec l'Opérateur une convention d'accès aux 'Lignes' au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE portant sur cet immeuble, afin de commercialiser leurs offres auprès des habitants de l'immeuble.

Le terme 'Point de raccordement' désigne ci-après le point de livraison du câblage de l'immeuble neuf, à partir duquel l'ensemble des logements et/ou locaux de l'immeuble ont la possibilité d'être raccordés à un réseau de communications électroniques.

Le terme 'Equipements' désigne les matériels (fibres, boîtiers, etc.) mis en place par l'Opérateur et permettant de raccorder les 'Lignes' à un réseau de communications électroniques.

Le terme 'Dossier de Récolement' désigne ci-après tous les documents techniques et administratifs concernant les câblages de communication de l'immeuble. Il comprend notamment : le cahier des charges établi par le bureau d'étude du maître d'ouvrage, les plans de bâtiment où figurent les numéros de logement, les diagrammes des câblages, le code couleur des types de câbles utilisés, etc, conformément au guide pratique « installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » du 23 octobre 2012.

Article 2 – Objet

La 'Convention', définit les conditions de raccordement, de gestion, d'entretien et de remplacement des '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. L'Opérateur prend en charge et est responsable vis-à-vis du 'Propriétaire' des interventions ou travaux de raccordement, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'ensemble des 'Lignes'. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

La 'Convention' ne comporte en revanche aucune disposition fixant des conditions techniques ou tarifaires de l'accès aux 'Lignes'.

En complément du présent document, des conditions spécifiques décrivent les modalités de mise en œuvre de certaines des stipulations prévues par la 'Convention'.

Les parties peuvent, le cas échéant, s'accorder dans un document distinct de la '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 'Convention' est modifiée en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur avant son terme.

Article 3 – Réalisation du raccordement

L'Opérateur raccorde les 'Lignes' à un réseau de communications électroniques.

Cette opération donne lieu à des interventions des techniciens de l'Opérateur, et, le cas échéant, à des travaux complémentaires à ceux déjà engagés par le 'Propriétaire' (adduction, installation d'Equipements, adaptation des installations au niveau du 'Point de raccordement', etc.).

L'Opérateur respecte les consignes de sécurité et d'interventions du 'Propriétaire'

Le 'Propriétaire' met à la disposition de l'Opérateur un 'Point de raccordement', situé dans un local ou un espace dédié, accessible à tout moment, à proximité du point de pénétration dans l'immeuble, afin de permettre le raccordement des 'Lignes' à un réseau de communications électroniques. Dans tous les cas, l'Opérateur fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des 'opérateurs tiers'.

Lorsque le point de mutualisation installé par l'Opérateur se situe dans l'immeuble, le 'Propriétaire' permet le raccordement des 'opérateurs tiers', qui peuvent emprunter un accès existant sous la responsabilité de l'Opérateur. Chaque raccordement d'un 'opérateur tiers' fait l'objet d'une information préalable du 'Propriétaire'.

Article 4 – Gestion, entretien et remplacement

La gestion et l'entretien de l'ensemble des 'Lignes' ou des 'Equipements' utilisés en application de l'article 3 sont assurés par l'Opérateur. Le remplacement des 'Lignes' et d'éventuels matériels composant la colonne montante, bien que réalisé par l'Opérateur est à la charge du 'Propriétaire'.

Le 'Propriétaire' autorise l'Opérateur à mettre à disposition d'opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de l'accès aux 'Lignes'. L'Opérateur est responsable de ces opérations et en informe le 'Propriétaire'.

Article 5 – 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 de raccordement, 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'.

Article 6 – Raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public

Le raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra dans le mois suivant la validité des installations installées par le propriétaire ou le tiers mandaté pour leur réalisation, sur la base du prérequis à la réception dont le guide pratique « installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » du 23 octobre 2012 fait mention.

Article 7 – Responsabilité et assurances

L'Opérateur est responsable des dommages tant matériels que corporels causés par les travaux ou par les Equipements, 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, selon les modalités prévues à l'article 14.2 des conditions spécifiques avant les travaux et après achèvement des travaux de raccordement. En cas de dégradations imputables aux travaux, l'Opérateur assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

Article 8 – Information du Propriétaire, de l'Opérateur et des Opérateurs tiers

Le Propriétaire informe l'Opérateur de la situation et des caractéristiques de l'immeuble, notamment celles liées à son environnement et à son accès. En particulier, le Propriétaire tient à disposition de l'Opérateur toutes les informations disponibles et nécessaires à la réalisation des travaux de raccordement, notamment dans les études techniques préalables au raccordement et le Dossier de Récolement, seul garant du raccordement définitif. Préalablement à l'exécution des travaux, l'Opérateur fournit au Propriétaire un plan de raccordement et d'installation des Equipements. Ce plan précise les infrastructures d'accueil utilisées. L'Opérateur tient à jour ce document et le tient à disposition du Propriétaire ainsi que toutes les informations utiles sur les modifications apportées aux Equipements mis en place dans le cadre de la Convention, selon les modalités définies dans les conditions spécifiques.

Article 9 – Dispositions financières

L'autorisation accordée par le Propriétaire à l'Opérateur de raccorder ou d'utiliser les Lignes, équipements et infrastructures d'accueil n'est assortie d'aucune contrepartie financière. Le raccordement, l'entretien, et la gestion des Lignes se font aux frais de l'Opérateur. Le remplacement des Equipements est à la charge de l'Opérateur. Le remplacement des Lignes et équipements tels que les points de branchements est à la charge du Propriétaire.

Article 10 – Propriété

Le Propriétaire demeure propriétaire des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil qu'il a installés dans l'immeuble, et le demeure au terme de la Convention. L'Opérateur conserve cependant la propriété des Equipements qu'il a mis en place afin de raccorder les Lignes à un réseau de communications électroniques.

Article 11 – Durée et renouvellement de la Convention

Sauf dispositions contraires définies dans les conditions spécifiques, la Convention est conclue jusqu'au transfert de propriété de l'immeuble à un nouveau propriétaire ou à des copropriétaires (ci-après les Nouveaux propriétaires), pour une durée ne pouvant pas excéder 24 mois à compter de la date de sa signature.

Lors du changement de propriété de l'immeuble, le Propriétaire s'engage à en informer dans les plus brefs délais l'Opérateur, ainsi qu'à informer les Nouveaux propriétaires de l'existence de la présente Convention. Il s'engage également à avertir les Nouveaux propriétaires de la nécessité d'inscrire la désignation d'un Opérateur

d'immeuble à l'ordre du jour de la première Assemblée Générale des copropriétaires.

Article 12 – Résiliation de la Convention

- À l'initiative du Propriétaire :

Le Propriétaire peut résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 3 (trois) mois avant le terme de la Convention. Dans ce cas, l'Opérateur l'informe de l'identité des Opérateurs tiers au plus tard dans les 60 (soixante) jours suivant la date de réception de la notification de la dénonciation de la Convention.

En cas d'inexécution des travaux de raccordement dans le délai de 9 (neuf) mois à compter de la date de signature de la Convention la plus tardive, le Propriétaire peut résilier la Convention par courrier recommandé avec avis de réception, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

- À l'initiative de l'Opérateur :

L'Opérateur peut résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 3 (trois) mois avant le terme de la Convention. À ce titre, l'Opérateur informe le Propriétaire de l'identité des Opérateurs tiers dans son courrier de résiliation.

Article 13 – Continuité du service

En cas de changement d'opérateur d'immeuble, l'Opérateur, signataire de la Convention, 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 d'immeuble, et ce pendant un délai maximum de 6 mois, à compter du terme de la Convention.

Article 14 – Conditions spécifiques

Les conditions spécifiques précisent obligatoirement :

- le suivi et la réception des travaux ;
- le cas échéant, les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble ;
- la police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 7.

Les conditions spécifiques peuvent préciser :

- les engagements de qualité complémentaires éventuellement pris par l'Opérateur ;
- les standards techniques mis en œuvre par le Propriétaire ;
- les modalités de gestion, d'entretien et de remplacement des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 4 ;
- les procédures et les cas de résiliations ;
- les modalités d'évolution de la Convention.

CONDITIONS SPECIFIQUES

Article 14.1 – Documents contractuels - Hiérarchie

Les présentes conditions spécifiques relèvent et font partie intégrante des conditions générales de la convention, conclue sur le fondement des articles L. 111-5-1, R. 111-1, R. 111-1-1 et R. 111-14 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de ce dernier, entre l'Opérateur et le Propriétaire de l'immeuble sis à "**adresse site**" relatives aux conditions de raccordement, et/ou de gestion, d'entretien et de remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Les documents composant la présente Convention sont, par ordre de priorité décroissante :

- . les conditions générales,
- . les conditions spécifiques et leurs annexes :
- . annexe 1 : synthèse des informations sur l'accès à l'immeuble.

Article 14.2 – Modalités d'exécution et de suivi des travaux de raccordement

Pour la réalisation des travaux de raccordement avant la livraison du programme immobilier :

L'Opérateur s'engage à :

- mettre à disposition un interlocuteur unique pendant toute la phase du chantier,
- remettre un modèle de travaux à effectuer dans les parties communes, notamment pour garantir l'interface entre le réseau installé par le propriétaire et celui de l'Opérateur,
- le cas échéant, procéder à une ou plusieurs visites de l'immeuble, dans le cadre des réunions de chantier, pour effectuer l'étude décrivant les travaux d'adduction entre le point de raccordement et le réseau de communications électroniques.
- réaliser une vérification des installations mises en places par le 'Propriétaire' ou son tiers dûment mandaté, à partir du dossier de récolement tel que défini dans le guide pratique « installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » du 23 octobre 2012. Les résultats de cette vérification technique conditionnent la mise en place, ou pas par l'Opérateur, des 'Equipements' nécessaires au raccordement du réseau intérieur à un réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit déployé en partie publique,
- respecter pendant les travaux les règles d'hygiène et de sécurité,
- prendre toutes les dispositions utiles pour apporter le moins de trouble possible aux autres entreprises présentes sur le site en phase de chantier,
- poser à la fin des travaux une plaque dans les parties communes de l'immeuble afin d'informer les résidents de l'immeuble que celui-ci est équipé d'un réseau fibre optique très haut débit.

le 'Propriétaire' s'engage à :

- mettre à disposition de l'Opérateur le dossier de récolement faisant état des installations mises en places, à minima 2 mois avant la date de livraison du programme immobilier, afin que la vérification technique valide la mise en production la phase raccordement,

Article 14.3 – Modalités d'informations du 'Propriétaire' et de l'Opérateur

Le 'Propriétaire' et l'Opérateur conviennent que la communication relative aux conditions d'exécution des travaux ou d'exécution de la présente 'Convention' notamment sur les conditions d'accès à l'immeuble pour la maintenance s'effectuera par courrier ou par échange de mails.

L'Opérateur informera le 'Propriétaire' avec un préavis raisonnable des interventions dans l'immeuble pour effectuer les études ou procéder aux travaux de raccordement des 'Lignes'.

Date
Signature du 'Propriétaire' :

A titre indicatif les délais d'information préalables sont de 3 jours ouvrables pour l'étude et de 5 jours ouvrables pour les travaux.

Le 'Propriétaire' s'engage à :

- . adresser à l'Opérateur les informations figurant en annexe 1 selon la périodicité mentionnée dans cette annexe,
- . informer l'Opérateur de tout transfert de propriété de l'immeuble.
- . communiquer à l'Opérateur les coordonnées du futur gestionnaire du site.

Article 14.4 – Plafonnement de responsabilité et d'assurance

Le plafonnement de responsabilité et d'assurance prévu à l'article 7 des conditions générales est fixé comme suit :

- . 7 000 000 € pour les dommages corporels,
- . 1 500 000 € pour les dommages matériels et immatériels directs,
- . 1 500 000 € contre les recours des voisins et des tiers.

Cette garantie est couverte par la police d'assurance souscrite par Orange qui sera fournie sur demande.

Article 14.5 – Durée – Résiliation – Annulation – Enregistrement

La durée de la 'Convention', conformément aux conditions générales est de 24 mois à compter de sa signature. Elle pourra être résiliée avec un préavis de 3 mois par l'une ou l'autre des parties à l'issue de cette durée.

Elle pourra être résiliée de plein droit par anticipation par l'une ou l'autre des deux parties en cas de faute, à l'issue d'un délai de 3 mois après envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, visant le manquement constaté, non réparé dans le délai imparti dans ce courrier.

L'Opérateur peut résilier la 'Convention' par lettre recommandée avec accusé de réception s'il est constaté que le 'Propriétaire' n'a pas engagé la mise en conformité de son installation, alors que l'examen du dossier de récolement assorti d'une vérification technique in situ mettait en évidence une non-conformité pouvant nuire au raccordement de l'immeuble au réseau construit par l'Opérateur.

La 'Convention' sera annulée de plein droit en cas d'impossibilité technique d'accès à l'immeuble notamment en adduction ou lorsque des travaux à la charge du 'Propriétaire' n'auront pas été effectués dans un délai raisonnable.

La partie qui souhaite effectuer la formalité de l'enregistrement de la 'Convention' en supportera les frais y afférents.

Article 14.6 - Cession

Le 'Propriétaire' autorise, pendant toute la durée de la 'Convention' prévue à l'article 11 la cession de tout ou partie des droits issus de la présente 'Convention' à toute entité du groupe Orange ou à un opérateur construisant des réseaux de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique (FttH), sous réserve que cet opérateur offre les mêmes fonctionnalités techniques que le réseau de fibre optique d'Orange.

Annexe 1 : Synthèse des informations sur l'accès à l'immeuble

Date
Signature de l'Opérateur' :
"nom du Directeur UPR "
Directeur de l'UPR "région