Convention de raccordement, gestion, entretien et remplacement
de lignes de communications électroniques à très haut débit
en fibre optique
Convention Promoteur

Entre les soussignés

Le Promoteur ……

Désigné(e) ci-après sous la dénomination « **le Propriétaire** »

D'une part

et

FIBRE44, société par actions simplifiée de droit français au capital social de 2.000.000 Euros dont le siège est situé 1 rue Jules Verne – Les espaces Océane – 44400 Rezé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 884 836 065, représenté par son Président en exercice, M. Eric JAMMARON dûment habilité à la signature des présentes.

Désigné(e) ci-après sous la dénomination « **l'Opérateur d'Immeuble** »

D'autre part

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

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 un ou plusieurs utilisateurs finals d'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 propriétaire de l'immeuble ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dûment autorisé. Le terme 'Opérateur d'immeuble ' désigne FIBRE44, autorité organisatrice du service public départemental des réseaux et services locaux de communications électroniques, ou le ou les opérateurs qui se substitueront à lui, chargé de raccorder les Lignes à un réseau de communications électroniques, de les gérer, entretenir et remplacer dans l'immeuble au titre de la Convention. Le terme 'Opérateurs tiers' désigne ci-après les opérateurs ayant signé avec l'Opérateur d'immeuble une convention d'accès aux Lignes au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE afin de commercialiser leurs offres auprès des occupants 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 'Équipements' 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 'Immeuble' désigne un immeuble collectif neuf à usage d'habitation ou un ensemble de maisons individuelles neuves. 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 Objectif fibre 2012 : Installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » et au Guide pratique Objectif fibre 2013 « Raccordement des maisons individuelles neuves au réseau en fibre optique FTTH».

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. Les Lignes et équipements installés par l'Opérateur d'immeuble doivent faciliter cet accès. L'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble 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 – REALISATION DU RACCORDEMENT

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

Cette opération donne lieu à des interventions des

techniciens de l'Opérateur d'immeuble et, le cas échéant, à des travaux complémentaires à ceux déjà engagés par le Propriétaire (adduction, installation d''Équipements, adaptation des installations au niveau du Point de raccordement…).

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

Le Propriétaire met à la disposition de l'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des Opérateurs d'immeuble tiers.

Lorsque le point de mutualisation installé par l'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble. Chaque raccordement d'un Opérateur tiers fait l'objet d'une information préalable du Propriétaire.

ARTICLE 4 – GESTION, ENTRETIEN, REMPLACEMENT ET DEPLACEMENT DES LIGNES

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des Lignes et équipements utilisés en application de l'article 3 sont assurés par l'Opérateur d'immeuble. Le remplacement des Lignes et d'éventuels matériels composant la colonne montante, bien que réalisé par l'opérateur d'immeuble est à la charge du Propriétaire. Le Propriétaire autorise l'Opérateur d'immeuble à mettre à disposition d'Opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de l'accès aux Lignes. L'Opérateur d'immeuble est responsable de ces opérations et en informe le Propriétaire.

Il est précisé que les travaux de déplacement ou de modification des Lignes situées dans le bâtiment consécutif à une demande du Propriétaire ou lui incombant du fait de la réglementation en vigueur ou d'une demande d'une autorité administrative restent à la charge exclusive du Propriétaire. Le Propriétaire en informera l'Opérateur d'immeuble à l'adresse indiquée dans les Conditions Spécifiques.

ARTICLE 5 – MODALITES D'ACCES AU BATIMENT

L'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble à tout tiers mandaté par lui et, à ce titre, aux Opérateurs tiers.

ARTICLE 6 – RACCORDEMENT DES LIGNES A UN RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT 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 Objectif fibre 2012 «Installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » et le Guide pratique Objectif fibre 2013 « Raccordement des maisons individuelles neuves au réseau en fibre optique FTTH».

Se référer pour les mises à jour aux documents techniques publiés par « objectif fibre ».

ARTICLE 7 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Sans préjudice de l'appel en garantie des tiers désignés pour effectuer les travaux visés dans la présente Convention, l'Opérateur d'immeuble est responsable des dommages tant matériels que corporels causés par les travaux ou par ses installations et équipements, tant pour lui-même que pour les tiers mandatés par lui, et ce à l'égard du Propriétaire, de ses ayants droits et des tiers qui se trouveraient dans la propriété privée au moment des travaux. Préalablement au commencement des travaux, il contracte les assurances nécessaires pour couvrir les éventuels dommages matériels ou corporels, dont le périmètre et le montant du plafond sont précisés dans les conditions spécifiques, et s'engage à en justifier à la première demande du Propriétaire. L'Opérateur d'immeuble 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 d'installation. En cas de dégradations imputables aux travaux, l'Opérateur d'immeuble assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

ARTICLE 8 – INFORMATION DU PROPRIETAIRE, DE L'OPERATEUR D'IMMEUBLE ET DES OPERATEURS TIERS

Le Propriétaire informe l'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble 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 d'immeuble fournit au Propriétaire un plan de raccordement et d'installation des 'Équipements'. Ce plan précise les infrastructures d'accueil utilisées. L'Opérateur d'immeuble tient à jour ce document et le tient à disposition du Propriétaire ainsi que toutes les informations utiles sur les modifications apportées aux 'Équipements' mis en place dans le cadre de la Convention, selon les modalités définies dans les conditions spécifiques.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINANCIERES

L'autorisation accordée par le Propriétaire à l'Opérateur d'immeuble 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 d'immeuble. Le remplacement des 'Équipements' est à la charge de l'Opérateur d'immeuble. Le remplacement des Lignes et équipements tels que les points de branchements sont à la charge du Propriétaire.

ARTICLE 10 – PROPRIETE

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 d'immeuble conserve cependant la propriété des 'Équipements' qu'il a mis en place afin de raccorder les Lignes à un réseau de communications électroniques.

ARTICLE 11 – DUREE 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 sous réserve des pouvoirs conférés au conseil syndical.

ARTICLE 12 – RESILIATION 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 d'immeuble 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 1 (un) 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 d'immeuble 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 d'immeuble informe le Propriétaire de l'identité des 'Opérateurs tiers' dans son courrier de résiliation.

ARTICLE 13 – CONTINUITE 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 SPECIFIQUES

Les conditions spécifiques précisent :

- 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 également 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.

ARTICLE 14 .1 – DOCUMENTS CONTRACTUELS - HIERARCHIE

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 d'immeuble et le Propriétaire de l'immeuble sis XXXXX (adresses en annexe 2) 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.
- Annexe 2 : adresses

ARTICLE 14.2 – MODALITES D'EXECUTION ET DE SUIVI DES TRAVAUX DE RACCORDEMENT

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

L'Opérateur d'immeuble 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 place par le Propriétaire ou son tiers dument mandaté, à partir du dossier de récolement tel que défini dans le Guide pratique Objectif fibre 2012 Installation d'un réseau en fibre optique dans les immeubles neufs » et dans le Guide pratique Objectif fibre 2013 « Raccordement des maisons individuelles neuves au réseau en fibre optique FTTH ». Les résultats de cette vérification technique conditionnent la mise en place, ou pas par l'Opérateur, des 'Équipements' 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 sans délai à disposition de l'Opérateur le dossier de récolement faisant état des installations mises en place, afin que la vérification technique valide la mise en production de la phase raccordement,

ARTICLE 14.3 – MODALITES D'INFORMATIONS DU PROPRIETAIRE ET DE L'OPERATEUR D'IMMEUBLE

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

À 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 d'immeuble les informations figurant en annexe 1 selon la périodicité mentionnée dans cette annexe,
- Informer l'opérateur d'immeuble de tout transfert de propriété de l'immeuble.
- Communiquer à l'opérateur d'immeuble les coordonnées du futur gestionnaire du site.

ARTICLE 14.4 – PLAFONNEMENT DE RESPONSABILITE ET D'ASSURANCE

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

- 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 FIBRE44 qui sera fournie sur demande.

ARTICLE 14.5 –DUREE – RESILIATION – ANNULATION

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 d'immeuble 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 d'immeuble.

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.

ARTICLE 14.6 –ENREGISTREMENT

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

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

A ....., le	A ....., le .....
Le Propriétaire	FIBRE44
(Nom et Qualité)	(Nom et Qualité)

FICHE ACCES IMMEUBLE

Adresse de l'immeuble : **Nombre de logements** *(y compris loges, chambres de bonnes)* :	
Syndic	**Conseil Syndical**
Raison sociale : Adresse : Nom du gestionnaire ou assistante : Tel. : Fax : E-mail :	Nom du président : Tel. du président : Autres membres *(préciser tel.)* :

Autres informations utiles pour l'accès à l'immeuble

Le permis de construire a-t-il été délivré avant le 1er juillet 1997 ? ☐ Oui ☐ Non

Date de construction :

Si oui, merci de nous retourner le DTA *(Dossier Technique Amiante)*

⚠ Ce *document est **obligatoire** conformément au code du travail relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation des poussières d'amiante. Nous attirons votre attention que sans la fourniture de ce document, les travaux de câblage ne pourront être réalisés par nos équipes.*

Entrée		
☐ Gardien ☐ Digicode ou interphone ☐ Habitant ☐ Clé		
Nom du gardien : Tel. du gardien : Horaire du gardien :	Code 1ère porte : Code 2ème porte : Interphone :	Nom de l'habitant : Tel. de l'habitant :

Accès au sous-sol			
L'accès au sous-sol ou locaux techniques nécessite-t-il une clé ? ☐ Oui ☐ Non			
Si oui, ou récupérer la clé ?	☐ Gardien	☐ Syndic	☐ Boite à clé ☐ Habitant

Autres informations utiles pour l'accès à l'immeuble

Bon pour accord	Date, cachet et signature
Autorise FIBRE44 et les sociétés qu'il mandate à pénétrer dans l'ensemble des parties communes de l'immeuble afin de réaliser une étude technique pour un câblage de l'immeuble en Fibre Optique	