CONTRAT D’ENTRETIEN ET GESTION DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES  
A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE APPARTENANT A UN BAILLEUR OU UNE COPROPRIETE

**Entre les soussignés**

Le [syndicat des copropriétaires de l’immeuble sis ………………………………… dûment autorisé après délibération de l’assemblée générale datant du (…………………….…), et

représenté par son syndic en exercice, qui tient à disposition de l’‘Opérateur’ la résolution extraite du procès-verbal d’assemblée générale l’habilitant à signer la présente convention] ou [L’organisme HLM / la SEM de ……………………….… représenté par son président dûment autorisé par décision du conseil d’administration en date du ………………..…], ci-après # ‘Propriétaire’ # d’une part (coordonnées) ……………….……..

et

Le Syndicat Mixte Essonne Numérique dont le siège est situé à l’Hôtel du Département Boulevard de France 91000 Evry, immatriculé au RCS d’Evry sous le numéro 200 066 090 000 16 et représenté par Monsieur François DUROVRAY, en sa qualité de Président du Syndicat Mixte Ouvert dument habilitée, à l’effet des présentes.

Il est convenu ce qui suit :

**Article 1 – Définitions**

- Le terme ‘Contrat’ désigne ci-après le présent contrat conclu sur le fondement des articles L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R. 9-4 du code des postes et des communications électroniques (CPCE).

- Le terme ‘Lignes’ désigne ci-après le réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs 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 usageprofessionnel.

- Le terme ‘Propriétaire’ désigne ci-après le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice dûment nommé après délibération de l’assemblée générale en date du ../../….

- Le terme ‘Opérateur’ désigne l’opérateur d’immeuble signataire du ‘Contrat’, choisi par le ‘Propriétaire’ pour installer si besoin le Point de Mutualisation, gérer, entretenir et remplacer les ‘Lignes’ pré installées dans l’immeuble au titre de la mise en application du décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009, relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs.

- 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.

**Article 2 – Objet**

Le ‘Contrat’, définit les conditions d’installation du Point de Mutualisation (si besoin), de gestion, d’entretien et de remplacement des ‘Lignes’ pré installées lors de la construction de l’immeuble.

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 (mutualisation). Les ‘Lignes’ pré installées par le propriétaire et équipements installés par l’‘Opérateur’ doivent faciliter cet accès. L’‘Opérateur’ prend en charge et est responsable vis-à-vis du ‘Propriétaire’ des interventions ou travaux d’installation, de gestion, d’entretien et de remplacement de l’ensemble des ‘Lignes’.

L’‘Opérateur’ peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations. Le présent ‘Contrat’ autorise l’’Opérateur’ et les autres opérateurs bénéficiaires de la mutualisation ou leurs sous-traitants, à accéder à l’immeuble pour effectuer toutes les opérations techniques nécessaires à la gestion, à l’entretien de l’ensemble des ‘Lignes ‘. L’’Opérateur’ reste responsable vis-à-vis du ‘Propriétaire’ de ces interventions.

Le ‘Contrat’ 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 le présent ‘Contrat’.

Les parties peuvent, le cas échéant, s’accorder dans un document distinct du ‘Contrat’, 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.

Le ‘Contrat’ est modifié en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur avant son terme.

**Article 3 – Obligations des Parties**

Le ‘Propriétaire’ informe l’’Opérateur’ des caractéristiques de l’immeuble : environnement, accès, fragilité, nuisances sonores.

Le ‘Propriétaire’ met à la disposition de l’‘Opérateur’ les infrastructures d’accueil ou l’espace nécessaire pour permettre l’installation des matériels répondant au service attendu (mutualisation, etc…). Dans tous les cas, l’‘Opérateur’ fait en sorte que les infrastructures d’accueil puissent être utilisées par des ‘opérateurs tiers’. Le ‘Propriétaire’ fourni à l’’Opérateur’ toutes les pièces justificatives sur la conformité des réseaux mis à disposition.

Lorsque de telles pièces ne sont pas disponibles, les parties peuvent s’accorder sur la réalisation d’un audit (visant à reproduire l’intégralité des pièces manquantes), distinct du ‘Contrat’, à la seule charge du ‘Propriétaire’.

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’.

Pour l’exécution des travaux d’installation du point de mutualisation garant de la mise en œuvre de la mutualisation in situ et la gestion des lignes pré installées, l’‘Opérateur’ respecte le règlement intérieur de l’immeuble ou le règlement de copropriété, ainsi que les règles applicables, notamment les règles de l’art et les règles d’hygiène et de sécurité propres à l’immeuble.

La fin des travaux d’installation dans l’immeuble ne peut excéder 6 (six) mois après la date la plus tardive de signature du ‘Contrat’. En cas de non-respect de cette obligation, le ‘Contrat’ peut être résilié dans les conditions définies à l’alinéa 3 de l’article 12.

**Article 4 – Gestion, entretien et remplacement**

La gestion et l’entretien des ‘Lignes’ appartenant au ‘Propriétaire’, des équipements et des infrastructures d’accueil installés ou utilisés en application de l’article 3 sont assurés par l’‘Opérateur’. 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 d’audit, d’installation (Point de Mutualisation et câbles des ‘opérateurs tiers’), 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 au plus tard le ../../….

**Article 7 – Responsabilité et assurances**

L’‘Opérateur’ 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’.

Sur demande d’une des deux parties, 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 d’installation du Point de Mutualisation. 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’**

Préalablement à l’exécution des travaux, l’‘Opérateur’ propose au ‘Propriétaire’ un audit des ‘Lignes’ pré installées ainsi que des documents fournis, un plan d’installation des équipements de mutualisation et toutes informations sur les modifications à apporter aux installations en places pour la mise en œuvre du présent ‘Contrat’.

Après les travaux, 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 installations établies dans le cadre du ‘Contrat’, selon les modalités définies dans les conditions spécifiques.

Dans le mois suivant la signature du ‘Contrat’, l’‘Opérateur’ en informe les ‘Opérateurs tiers’ conformément à l’article R. 9- 2 III du CPCE.

Le ‘Propriétaire’ informe l’‘Opérateur’ de la situation et des caractéristiques de l’immeuble, tant pour la réalisation des travaux d’installation du point de mutualisation (notamment dans le cadre des études techniques préalables à son installation) que pour l’exécution du contenu du présent contrat.

**Article 9 – Dispositions financières**

L’autorisation accordée par le ‘Propriétaire’ à l’‘Opérateur’ d’installer à sa charge le point de mutualisation, d’utiliser les ‘Lignes’ pré installées, équipements et infrastructures d’accueil n’est assortie d’aucune contrepartie financière. L’entretien, la gestion des ‘Lignes’ se font aux frais de l’‘Opérateur’. Par contre, toute remise en état ou remplacement des Lignes et équipements, travaux nécessitant le déplacement du réseau intérieur, fournitures de documents tels que demandés pour l’audit restent à la charge du ‘Propriétaire’.

**Article 10 – Propriété**

L’‘Opérateur’ est propriétaire des équipements et infrastructures d’accueil qu’il a été amené à installer dans l’immeuble (Point de Mutualisation, câble raccordant l’immeuble à la partie publique), et le demeure au terme du présent ‘Contrat’.

Sauf dispositions contraires définies dans les Conditions spécifiques, les ‘Lignes’, équipements et infrastructures d’accueil préinstallés (exception du point de mutualisation) sont la propriété du ‘Propriétaire’.

**Article 11 – Durée et renouvellement du ‘Contrat’**

Sauf dispositions contraires définies dans les conditions spécifiques, le ‘Contrat’ est conclu pour une durée de 25 (vingt-cinq) ans à compter de la date de sa signature.

Lorsque le ‘Contrat’ n’est pas dénoncé par l’une ou l’autre des parties dans les conditions définies à l’article 12, il est renouvelé tacitement pour une durée indéterminée.

**Article 12 – Résiliation du ‘Contrat’**

- À l’initiative du ‘Propriétaire’ :

Un an avant le terme du ‘Contrat’ le ‘Propriétaire’ peut résilier le ‘Contrat’ par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 (douze) mois. Dans ce cas, l’‘Opérateur’ l’informe de l’identité des ‘Opérateurs tiers’ au plus tard dans les 90 (quatre-vingt-dix) jours suivant la date de réception de la notification de la dénonciation du ‘Contrat’.

Lorsque le ‘Contrat’ est renouvelé, le ‘Propriétaire’ peut le résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

En cas d’inexécution des travaux dans l’immeuble relatif à garantir l’exécution du présent contrat dans le délai de 6 (six) mois à compter de la date de signature du ‘Contrat’ la plus tardive, le ‘Propriétaire’ peut résilier le ‘Contrat’ 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 le ‘Contrat’ par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois avant le terme du ‘Contrat’. À ce titre, l’‘Opérateur’ informe le ‘Propriétaire’ de l’identité des ‘Opérateurs tiers’ dans son courrier de résiliation.

Lorsque le ‘Contrat’ est renouvelé, l’‘Opérateur’ peut le résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

**Article 13 – Continuité du service**

En cas de changement d’opérateur d’immeuble, l’‘Opérateur’, signataire du ‘Contrat’, assure la continuité du service jusqu’à ce que les opérations de gestion, d’entretien des équipements installés soient transférées à un nouvel opérateur d’immeuble, et ce pendant un délai maximum de 6 mois, à compter du terme du ‘Contrat’.

**Article 14 – Conditions spécifiques**

Les conditions spécifiques précisent obligatoirement :

- le suivi et la réception des travaux ;

- 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 l’‘Opérateur’;

- les modalités de gestion, d’entretien et de remplacement des ‘Lignes’ pré installées, équipements et infrastructures d’accueil, en complément des dispositions de l’article 4 ;

- la durée du ‘Contrat’ et les conditions de son renouvellement si elles diffèrent de celles prévues à l’article 11 ;

- les procédures et les cas de résiliations ;

- les modalités d’évolution du ‘Contrat’.

**CONDITIONS SPECIFIQUES**

**Article 14 .1 – Documents contractuels - Hiérarchie**

Les présentes conditions spécifiques relèvent et font partie intégrante des conditions générales du ‘Contrat’, conclu sur le fondement de l’article L. 33-6 du Code des Postes et Communications Électroniques, entre l’Opérateur et le Propriétaire de l’immeuble sis à …………………………….....…………..relatives aux conditions d’installation, et/ou de gestion, d’entretien et de remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Les documents composant le présent ‘Contrat’ 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 : pièces justificatives attestant de la conformité des réseaux mis à disposition (fiches de concordance avec schéma de câblage, procès-verbal de recette, certificat ou attestation de conformité)

**Article 14.2 – Modalités d’exécution et de suivi des travaux d’installation**

L’état des lieux contradictoire prévu à l’article 7 est effectué sur demande du syndic.

Pour la réalisation des travaux d’installation du Point de Mutualisation à l’intérieur de l’immeuble, 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,

. procéder à une ou plusieurs visites de l’immeuble, après information préalable du syndic et du propriétaire, pour effectuer l’étude décrivant les travaux relatifs à la pose de l’équipement de mutualisation ainsi que les infrastructures existantes qui seront utilisées (comprises entre la partie publique et privée) et réaliser l’audit.

L’opérateur bénéficiaire de la mutualisation utilise exclusivement les gaines, chemins de câbles et passages existants entre le point d’adduction et le point de raccordement des câbles pré installés.

Pour respecter le droit d’accès au point d’adduction, s’il venait à être positionné en partie privative, le Propriétaire s’engage à obtenir l’accord des occupants pour la mise en œuvre par l’opérateur d’une solution technico-économique adaptée pour garantir la continuité du parcours de la fibre, entre la partie publique et les parties communes.

L’Opérateur assure pendant les travaux :

. un affichage dans les parties communes d’une information sur la durée et la nature des travaux,

. le maintien de la propreté et de l’esthétique des parties communes,

. le respect des règles d’hygiène et de sécurité.

A la fin des travaux, l‘’Opérateur remet une fiche de description des travaux sous forme de « fiche immeuble », décrivant notamment l’emplacement du point de mutualisation et le cheminement des câbles jusqu'à la partie publique.

L’Opérateur pose une plaque dans les parties communes de l’immeuble afin d’informer les résidents que l’immeuble est équipé d’un réseau fibre optique très haut débit.

**Article 14.3 – Modalités d’informations du Propriétaire et de l’Opérateur - Amiante**

Le ‘Propriétaire’ et l’’Opérateur’ conviennent que la communication relative aux conditions d’exécution des travaux ou d’exécution du présent ‘Contrat’ notamment sur les conditions d’accès à l’immeuble pour la maintenance des ‘Lignes’ ou tout autre équipement s’effectueront 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 d’installation des matériels de mutualisation.

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,

. à informer l’’Opérateur’ de tout changement de syndic.

Dans l'hypothèse où l'immeuble est soumis à la réglementation sur la protection contre les risques liés à une exposition à l'amiante, le ‘Propriétaire’ fournit à l’’Opérateur’, avant tous travaux, le dossier technique sur ce sujet.

**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 CAPS THD qui sera fournie sur demande.

**Article 14.5 – Propriété des câblages pré installés**

Conformément aux dispositions de l’art. 10 des conditions générales il est convenu que les câblages appartiennent à la copropriété, excepté le point de mutualisation dont l’opérateur a assuré la construction.

**Article 14.6 – Durée – Résiliation – Annulation - Enregistrement**

La durée du ‘Contrat’, conformément aux conditions générales est de 25 ans à compter de sa signature. Il pourra être résilié avec un préavis de 18 mois par l’une ou l’autre des parties à l’issue de cette durée.

Il pourra être résilié 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.

Le ‘Contrat’ sera résilié en cas de destruction totale ou partielle de l’immeuble rendant impossible la poursuite de l’exploitation des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Le ‘Contrat’ sera annulé 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.

Le ‘Contrat’ sera annulé de plein droit en cas d’impossibilité ou de refus par le ‘Propriétaire’ de fournir à l’’Opérateur’ les pièces justificatives composant l’annexe 2.

La partie qui souhaite effectuer la formalité de l’enregistrement du ‘Contrat’ en supportera les frais y afférents.

Date Date

Signature du Propriétaire : Signature de l’Opérateur :

Essonne Numérique