

CONVENTION DE GESTION, D'ENTRETIEN ET DE REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE. Convention conclue dans le cadre de l'article L. 33-6 du CPCE

Entre les soussignés

- ☐ **Le Syndicat des Copropriétaires** de l'immeuble
☐ **Le Propriétaire bailleur** ou **Le Promoteur** de l'immeuble
☐ **L'Association Syndicale Libre ou Autorisée** du lotissement

sis :

dûment autorisé après délibération de l'Assemblée Générale du
 _____ *(uniquement pour les copropriétés)*

et représenté par :

Ci-après le Propriétaire d'une part**Et,**

La société Xp Fibre 92 société par actions simplifiée à capital variable, enregistrée au RCS de Nanterre et immatriculée sous le numéro 825 128 176 dont le siège est sis 5, avenue de la Cristallerie – immeuble Crisco - 92310 SEVRES, représentée par son Président,
 La société XpFibre.CVN, société par actions simplifiée au capital de 4.544.584 euros, enregistrée au RCS de Nanterre et immatriculée sous le numéro 508 094 927, dont le siège est sis au 3-5-7, avenue de la Cristallerie, Immeuble Crisco Uno – 92310 Sèvres.
 Elle-même représentée par le Président de XpFibre.CVN ou par une personne dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après l'Opérateur d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Définitions

Le terme '**Convention**' désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement des articles R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation, L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R.9-4 du code des postes et des communications électroniques (CPCE) et tenant compte des dispositions de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2011.

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 usage professionnel.

Le terme '**Propriétaire**' désigne l'Organisme d'HLM ou le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic nommé en AG, propriétaire de l'immeuble décrit en annexe et qui, à ce titre, met à disposition les Lignes.

Le terme '**Opérateur**' désigne l'opérateur d'immeuble signataire de la Convention, choisi par le 'Propriétaire' pour raccorder, gérer et entretenir 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**' (ou PR) désigne l'extrémité des Lignes en pied d'immeuble ainsi que l'emplacement mis à disposition de l'Opérateur, lui permettant de connecter son réseau de communications électroniques aux dites Lignes. La pose des câbles entre le PR et le domaine public est de la responsabilité de l'Opérateur. Le Propriétaire, pour sa part, s'assure que l'immeuble dispose d'une infrastructure d'adduction de taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la voie publique.

Le terme '**Point de Mutualisation**' (ou PM) désigne l'équipement, propriété de l'Opérateur, servant de point de concentration des réseaux fibre optique et au niveau duquel les Opérateurs tiers ont accès aux Lignes. Le PM desservant l'immeuble objet de la présente Convention peut être situé en extérieur, sur le domaine privé ou public, ou à l'intérieur de l'immeuble au niveau de l'emplacement alloué au PR.

Article 2 - Objet

La 'Convention', définit les conditions d'installation du Point de Mutualisation si nécessaire, de gestion et d'entretien des 'Lignes' pré installées lors de la construction de l'immeuble et mises à disposition par le 'Propriétaire'.

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' préinstallées 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 de raccordement, de gestion et d'entretien 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 – Obligation des Parties

La mise à disposition des 'Lignes' pré installées donne lieu à des interventions de l'Opérateur pour les travaux d'adduction, d'équipement et d'installation lorsque le Point de Mutualisation se situe à l'intérieur de l'immeuble.

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. Les raccordements et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

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'.

Le 'Propriétaire' s'engage également à mettre à disposition de l'Opérateur un dossier faisant état des Lignes et installations mises en place par ses soins, afin que l'Opérateur puisse mettre en production le raccordement des Lignes à son réseau.

Lorsque le 'Point de Mutualisation' se situe à l'intérieur de l'immeuble, le 'Propriétaire' permet le raccordement des 'opérateurs tiers', qui peuvent emprunter un accès existant sous la responsabilité de l'Opérateur. A cet effet, le 'Propriétaire' fournit à l'Opérateur les plans et caractéristiques de l'immeuble, ainsi que les informations permettant de situer l'emplacement du 'Point de Mutualisation'.

La responsabilité du 'Propriétaire' est engagée en cas de changement d'emplacement du PM ou des câbles de raccordement, du fait d'une modification des plans ou des caractéristiques de l'immeuble, remettant en cause le raccordement et la mise en service des Lignes de l'Opérateur.

Chaque raccordement client d'un 'opérateur tiers' au 'Point de Mutualisation' fait l'objet d'une information préalable du 'Propriétaire'. Les raccordements et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

Article 4 – Gestion et entretien

La gestion et l'entretien de l'ensemble des 'Lignes', des équipements et des infrastructures d'accueil installés et appartenant au 'Propriétaire' 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 de raccordement, de gestion et d'entretien. 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 tôt selon la disponibilité du réseau urbain XP FIBRE et la réglementation en vigueur.

Article 7 - Responsabilité et assurances

L'Opérateur est responsable de tous les dommages causés par les travaux ou ses installations, 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, l'Opérateur et le 'Propriétaire' établissent un état des lieux contradictoire avant les travaux et après les 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 – Préalable et Information du 'Propriétaire' et de l'Opérateur

A l'issue des travaux réalisés par un prestataire choisi et contrôlé par le Propriétaire, l'Opérateur demande au 'Propriétaire' un audit des 'Lignes' préinstallées et les documents associés, préalablement au raccordement du réseau.

Si ces Lignes ne sont pas conformes aux règles de l'art et aux standards techniques mis en œuvre sur son réseau FTTH, l'Opérateur se réserve le droit de ne pas procéder au raccordement. Dans ce cas, il reviendra au 'Propriétaire' soit de procéder à la remise en conformité des Lignes en se retournant vers son prestataire, soit de demander un devis de mise en conformité à l'Opérateur.

Si les pré-installations des lignes sont conformes aux spécifications de l'Opérateur, l'Opérateur fournira les informations et le plan d'installation des équipements de mutualisation ou raccordement (PM ou PR) nécessaires aux lignes mises à disposition.

Après 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 et raccordements dans le cadre de la 'Convention', selon les modalités définies dans les conditions spécifiques.

Le 'Propriétaire' informe l'Opérateur de la situation et des caractéristiques de l'immeuble : en particulier, le 'Propriétaire' tient à disposition de l'Opérateur toutes les informations disponibles et nécessaires à la réalisation des travaux dans le cadre des études techniques préalables à l'installation du PM.

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' sont réalisés aux frais de l'Opérateur.

Article 10 - Propriété

L'Opérateur conserve la propriété des 'Equipements' installés (Point de Mutualisation, câbles d'adduction) afin de raccorder les 'Lignes' à un réseau de communications électroniques et le demeure au terme de la présente 'Convention'.

Les lignes, équipements et infrastructures d'accueil pré installées (à l'exception du Point de Mutualisation) appartiennent au Propriétaire.

Article 11 - Durée et renouvellement de la 'Convention'

Sauf dispositions contraires définies dans les conditions spécifiques, la 'Convention' est conclue pour une durée de 25 (vingt-cinq) ans à compter de la date de sa signature. Lorsque la Convention n'est pas dénoncée par l'une ou l'autre des parties dans les conditions définies à l'article 12, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

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 12 (douze) 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 90 (quatre-vingt-dix) jours suivant la date de réception de la notification de la dénonciation de la 'Convention'.

Lorsque la 'Convention' est renouvelée, le 'Propriétaire' peut la 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 d'installation des 'Lignes' dans l'immeuble dans le délai de 6 (six) 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 18 (dix-huit) mois avant le terme de la 'Convention'. A ce titre, l'Opérateur informe le 'Propriétaire' de l'identité des 'Opérateurs tiers' dans son courrier de résiliation.

Lorsque la 'Convention' est renouvelée, l'Opérateur peut la 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 de la 'Convention', assure la continuité du service jusqu'à ce que les opérations de gestion et d'entretien des équipements installés soient transférées à un nouvel opérateur d'immeuble, et ce pendant un délai maximum de 6 (six) mois, à compter du terme de la 'Convention'.

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 pris par l'Opérateur ;
- les modalités de gestion et d'entretien des 'Lignes', équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 4 ;
- les conditions de cession, de renouvellement ou de résiliation de la 'Convention' si elles diffèrent de celles prévues aux articles 11 et 12.

Article 14.1 - Suivi et réception des travaux

Article 14.1.1 - Visite technique avant travaux

L'Opérateur effectuera en présence du Propriétaire ou de son représentant dûment mandaté, une visite technique sur l'immeuble décrit en annexe pour repérer les bâtiments et réaliser les travaux conformément à l'article 8.

A cet effet, l'Opérateur proposera une date de visite technique au Propriétaire, ou à son représentant, compatible avec les délais de fin de travaux fixés à l'article 3. Sur demande, un état des lieux peut-être organisé. En cas d'impossibilité du Propriétaire de se rendre à l'état des lieux, celui-ci s'engage à proposer une date de visite dans les dix jours ouvrés suivant la proposition de l'Opérateur. La date d'état des lieux fixée contradictoirement engage les parties. En cas d'absence du Propriétaire, l'état des lieux sera réalisé par l'Opérateur et adressé au Propriétaire dans les conditions fixées à l'article 14.1.2.

Article 14.1.2 - Validation des plans de raccordement

L'Opérateur adressera pour validation au Propriétaire ou à son représentant dûment mandaté, par courrier recommandé avec accusé de réception, les plans de raccordement et d'installation des équipements éventuels. Le Propriétaire ou son représentant dûment mandaté pourra :

- valider les plans ;

- éventuellement demander des modifications, lui sera alors soumis un nouveau projet pour validation. En tout état de cause, les plans et les états des lieux seront réputés validés par le Propriétaire ou par son représentant dûment mandaté, sans réponse de sa part après un délai de 15 jours ouvrés à compter de leur date d'envoi par l'Opérateur au Propriétaire ou à son représentant dûment mandaté.

Article 14.1.3 - Réalisation et réception des travaux

L'Opérateur informera le Propriétaire ou son représentant dûment mandaté des dates de travaux et réalisera les travaux dans le respect des règles de l'art. Une plaque pourra être posée dans les parties communes afin d'informer les résidents de l'équipement de l'immeuble en réseau Fibre optique par XP FIBRE. A la fin des travaux, si demandé dans le cadre de l'article 14.1.1 l'Opérateur effectuera, en présence du Propriétaire ou de son représentant dûment mandaté un état des lieux après travaux. A cet effet, l'Opérateur proposera une date de visite technique au Propriétaire, ou à son représentant, compatible avec les délais de fin de travaux fixés à l'article 3. En cas d'impossibilité du Propriétaire de se rendre à l'état des lieux, celui-ci s'engage à proposer une date de visite dans les dix jours ouvrés suivant la proposition de l'Opérateur. La date d'état des lieux fixée contradictoirement engage les parties. En cas d'absence du Propriétaire, l'état des lieux sera réalisé par l'Opérateur et adressé au Propriétaire ou à son représentant dûment mandaté. Cet état des lieux sera réputé validé par le Propriétaire sans réponse de sa part après un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi au Propriétaire ou à son représentant dûment mandaté.

Article 14.2 - Conditions d'accès à l'immeuble

Les conditions d'accès aux immeubles sont décrites en annexe. En tout état de cause, les conditions d'accès ne peuvent faire obstacle à l'accès aux Lignes prévu à l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Article 14.3 - Police d'assurance de l'Opérateur

Le plafonnement de la police d'assurance prévu à l'article 7 de la Convention est fixé à 15.000.000 € par année d'assurance.

Article 14.4 - Sort des installations à l'issue de la convention

En cas de non renouvellement ou de résiliation de la convention les installations hormis le coffret PM resteront la propriété de l'Organisme d'HLM.

Les parties conviennent de se rapprocher dans les 12 mois précédant un éventuel cas de non renouvellement ou de résiliation de la convention, afin de déterminer au mieux le sort du PM.

Le cas échéant, le point de mutualisation (PM) de l'Opérateur pourra être cédé à un autre opérateur au plus tard avant la fin de la période de continuité de service prévue à l'article 13 de la convention.

Article 14.5 - Engagements de qualité complémentaires pris par l'Opérateur et standards techniques mis en œuvre par l'Opérateur d'immeuble

Les engagements de qualité et les standards techniques mis en œuvre par l'Opérateur sont décrits dans le « Guide Technique » qui contient les principes généraux de déploiement de la fibre optique, celui-ci est consultable en téléchargement sur le site www.xpfibre.com. Le projet technique de déploiement réalisé par l'Opérateur et validé par le Propriétaire prévaut sur le « Guide Technique ».

Article 14.6 – Cession – Résiliation

La présente Convention sera transférée de plein droit à tout autre opérateur d'immeuble qui prendrait la suite de l'Opérateur dans le cadre de l'exploitation des Lignes, sous réserve d'une notification préalable.

En cas de cession de l'immeuble par le Propriétaire, la Convention se poursuivra de plein droit entre l'Opérateur et le nouveau propriétaire et sera pleinement opposable à ce dernier. Le Propriétaire s'engage à informer l'acquéreur de l'immeuble de l'existence de la Convention et à lui remettre son exemplaire original ainsi que tous ses accessoires.

En cas de retrait ou de non-renouvellement de l'une des autorisations administratives de l'Opérateur, de recours d'un tiers (quelle que soit la forme du recours) ou de toutes raisons techniques impératives pour l'Opérateur, l'Opérateur pourra résilier la présente convention à tout moment, à charge pour lui de prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, l'Opérateur pourra décider de reprendre les éléments non détachables incorporés à l'immeuble, à moins que les parties n'en décident ensemble autrement. Dans cette hypothèse, l'Opérateur cèdera ces équipements à la valeur comptable résiduelle.

Fait en deux exemplaires originaux entre les soussignés :

Pour le Propriétaire

à : _____

le : _____

Pour l'Opérateur

à : _____

le : _____

Cachet
&
Signature

Cachet
&
Signature

ANNEXE
LOCALISATION DES IMMEUBLES ET CONDITIONS D'ACCES

Nom du Propriétaire ou Raison Sociale du Syndic/Bailleur: _____

Adresse du Propriétaire/Syndic/Bailleur _____

N° de SIREN / SIRET : _____

Nom et Adresse(s) Principale(s) de la Résidence Bâtiments et adresses secondaires à détailler ci-après (<i>informations obligatoires</i>)	Nb total LOGEMENTS	Nb total LOTS PRO

Détail par adresse et/ou bâtiment

Bâtiment	Adresse du Bâtiment	Nb Lgts/Bât	Nb Pros/Bât

La résidence concernée est : ☐ Un lotissement de maisons individuelles
☐ Un ou plusieurs immeubles collectifs

Conditions d'accès au(x) immeuble(s) ou au lotissement :

Horaire d'accès / Digicodes : _____

Coordonnées du gardien : _____

Autres conditions : _____

Personne à contacter pour obtention de clés ou de badges d'accès aux parties communes :

Nom : _____

Qualité/Fonction: _____

N°Tel : _____ N° Mobile : _____

E-mail : _____

Personne à contacter pour la visite technique, les états des lieux, les validations des plans :

Nom : _____

Qualité/Fonction: _____

Adresse : _____

N°Tel : _____ N° Mobile : _____

E-mail : _____

Numéro de téléphone et adresse mail de l'Opérateur dédiés aux gestionnaires d'immeubles :

0 805 770 217

Appel gratuit depuis un fixe en France métropolitaine

Convention à retourner à : collectifs-patrimoine-ftth@xpfibre.com (<i>à privilégier</i>) ou par courrier à : XP FIBRE - Direction des Opérations – Patrimoine FttH 124 boulevard de Verdun 92400 COURBEVOIE
