

**CONVENTION DE GESTION, D'ENTRETIEN
ET DE REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES
A TRÈS HAUT DÉBIT EN FIBRE OPTIQUE**

Article 118-II de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015
pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La société , aménageur,
Représenté par , dûment . habilité à l'effet des présentes,

L'Association Syndicale de Propriétaires (ASL/ASA/AFUL) du..... , représentée
par son Président, , *dûment autorisé par délibération de l'assemblée des propriétaires
en date du **XX/XX/XXXX**, à signer la présente convention*

La Copropriété Représenté par le Syndic
Représenté par , dûment . habilité à l'effet des présentes,

Visant le lotissement :

Nom Lotissement, Numéro de rue et Nom de Rue :

Ville et code postal :

Référence cadastrale :

Ci-dessous spécifiquement dénommée « **Le Propriétaire**»,

D'une part,

ET

Le SIEL-TE Loire, dont le siège est situé 4 avenue Albert Raimond, 42 271 Saint Priest-en-Jarez, Cedex, représenté par son Président en exercice.

Ci-dessous spécifiquement dénommée « **Opérateur d'immeuble** » ou « **Délégant** »,

D'autre part,

L'Opérateur d'immeuble et le Propriétaire sont ci-après dénommés conjointement les « **Parties** » et séparément une « **Partie** ».

PREAMBULE

Conformément à l'article 118 II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, un lotissement neuf, au sens de la définition de l'article 1 de la présente convention, doit être équipé en lignes FTTH au moment de sa construction.

Dès lors, le Propriétaire souhaiterait mettre les Lignes FTTH, installées au sein du Lotissement, à disposition d'un Opérateur d'immeuble et de lui en confier la gestion, l'entretien et le remplacement éventuel.

Article 1 - Définitions

Dans le présent document, les termes figurant en majuscules ont la signification indiquée ci-après :

Le terme « **Convention** » désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement de l'article 118 II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Le terme « **Déléataire** » désigne l'Opérateur d'immeuble, titulaire de la convention de délégation de service public en vertu de laquelle il exploite le Réseau du Délégrant.

Le terme « **Infrastructures d'accueil** » désigne tout élément d'un réseau destiné à accueillir des éléments d'un réseau sans devenir lui-même un élément actif du réseau.

Le terme « **Lignes** » ou « **Lignes FTTH** » désigne ci-après le réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals dans un Lotissement 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 le Lotissement et aboutissant à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel du Lotissement.

Le terme « **Lotissement** » désigne les lotissements neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel au sens de l'article 118-II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*.

Le terme « **Opérateur d'immeuble** » désigne le SIEL, signataire de la Convention, autorité organisatrice du service public local des réseaux et services locaux de communications électroniques, ou le ou les Délégués qui se substitue(nt) à lui, pour gérer, entretenir et remplacer les Lignes dans le Lotissement au titre de la Convention.

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

Le terme « **Réseau d'initiative publique** » ou « **Réseau** » désigne un réseau de communication électronique construit à l'initiative du SIEL-Territoire d'Énergie Loire en application des dispositions de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales, dont la construction et/ou l'exploitation peut être déléguée à une personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé par le biais d'une délégation de service public.

Le terme « **Aménageur** » désigne un spécialiste de l'aménagement foncier ; il se charge d'acheter des terrains, de les aménager en vue de créer un lotissement et ensuite de les revendre.

Article 2 - Objet

La Convention, conclue sur le fondement de l'article 118-II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015, définit les conditions de mise à disposition, de gestion, d'entretien et de remplacement éventuel des Lignes.

Ces conditions ne font pas obstacle 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 doivent faciliter cet accès. La présente Convention autorise l'Opérateur d'immeuble et les Opérateurs tiers ou leurs sous-traitants à accéder au Lotissement pour effectuer toutes les opérations techniques nécessaires à la gestion, à l'entretien et au remplacement éventuel de l'ensemble des Lignes. L'Opérateur d'immeuble reste responsable vis-à-vis du Propriétaire de ces interventions.

L'Opérateur d'immeuble prend en charge et est responsable vis-à-vis du Propriétaire de la gestion, de l'entretien et du remplacement éventuel de l'ensemble des Lignes. L'Opérateur d'immeuble peut mandater un tiers pour réaliser certaines des opérations techniques susmentionnées.

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

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

La présente Convention est modifiée en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur après sa signature par les Parties.

Article 3 - Mise à disposition, gestion, entretien et remplacement éventuel des Lignes et Infrastructures d'accueil

Le Propriétaire met à disposition de l'Opérateur d'immeuble les Lignes FTTH existantes dans le Lotissement ainsi que les Infrastructures d'accueil permettant le déploiement des Installations Complémentaires.

La gestion, l'entretien et le remplacement éventuel de l'ensemble des Lignes installées, des équipements et des Infrastructures d'accueil installés ou utilisés sont assurés par l'Opérateur d'immeuble.

La nécessité de remplacer les Lignes est constatée par l'Opérateur d'Immeuble.

Le Propriétaire autorise d'ores et déjà expressément l'Opérateur d'immeuble à mettre à disposition d'Opérateurs tiers toutes les ressources ou informations nécessaires au titre de l'accès aux Lignes.

L'Opérateur d'immeuble est responsable de ces opérations et en informe le Propriétaire.

La gestion, l'entretien et le remplacement éventuel des Infrastructures d'accueil sont de la responsabilité du Propriétaire.

Article 4 - Modalités d'accès au Lotissement

L'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter les modalités d'accès au Lotissement définies dans les conditions spécifiques à l'occasion de toute intervention nécessaire aux opérations de gestion, d'entretien et de remplacement éventuel des Lignes. Le Propriétaire garantit au terme de la présente Convention cet accès à l'Opérateur d'immeuble, à tout tiers mandaté par lui et, à ce titre, aux Opérateurs tiers.

Article 5 - Raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public

Le raccordement des Lignes au Réseau interviendra au plus tard dans un délai de 24 mois à compter de la date de signature de la Convention par les Parties.

Article 6 - Responsabilité et assurances

L'Opérateur d'immeuble est responsable de tous les dommages directs, matériels et immatériels 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 dispose des assurances nécessaires pour couvrir les éventuels dommages matériels ou corporels, et s'engage à en justifier à la première demande du Propriétaire.

L'Opérateur d'immeuble est responsable de tous les dommages directs, matériels et immatériels, uniquement causés par lui, sur les Lignes, équipements et Infrastructures d'accueil, et ce à l'égard du Propriétaire, de ses ayants droits et des tiers qui se trouveraient dans la propriété privée au moment des prestations.

Article 7 - Sous-traitance

L'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter et mettre en œuvre les mesures nécessaires à l'application des mesures légales et réglementaires d'hygiène et de sécurité régissant son secteur d'activité.

Par ailleurs, le Propriétaire ne peut interdire à l'Opérateur d'immeuble de sous-traiter à un tiers tout ou partie des prestations objets de la présente Convention.

L'Opérateur d'immeuble s'engage à informer le Propriétaire avant de confier à un opérateur économique tiers des opérations relatives à la gestion, à l'entretien ou au remplacement éventuel des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. L'Opérateur d'immeuble assume vis-à-vis du Propriétaire la responsabilité exclusive et intégrale des prestations de gestion et de maintenance réalisés par son ou ses sous-traitants ainsi que les conséquences des dommages éventuels qu'ils viendraient à causer.

Article 8 - Information du Propriétaire, de l'Opérateur d'immeuble et des Opérateurs tiers

Le Propriétaire fournit en annexe 1, dès la signature de la présente Convention, l'ensemble de la documentation concernant le plan d'installation des Lignes, des équipements et des éventuelles Infrastructures d'accueil à disposition de l'Opérateur d'immeuble.

L'Opérateur d'immeuble s'engage à remettre les ouvrages en affermage. Dans cette continuité, les Opérateurs tiers seront informés, tel que visé dans l'article R.9-2 IV du CPCE.

Le Propriétaire informe dès à présent l'Opérateur d'immeuble de la situation et des caractéristiques du Lotissement, notamment celles liées à son environnement, à sa vétusté, à son accès, à sa fragilité et aux nuisances sonores. L'ensemble des informations susvisées sont renseignées dans les conditions spécifiques de la présente Convention.

Article 9 - Dispositions financières

La mise à disposition des Lignes FTTH, équipements et Infrastructures d'accueil par le Propriétaire à l'Opérateur d'immeuble, n'est assortie d'aucune contrepartie financière.

Le déploiement des Installations complémentaires visées à l'article 11, l'entretien des Lignes et le remplacement éventuel desdites Installations se font aux frais de l'Opérateur d'immeuble.

Article 10 - Propriété

Le Propriétaire est propriétaire des Lignes, équipements et Infrastructures d'accueil installés au sein du Lotissement et le demeure au terme de la Convention, à l'exception des Installations Complémentaires définies à l'article 11 ci-après qui resteront la propriété du Délégué.

Article 11 - Obligations de l'Opérateur d'immeuble et du Propriétaire

11.1 Obligations de l'Opérateur d'immeuble

L'Opérateur d'immeuble prend en charge et est responsable vis-à-vis du Propriétaire de la gestion, de l'entretien et du remplacement éventuel des Lignes mises à sa disposition par le Propriétaire.

L'Opérateur d'immeuble complète les Lignes installées par le Propriétaire (compléments appelés ci-après « Installations Complémentaires »), sous réserve que celles-ci aient été réalisées conformément aux prescriptions techniques décrites à l'article 11.2.2 de la présente Convention.

L'Opérateur d'immeuble est susceptible, au titre des Installations Complémentaires, de réaliser les travaux d'installation d'un câble de raccordement depuis le domaine public jusqu'au point de raccordement.

L'Opérateur d'immeuble respecte le règlement intérieur du Lotissement ou le règlement de copropriété, ainsi que les normes applicables et les règles de l'art. Les installations et chemins de câbles liés à la réalisation des Installations Complémentaires respectent l'esthétique du Lotissement. Il est convenu que l'Opérateur d'immeuble pourra confier tout ou partie de ces interventions à un prestataire qualifié spécifiquement mandaté par lui à cet effet.

11.2 Obligations du Propriétaire

11.2.1 Autorisations données à l'Opérateur d'immeuble

Le Propriétaire autorise l'Opérateur d'immeuble à mener les interventions suivantes au sein du Lotissement :

- Accéder au Lotissement via les infrastructures existantes ;
- Effectuer les opérations de maintenance, d'adaptation et de réparation, nécessaires au bon fonctionnement du câblage en fibre optique et des équipements installés dans le lotissement.

11.2.2 Constat contradictoire et mise à disposition des Infrastructures d'accueil et des Lignes construites par le Propriétaire

L'Opérateur d'immeuble et le Propriétaire dressent un constat contradictoire, afin de déterminer notamment :

- si les Infrastructures d'accueil et autres emplacements nécessaires à l'Opérateur d'immeuble afin d'assurer ses obligations telles que décrites à l'article 11.1 sont suffisantes,
- les réserves éventuelles bloquant le raccordement en fibre optique des résidents du Lotissement,
- si l'état technique des voies, équipements ou espaces communs du Lotissement permet à l'Opérateur d'immeuble d'assurer ses obligations telles que décrites à l'article 11.1, ou
- si les Lignes installées au moment de l'aménagement du Lotissement sont conformes aux prescriptions techniques en vigueur, dont :
 - o le guide pratique immeuble neuf publié en 2016 par la plateforme Objectif Fibre ;
 - o l'article 118-II de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 ;
 - o la norme UTE C 15-900 ;
 - o la norme NF C 15-100 - Guide UTE C 90-483 ;
 - o les spécifications techniques de l'Opérateur d'immeuble.

Ce constat contradictoire vaut état des lieux contradictoire avant les travaux, tel que mentionné à l'article 6 de la présente Convention.

Le constat contradictoire est établi avant la signature de la présente convention qui doit intervenir en tout état de cause au plus tard 2 mois après établissement du constat.

▪ Hypothèse où des travaux par le Propriétaire ne sont pas nécessaires

Dans l'hypothèse où il ressort du constat contradictoire précité que des travaux par le Propriétaire ne sont pas nécessaires, le Propriétaire met à la disposition de l'Opérateur d'immeuble :

- les Infrastructures d'accueil et les emplacements nécessaires pour permettre le déploiement des Installations complémentaires par l'Opérateur d'immeuble,
- ainsi que les Lignes préalablement construites.

à la date à laquelle le constat contradictoire est signé par le Propriétaire et l'Opérateur d'immeuble.

▪ Hypothèse où des travaux par le Propriétaire sont nécessaires

Dans l'hypothèse où il ressort du constat contradictoire que des travaux par le Propriétaire sont nécessaires afin de permettre à l'Opérateur d'immeuble d'assurer ses obligations conformément aux dispositions de la présente Convention, ces travaux sont à la charge dudit Propriétaire. La mise à disposition des Infrastructures d'accueil ainsi que des Lignes réalisées par le Propriétaire ne peut intervenir qu'une fois que ces travaux auront été achevés.

Dans le cas où le Propriétaire réalise lui-même les travaux ou les fait réaliser par un tiers, il informe l'Opérateur d'immeuble du délai prévisionnel de réalisation de ces travaux et lui notifie, sans délai, tout retard éventuel. Une fois lesdits travaux achevés, le Propriétaire notifie à l'Opérateur d'immeuble la mise à disposition des Infrastructures d'accueil ainsi que, le cas échéant, des Lignes préalablement construites par le Propriétaire.

Dans tous les cas où des travaux sont nécessaires, la mise à disposition des Infrastructures d'accueil ainsi que des Lignes construites par le Propriétaire intervient à la suite d'un nouvel état des lieux contradictoire dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 11.2.2.

11.2.3 Prise en charge par le Propriétaire des déplacements ou modifications des Infrastructures d'accueil de sa propre initiative ou due à une réglementation ou à une demande administrative

Il est également précisé que les travaux de déplacement ou de modification des Infrastructures d'accueil et des Lignes situées dans le Lotissement consécutifs 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 12 - Durée et renouvellement de la Convention

Sauf dispositions contraires définies dans les conditions spécifiques, la Convention est conclue pour une durée de 99 ans à compter de la date de signature et renouvelable, dont une fois tacitement sauf dénonciation à tout moment de la reconduction, par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 mois.

Article 13 - Cession et autres événements affectant la convention de délégation de service public (DSP)

Dans l'hypothèse où la convention de délégation de service public conclue entre le Délégué et le Délégant ferait l'objet d'une cession, avant son terme, le cessionnaire sera subrogé dans les droits et obligations de l'Opérateur d'immeuble au titre de la présente Convention, ce que le Propriétaire accepte d'ores et déjà expressément. L'Opérateur d'immeuble s'engage à informer préalablement et par écrit le Propriétaire de cette substitution.

En cas de résiliation de la convention de délégation de service public ou de mise en régie du Délégué, l'Autorité délégante ou le nouveau Délégué de la convention de DSP pourra à la demande de l'Autorité délégante, se substituer à l'Opérateur d'immeuble dans les droits et les obligations de l'Opérateur d'immeuble au titre de la présente Convention, ce que le Propriétaire accepte d'ores et déjà expressément. Une telle substitution devra être notifiée préalablement et par écrit par l'Opérateur d'immeuble ou l'Autorité délégante au Propriétaire.

Dès lors qu'il est constaté le transfert de la construction, la présente convention devra être cédée aux personnes qui acquièrent la propriété, à savoir l'Association Syndicale des propriétaires ou au Syndic.

Article 14 - Résiliation de la Convention

A l'initiative du Propriétaire :

En cas de manquement de l'Opérateur d'immeuble à ses obligations issues de la présente Convention, le Propriétaire pourra mettre en demeure l'Opérateur d'immeuble de s'exécuter, sous un délai de six mois par lettre recommandée avec avis de réception. Si cette mise en demeure reste infructueuse, le Propriétaire pourra résilier la Convention aux torts exclusifs de l'Opérateur d'immeuble et ce par lettre recommandée avec avis de réception.

A l'initiative de l'Opérateur d'immeuble :

En cas de manquement du Propriétaire à ses obligations au titre de la Convention, l'Opérateur d'immeuble pourra mettre en demeure le Propriétaire de s'exécuter, sous un délai de deux mois par lettre recommandée avec avis de réception. Si cette mise en demeure reste infructueuse, l'Opérateur d'immeuble pourra résilier la Convention aux torts exclusifs du Propriétaire et ce par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 15 - Force majeure

Les Parties contractantes ne seront pas responsables des pertes, dommages, retards, non-exécution ou d'exécutions partielles résultant directement d'une cause imprévisible, irrésistibles et extérieure, ou toute autre cause telle que définie par la jurisprudence des cours et des tribunaux français, et à condition que ledit cas de force majeure ne résulte pas de la négligence ou d'un acte intentionnel de cette Partie, et que cette partie ait informé l'autre par écrit de l'impossibilité consécutive de remplir ses obligations.

Dès la survenance d'un cas de force majeure, la Partie en ayant connaissance en informe aussitôt l'autre Partie, afin qu'elles déterminent ensemble sans délai des conditions nécessaires à l'exécution de la présente Convention.

Article 16 - Continuité du service

En cas de changement d'Opérateur d'immeuble, ce dernier, signataire de la présente Convention, assure la continuité du service jusqu'à ce que les opérations de gestion, d'entretien et de remplacement éventuel des Lignes et équipements soient transférées à un nouvel opérateur d'immeuble, et ce pendant un délai maximum de six (6) mois, à compter du terme de la Convention.

Article 17 - Conditions d'accès au Lotissement

Les conditions fournies en annexe 2 précisent obligatoirement les modalités d'accès au Lotissement.

Article 18 - Droit applicable - Différends

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Convention et à défaut d'un règlement amiable dans un délai de deux mois à compter de la survenance du litige, les Parties co-contractantes pourront soumettre le litige à la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Lyon nonobstant pluralité de défendeurs ou appel en garantie, y compris pour des procédures d'urgence ou des procédures conservatoires, en référé ou sur requête.

Article 19 - Conditions spécifiques

Les conditions spécifiques précisent :

- Les documents contractuels et leur hiérarchie ;
- Les modalités d'information du Propriétaire et de l'Opérateur ;
- Le plafonnement de responsabilité et d'assurances ;

- L'annulation et l'enregistrement ;
- La cession.

Article 19 .1 - Documents contractuels - Hiérarchie

Les présentes conditions spécifiques relèvent et font partie intégrante des conditions générales de la convention, conclue sur le fondement de l'article 118 II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015, entre l'Opérateur d'immeuble et le Propriétaire sis au relatives aux conditions de gestion, d'entretien et de remplacement éventuel de Lignes.

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

- Les conditions générales,
- Les conditions spécifiques et leurs annexes :
- Annexe 1 : la documentation du Lotissement, des lignes et des Infrastructures d'accueil
- Annexe 2 : les conditions d'accès au Lotissement

Article 19.2 - Modalités d'informations du Propriétaire et de l'Opérateur d'immeuble

Le Propriétaire et l'Opérateur d'immeuble conviennent que la communication relative aux conditions d'exécution de travaux ou d'exécution de la présente Convention, notamment sur les conditions d'accès au Lotissement pour la maintenance ou le renouvellement d'un câblage, s'effectueront par courrier ou par échange de mails.

L'Opérateur d'immeuble informera le Propriétaire avec un préavis raisonnable des interventions dans le Lotissement pour effectuer les études ou procéder aux travaux de gestion et de renouvellement des Lignes.

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 d'immeuble les informations figurant en annexe 1 selon la périodicité mentionnée dans cette annexe,
- Informer l'Opérateur d'immeuble de tout changement.

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

Article 19.3 - Plafonnement de responsabilité et d'assurance

Le plafonnement de responsabilité et d'assurance prévu à l'article 6 de la présente est fixé à 5 000 euros par an.

Cette garantie est couverte par la police d'assurance souscrite par l'Opérateur d'immeuble. L'attestation d'assurance peut être fournie sur demande.

Article 19.4 - Annulation - Enregistrement

La Convention sera résiliée en cas de destruction totale ou partielle du Lotissement ou des Lignes rendant impossible la poursuite de l'exploitation des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

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

Article 19.5 - Cession en cas de changement de Délégué du Réseau

Le Propriétaire autorise, pendant toute la durée de la convention prévue à l'article 11 la substitution de tout Délégué désigné par le Délégué dans les droits et obligations de l'Opérateur d'immeuble signataire des présentes.

Article 20 - Annexes

La présente convention est complétée par les annexes suivantes :

- Annexe 1 : la documentation du Lotissement , des Lignes et des Infrastructures d'accueil ;
- Annexe 2 : les conditions d'accès au Lotissement ;

Fait à, le

En deux exemplaires originaux

Pour le Propriétaire (Nom et Pour l'Opérateur d'immeuble
Qualité) A , le
, le