

INTRODUCTION

Au vu des attentes exprimées par l'ensemble des acteurs publics ou privés (associations de consommateurs, propriétaires, copropriétaires, administrateurs de biens, syndicats de copropriété, organisations de bailleurs sociaux, opérateurs de communications électroniques, etc.), l'élaboration par l'ARCEP d'une convention type visait à préciser les clauses à conclure entre Opérateurs et Propriétaires lors du déploiement de la fibre optique dans les immeubles.

Bien que cette convention type avait pour but d'offrir à tous les acteurs concernés, un cadre sécurisé pour l'équipement des immeubles en fibre optique, l'ARC - associée à l'élaboration de cette convention type - n'a pu se faire entendre que partiellement pour faire valoir ses approches du problème de la fibre optique et défendre par là même les droits des copropriétaires...

L'ARC a formulé bon nombre de réserves sur les formes de concertation et de textes. Trop de séances séparées où seuls les Opérateurs avaient droit au chapitre, les associations de consommateurs n'étant pas associées aux débats. Citons pour exemples : refus d'intégrer certaines demandes de l'ARC, "pour ne pas trop en demander aux Opérateurs", refus d'intégrer des propositions jugées nécessaires par l'ARC comme la fourniture obligatoire du PV d'assemblée générale autorisant le fibrage, rétroactivité des évolutions technologiques comme le multifibre ou la mutualisation réciproque entre opérateurs, conformes aux dispositions de la L.M.E, etc. etc. Ces précisions figurent dans les protocoles signés par l'ARC avec certains Opérateurs.

Autant de réserves que nous avons sur le fond et qui motivèrent le fait d'accepter d'être associé à cette convention..... A CONDITION DE GARDER NOTRE LIBERTE D'EXPRESSION A SON PROPOS.....

Le Président,

Fernand CHAMPAVIER

CONVENTION ARCEP D'INSTALLATION, GESTION, ENTRETIEN ET REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE

Loi n° 2008-776 de Modernisation de l'Economie (LME) adoptée par le Parlement le 23 juillet 2008

Entre les soussignés

Le [syndicat des copropriétaires dûment autorisé après délibération de l'Assemblée Générale datant du (...) et représenté le cas échéant par son syndic en exercice] 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

La société X ci-après # Opérateur* d'autre part (RCS et coordonnées...)

Positionnement & recommandation de l'ARC :

Toute proposition émanant d'un opérateur souhaitant raccorder un immeuble à ses frais fera l'objet d'une décision votée en assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des tantièmes présents ou représentés). Une copie du procès verbal de l'assemblée générale sera jointe à la convention.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La présente convention, conclue sur le fondement des articles L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R.9-4 du Code des Postes et de Communications Électroniques (CPCE), définit les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement 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 (ci-après les 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 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, y compris celles mutualisées auprès d'opérateurs tiers. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

La présente convention ne comporte en revanche aucune disposition fixant des conditions techniques ou tarifaires de la mutualisation.

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

Les parties peuvent, le cas échéant, s'accorder dans un document distinct de la présente 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.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

L'opérateur retenu en assemblée générale doit signer obligatoirement avec le syndicat des copropriétaires une convention relative au déploiement, à l'installation, la gestion, l'entretien de lignes de communications électroniques à Très Haut Débit en fibre optique dans un immeuble.

Le réseau installé par l'Opérateur d'immeuble déployant son réseau de fibre optique à l'intérieur de l'immeuble doit être ouvert aux autres opérateurs afin que ceux-ci puissent proposer leurs services aux résidents de l'immeuble. L'Opérateur d'immeuble signera à cet effet des conventions de mutualisation avec les autres opérateurs

Cette opportunité a pour objectif d'accélérer le raccordement à la fibre optique en engendrant le moins possible de travaux et de nuisances.

La présente convention est modifiée en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur avant son terme.

Article 2 - Réalisation des travaux

L'Opérateur installe pour chaque logement ou local à usage professionnel un chemin continu en fibre optique composé d'une ou plusieurs fibres optiques partant du point de raccordement et aboutissant à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

L'ARC entend par raccordement : jusqu'à la prise murale posée à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

La fin des travaux d'installation ne peut excéder 6 mois après la date de signature de la convention. Le raccordement client aboutissant au dispositif de terminaison précité peut être réalisé ultérieurement pour répondre à la demande d'un occupant ou à la demande d'un opérateur tiers au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE, dans un délai de 30 jours à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel. Le raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard le .../.../..., sous réserve d'aléa opérationnel.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

Pour l'ARC la fin des travaux d'installation ne peut excéder six mois entre la date de signature de la convention avec l'opérateur retenu et la mise en service EFFECTIVE du raccordement.

Au cas où ce délai ne pourrait être garanti, l'Opérateur d'immeuble ne pourra procéder à un fibrage vertical partiel qu'après ACCORD ECRIT du syndicat de copropriété ou de son

représentant légal.

Le raccordement des lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard le/./... Il faut exiger une date précise, les aléas opérationnels ne sont pas acceptables s'ils interviennent avant la signature du protocole.

L'Opérateur respecte le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété, ainsi que les normes applicables et les règles de l'art. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

Les travaux de raccordement de l'immeuble sont exécutés en conformité avec les normes réglementaires en vigueur, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité spécifiques à l'immeuble concerné.

L'environnement et la propreté de l'immeuble font l'objet d'un nettoyage quotidien assurés par l'Opérateur.

Le Propriétaire met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des Lignes. Lorsque de telles infrastructures d'accueil ne sont pas disponibles, l'Opérateur en installe dans le respect de l'alinéa précédent. Dans tous les cas, l'Opérateur fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des opérateurs tiers.

Article 3 - Gestion, entretien et remplacement

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des Lignes, des équipements et des infrastructures d'accueil installées ou utilisées en application de l'article 2 sont assurées par l'Opérateur. Le Propriétaire autorise l'Opérateur à mettre à disposition d'opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de la mutualisation. L'Opérateur est responsable de ces opérations et en informe le Propriétaire.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

L'ARC regrette que ce chapitre ne soit pas plus détaillé et ne figure que dans les conditions spécifiques préconisées par l'ARCEP, sous un titre succinct (§7).

INSTALLATION :

- **Un état des lieux des parties communes de l'immeuble concerné par les travaux DOIT être réalisé de manière contradictoire, par le Syndic représentant la copropriété et par un technicien de référence de l'Opérateur choisi.**
- **L'Opérateur DOIT transmettre le nom et les coordonnées du responsable de chantier au Syndic.**
- **L'Opérateur DOIT s'engager sur la durée du chantier dans les parties communes.**
- **L'Opérateur DOIT assurer un affichage dans les parties communes indiquant la nature des travaux réalisés.**

EN FIN D'INSTALLATION :

- **Une réception des travaux EST effectuée par le technicien de l'Opérateur choisi et le Syndic de l'immeuble.**
- **La réception DOIT COMPORTER une partie « état des lieux contradictoire entre les deux parties » sur la base de celui réalisé avant le démarrage des travaux.**
- **L'Opérateur DOIT s'engager à délivrer une garantie de parfait achèvement des travaux. En cas de réception de travaux avec réserves, l'Opérateur DOIT s'engager à traiter les problèmes sous un délai convenu et précisé dans le procès verbal de réception.**
- **La réception des travaux effectuée et les réserves levées, l'Opérateur DOIT assurer la gestion et la maintenance du réseau.**

ENTRETIEN & MAINTENANCE

- **L'Opérateur DOIT s'engager à maintenir et à entretenir son réseau pendant toute la durée du protocole qui le**

lie avec la copropriété.

- **L'Opérateur DOIT mettre à disposition du Syndic un numéro de téléphone pour le joindre en cas de dysfonctionnement du réseau, et en cas de défaillance du service, l'Opérateur DOIT informer ses abonnés d'un numéro du Service Clients dédié à cet effet pour la fibre optique.**

Article 4 - 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'installation, 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 ayant signé avec l'Opérateur une convention de mutualisation au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

L'accès aux parties communes de l'immeuble ne pourra se faire qu'après avis du conseil syndical et accord du gestionnaire d'immeuble et suivant des créneaux horaires convenus.

Article 5 - Responsabilité et assurances

L'Opérateur est responsable de tous les dommages 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 et le Propriétaire établissent un état des lieux contradictoire avant les travaux et après achèvement des travaux d'installation. En cas de dégradations imputables aux travaux, l'opérateur assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

L'opérateur retenu doit obligatoirement fournir copie de sa police d'assurances et indiquer si les entreprises mandatées et référencées dûment qualifiées dans le domaine de la fibre optique sont également couvertes par sa police d'assurance.

Article 6 - Information du Propriétaire, de l'Opérateur et des opérateurs tiers

Préalablement à l'exécution des travaux, l'Opérateur propose au Propriétaire un plan d'installation des Lignes, des équipements et des éventuelles infrastructures d'accueil. L'Opérateur tient à jour ce document et le tient à disposition du Propriétaire ainsi que toutes informations utiles sur les modifications apportées aux installations établies dans le cadre de la présente convention, selon les modalités définies dans les Conditions spécifiques.

Dans le mois suivant la signature de la convention, 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, notamment celles liées à son environnement, à sa vétusté, à son accès, à sa fragilité et aux nuisances sonores.

Article 7 - Dispositions financières

L'autorisation accordée par le Propriétaire à l'Opérateur d'installer ou d'utiliser les Lignes, équipements et infrastructures d'accueil n'est assortie d'aucune contrepartie financière.

L'installation, l'entretien, le remplacement et la gestion des Lignes se font aux frais de l'Opérateur.

Article 8 – Propriété

Sauf dispositions contraires définies dans les Conditions spécifiques, les Lignes, équipements et infrastructures d'accueil installés par l'Opérateur sont sa propriété pendant la durée de la présente convention.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

En cas de dénonciation d'une convention pour une raison évidente, l'ARC ne peut accepter qu'un réseau fibré reste la propriété d'un opérateur car celui-ci ne bénéficie plus de liens contractuels lui permettant d'accéder à la copropriété. L'ARC recommande que soit précisé dans la convention : « En cas de non renouvellement ou de résiliation de la convention, les installations deviendront la PROPRIETE, A TITRE GRATUIT, du syndicat des copropriétaires ».

Article 9 - La durée de la convention et les conditions de son renouvellement ou de sa résiliation

Sauf dispositions contraires définies dans les Conditions spécifiques, la présente convention est conclue pour une durée de 15 ans à compter de la date de signature et renouvelable, dont une fois tacitement, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 mois avant le terme de la convention. L'Opérateur informe le Propriétaire par écrit 15 mois avant ce même terme de la possibilité de ne pas reconduire la présente convention.

En cas de changement d'opérateur, notamment en cas de cession ou de résiliation, l'Opérateur 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, et ce pendant un délai maximum de.....jours/mois.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

La convention d'une durée de 15 ans est inacceptable. L'ARC recommande une convention d'une durée de 10 ans (dix années) avec une SEULE reconduction de même durée suivant décision initiale prise en assemblée générale à la même majorité que pour le choix de l'Opérateur. Il ne saurait y avoir reconduction sans accord de cette même AG.

En cas de changement d'Opérateur le délai acceptable pour la consultation d'opérateurs alternatifs est d'une durée de 24 mois afin de pouvoir soumettre ce choix à l'accord de l'A.G.

Article 10 - Conditions spécifiques

Les Conditions spécifiques précisent :

1. le suivi et la réception des travaux ;
2. les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble ;
3. la police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 5 ;
4. le sort des installations à l'issue de la convention.

Le cas échéant, les Conditions spécifiques peuvent préciser :

5. les engagements de qualité complémentaires pris par l'Opérateur ;
6. les standards techniques mis en œuvre par l'opérateur d'immeuble ;
7. les modalités de gestion, d'entretien et de remplacement des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 3 ;
8. l'identité du propriétaire des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil si elle diffère de celle prévue à l'article 8 ;
9. le sort, pendant la durée de la présente convention, des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil installés par l'Opérateur s'il diffère de celui prévu à l'article 8 ;
10. la durée de la convention et les conditions de son renouvellement si elles diffèrent de celles prévues à l'article 9 ;
11. les procédures et les cas de résiliations ;
12. les modalités d'évolution de la présente convention.

Positionnement & recommandation de l'ARC :

Trop de conditions spécifiques tuent la nature même des conditions. Si l'on n'y prête pas une attention particulière, trop d'oublis volontaires ou involontaires peuvent dénaturer une convention. C'est une des raisons avancées par l'ARC lors de l'élaboration de cette convention pour que chaque article soit complété par nos précisions. Malheureusement les demandes de l'ARC n'ont pas été toutes prises en compte, l'ARCEP invoquant la spécificité de multiples conditions.

Fait à le

Pour l'Opérateur

Pour le Propriétaire (Nom et Qualité)