

CONVENTION D'IMMEUBLE CONCLUE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L 33-6 DU CODE DES POSTES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre

La Société par Actions Simplifiées EURE NORMANDIE THD au capital de 4.000.000 euros dont le siège social est situé ZA La Vicomté – Route d'Ingremare à HEUDEBOUVILLE (27400), immatriculée sous le numéro 850 522 103 00017 représentée par son Directeur,

Ci-après dénommée « *l'Opérateur* » ou ENTHD,

Et

Le Syndicat des copropriétaires 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'Association syndicale Libre (ASL) [.....]

OU

Madame, Monsieur [.....]

Adresse : [.....]

Tel. : [.....]

Ci-après dénommé « *le Propriétaire* ».

Il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

L'Opérateur a pour objet d'établir et d'exploiter le Réseau de communications électroniques à très haut débit du territoire de l'Eure dans le cadre d'une convention de délégation de service public (« la Convention de délégation de service public ») pour le Syndicat Mixte Eure Normandie Numérique (ci-après « le Délégrant » ou ENN).

La Convention de délégation de service public a été effectivement notifiée à Eure Normandie THD le 3 juin 2019. Cette Convention, conclue pour une durée de **vingt (20) ans** à compter de cette date, prendra donc fin le 2 juin 2039.

Le Réseau à très haut débit du Syndicat Mixte Eure Normandie Numérique constituera un réseau de communications électroniques ouvert au public au sens des dispositions du Code des postes et communications électroniques (CPCE).

À ce titre, Eure Normandie THD est un opérateur de réseaux et services de communications électroniques exerçant régulièrement son activité à l'issue d'une déclaration effectuée le 11 juin 2019 auprès de l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes (ARCEP). À cet égard, l'Opérateur déploie, entre autres, un réseau de fibre optique visant à raccorder des abonnés finaux.

Le Propriétaire dispose d'un immeuble collectif neuf ou d'un ensemble neuf d'habitations individuelles dans lequel est installé un réseau fibre optique conforme au Guide technique de référence sur le fibrage des immeubles neufs publié par Objectif Fibre (23 octobre 2012) ou version postérieure, publié par l'ARCEP (ci-après désigné par « *l'Ensemble immobilier* ») dont il assure la gestion et souhaite le raccorder au réseau de fibre optique déployé par l'Opérateur.

À cette fin, le Propriétaire a valablement donné son accord pour l'accès de l'Opérateur aux parties communes générales de l'Ensemble immobilier et aux infrastructures d'accueil, afin de permettre le raccordement dudit Ensemble immobilier et de ses locaux au réseau de fibre optique déployée par l'Opérateur qui endossera le rôle d'opérateur d'immeuble pour les habitants de l'Ensemble immobilier et commercialisera les fibres déployées aux profits des opérateurs commerciaux de services choisis par les habitants de l'Ensemble immobilier.

La présente convention a été conclue sur le fondement de l'article L. 33-6 et R. 9-2, R. 9-3 et R. 9-4 CPCE.

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

Le terme « **Convention** » désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement des article L.33-6 et R.9-2, R.9-3 et R.9-4 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 Ensemble immobilier 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 de l'Ensemble immobilier 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 « **Réseau optique de l'immeuble** » désigne une infrastructure constituée d'un câble optique composé d'une ou plusieurs fibres optiques, partant du point de raccordement, de l'Ensemble immobilier, 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. Cette infrastructure, conforme au « Guide pratique pour l'installation de la fibre optique dans les immeubles (mai 2011) » ou version postérieure publié par l'ARCEP, est installée par le Propriétaire.

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 CPCE portant sur cet Ensemble immobilier, afin de commercialiser leurs offres auprès des habitants de l'Ensemble immobilier.

Le terme « **Propriétaire** » désigne ci-après la personne propriétaire dans l'hypothèse d'un propriétaire unique, / ou le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice / ou l'Association Syndicale Libre représentée par son président en exercice.

Le terme « **Point de raccordement** » désigne un coffret positionné dans l'emplacement ou local technique de l'Ensemble immobilier dans lequel les fibres du Réseau optique de l'immeuble sont mises en attente du raccordement de l'Ensemble immobilier. Le Point de raccordement est à la charge du Propriétaire conformément au Guide technique de référence sur le fibrage des immeubles neufs publié par Objectif Fibre (23 octobre 2012) ou version postérieure publié par l'ARCEP.

Le terme « **Câble** de raccordement de l'immeuble » désigne le câble optique installé par l'Opérateur entre le réseau optique en domaine public et le Point de raccordement de l'Ensemble immobilier.

ARTICLE 2 : OBJET

La présente Convention 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 l'ensemble immobilier suivant :

- Adresse : [REDACTED]
- Code Postal : [REDACTED] - Ville : [REDACTED]
- Nombre de logements : [REDACTED]

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 CPCE. Les Lignes et équipements installés par le Propriétaire doivent faciliter cet accès.

L'Opérateur prend en charge et est responsable vis-à-vis du Propriétaire des interventions de gestion et d'entretien et de remplacement de l'ensemble des Lignes du Réseau optique de l'Immeuble. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

En complément de la présente Convention, 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 avant son terme.

L'Opérateur respecte les modalités d'accès à l'Ensemble immobilier 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.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR

- Réalisation des travaux :

L'Opérateur installe d'une part le Câble de raccordement de l'Ensemble immobilier entre le réseau optique en domaine public et le Point de raccordement de l'Ensemble immobilier dans un délai de **12 (douze) mois** à compter de la date entre la signature de la Convention et la mise à disposition par le Propriétaire du Réseau optique de l'immeuble. En cas de non-respect de cette obligation, la Convention peut être résiliée dans les conditions définies à l'alinéa 3 de l'article 6 de la Convention.

Dans ce cadre, les différents travaux réalisés par l'Opérateur sont les suivants :

- Construction, si nécessaire, d'une adduction de l'Ensemble immobilier,
- Installation le cas échéant d'une ou plusieurs chemins de câbles, gaines ou goulottes,
- Installation dans l'Ensemble immobilier d'un câble de raccordement,
- Raccordement du Câble de raccordement au Réseau à très haut débit,
- Raccordement du Câble de raccordement au Point de raccordement de l'Ensemble immobilier

L'Opérateur effectue d'autre part les raccordements reliant le(s) boîtier(s) d'étage (cas des immeubles) ou le(s) boîtier(s) extérieurs(s) (cas d'un ensemble d'habitations individuelles) au(x) dispositif(s) de terminaison installé(s) à l'intérieur de chaque logement, dit raccordement client, pour répondre aux demandes des occupants ou à la demande d'un opérateur tiers au titre de l'article L. 34-8-3 CPCE, dans un délai de **trente (30) jours** à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel.

Ces travaux seront exécutés soigneusement en évitant toute dégradation de finition des murs.

Préalablement à l'exécution des travaux initiaux, l'Opérateur propose au Propriétaire un plan d'installation du câble de raccordement de l'Ensemble immobilier et des éventuelles infrastructures d'accueil.

L'Opérateur pourra confier tout ou partie de ces interventions à un prestataire qualifié spécifiquement mandaté par elle à cet effet.

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 de la 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 IV. CPCE.

- Modalités d'accès :

L'Opérateur respecte le règlement intérieur de l'Ensemble immobilier 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'Ensemble immobilier.

- Gestion, entretien et remplacement :

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des lignes et équipements installés en application de la présente Convention sont assurés par l'Opérateur ou des entreprises qualifiées pour le compte de 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.

- Raccordement de l'Ensemble immobilier à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public :

Le raccordement de l'Ensemble immobilier à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard **douze (12) mois** après l'occurrence la plus tardive des deux dates :

- Signature de la convention,
- Mise à disposition du Réseau optique de l'immeuble.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Les Lignes, équipements et infrastructures mise à disposition sont la propriété de l'Opérateur, par dérogation aux dispositions de l'article 546 du Code civil relatives au droit d'accession.

Le Propriétaire autorise l'Opérateur à mener les interventions suivantes :

- Utiliser les ressources existantes ou créer une adduction de l'Ensemble immobilier dans les parties communes,
- Effectuer les opérations de maintenance, d'adaptation et de réparation, nécessaires au bon fonctionnement du réseau de fibre optique, propriété de l'Opérateur.

Le Propriétaire fait installer à ses frais, et aux seules fins de desserte des occupants de l'Ensemble immobilier, un Réseau optique de l'immeuble conforme au « Guide pratique pour l'installation de la fibre optique dans les immeubles (mai 2011) » ou version postérieure publié par l'ARCEP.

Le Propriétaire met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation du Câble de raccordement de l'Ensemble immobilier dans un délai de **soixante (60) jours calendaires** à compter de la signature de la présente Convention.

Lorsque de telles infrastructures d'accueil ne sont pas disponibles, l'Opérateur peut en installer. Dans tous les cas, l'Opérateur fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des Opérateurs tiers dans la limite des capacités disponibles et dans les conditions qui ne portent pas atteinte au service qu'il fournit.

Le Propriétaire informe l'Opérateur de la situation et des caractéristiques de l'Ensemble immobilier, notamment celles liées à son environnement, à sa vétusté, à son accès, à sa fragilité et aux nuisances sonores.

De même, le Propriétaire informe et se justifie auprès de l'Opérateur de tout élément de risque pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité des intervenants de l'Opérateur. Ainsi le Propriétaire transmettra à l'Opérateur tous les diagnostics dont il dispose au titre des obligations légales (Diagnostic Technique Amiante, plomb, risque électrique, matériaux divers, sans que cette liste soit exhaustive).

En particulier, le Propriétaire tient à disposition de l'Opérateur toutes les informations disponibles et nécessaires à la réalisation des travaux d'installation, notamment dans le cadre des études techniques préalables à l'installation.

Les travaux de déplacement ou de modification des Lignes situées dans les parties communes bâties ou non bâties de l'Ensemble immobilier consécutifs à une demande du Propriétaire ou lui incombant du fait de la réglementation en vigueur restent à la charge exclusive du Propriétaire. Le Propriétaire en informe l'Opérateur à l'adresse indiquée dans les Conditions spécifiques.

ARTICLE 5 : RESPONSABILITE

L'Opérateur est responsable de tous les dommages causés par les travaux d'installations du Câble de Raccordement de l'Ensemble immobilier et des câbles de raccordement client, 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.

ARTICLE 6 : DUREE

La présente Convention prend effet à compter de sa date de signature par les Parties et, sous réserve des cas de résiliation prévus à la présente convention, elle restera en vigueur tant que les Emplacements sont utilisés.

ARTICLE 7 : 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 **douze (12) 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 **quatre-vingt-dix (90) 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 **dix-huit (18) mois** minimum avant le terme de la Convention.

En cas d'inexécution des travaux d'installation des Lignes dans l'Ensemble immobilier dans le délai de **douze (12) mois** à compter de la mise à disposition de l'Opérateur des infrastructures d'accueil, le Propriétaire peut résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé 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 **douze (12) mois** avant le terme de la Convention. À 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 **dix-huit (18) mois** minimum avant le terme de la Convention.

ARTICLE 8 : CESSION

L'Opérateur peut céder sous quelque forme que ce soit, à titre gracieux ou à titre onéreux, tout ou partie de ses droits et obligations résultant de la présente Convention après l'accord préalable et écrit du Propriétaire.

Toutefois, le Propriétaire accepte dès à présent, de manière ferme et irrévocable :

- Que, en raison des activités de service public qui ont été déléguées à l'Opérateur, Eure Normandie Numérique en sa qualité d'autorité délégante, se substituera de plein droit à cette dernière, à l'échéance normale ou anticipée de la Convention de délégation de service public.
- Que le nouveau Déléгатaire que le délégant aura désigné se substituera à son tour de plein droit à ce dernier.

Dans les deux cas définis ci-dessus, l'Opérateur informera le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé réception **trois (3) mois** avant la date d'effet de ladite cession.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'autorisation accordée par le Propriétaire à l'Opérateur d'installer le Câble de raccordement de l'Ensemble immobilier 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 10 : COMPETENCE DE JURIDICTION

En cas de litige dans l'interprétation ou dans l'application des présentes, les Parties attribuent compétence aux seules juridictions du ressort de la Cour d'Appel de Rouen.

ARTICLE 11 : CONTINUITÉ DU SERVICE

En cas de changement d'opérateur d'Ensemble immobilier, 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'Ensemble immobilier, et ce pendant un délai maximum de **six (6) mois**, à compter du terme de la Convention.

ARTICLE 12 : CONDITIONS SPECIFIQUES

Les conditions spécifiques préciseront :

- Les conditions de réalisation du constat contradictoire de l'état technique des parties communes de l'immeuble ou des voies, équipements ou espaces communs prévu à l'article R. 9-2 alinéa 2 CPCE ;
- Le suivi et la réception des travaux ;
- Les modalités d'accès aux parties communes de l'Ensemble immobilier ;
- La police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 4.

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, équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 2 ;

Fait en double exemplaire comprenant chacun une page, sans renvoi ni mot nul.

À Heudebouville, le

Pour le Propriétaire	Pour ENTHD
Madame, Monsieur	
Président(e)	Directeur

Annexe 1 : Localisation des immeubles et Conditions d'accès

NOM :

Adresse(s) Immeuble(s) :

Nombre de logements : _____ Nombre de locaux professionnels : _____

Permis de construire déposé avant le 1er juillet 97 (*razer la mention inutile*) : **oui / non**

- Pour les immeubles construits avant le 1 juillet 1997 : fournir un DTA (Obligatoire pour le raccordement du service en Fibre Optique en Haut Débit)
- Pour les immeubles construits après le 1 juillet 1997 : fournir une copie du permis de construire pour le justifier (Obligatoire pour le raccordement du service en Fibre Optique en Haut Débit)

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

Horaire d'accès : _____

Code d'accès : _____

Nom et coordonnées du gardien, du poste de sécurité :

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

Nom : _____

Qualité/Fonction: _____

N° Tel : _____

N° Mob : _____

E-mail : _____

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

Nom : _____

Qualité/Fonction: _____

Adresse : _____

N° Tel : _____

N° Mob : _____

E-mail : _____

Observations / Remarques :

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

PREVENTION DU RISQUE LIE A UNE EXPOSITION A L'AMIANTE : DTA

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, nous vous remercions d'annexer le Dossier Technique Amiante (DTA) à la présente 'convention', ou de la copie du permis de construire pour les immeubles bâtis après le 1^{er} juillet 1997.

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis