

« Convention Cadre de raccordement d'immeubles par des lignes de communications  
électroniques à très haut débit en fibre optique »

Entre :

La société ....., dont le siège est situé à ....., Immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés de ..... sous le numéro ....., représentée  
par ....., en sa qualité de ....., dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée l'« Opérateur »  
d'une part,

Et

Coordonnées du Bailleur

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

Et/En présence de :

Coordonnées de la Collectivité\*

Ci-après dénommée la « Collectivité »,

d'autre part,

\* la signature de la Convention Cadre par la Collectivité est facultative et n'emporte ni droit  
ni obligations pour elle.

## Préambule

L'existence d'une infrastructure fibre optique dans les immeubles raccordés à un réseau à très haut débit permet le transport de débits plus élevés, de meilleure qualité et symétriques et ouvre des usages aux résidents en matière :

- d'internet à très haut débit y compris en usages simultanés à partir de plusieurs points d'un même logement,
- de vidéo à la demande,
- de TV à haute définition et en 3 dimensions,
- des applications futures en matière de télétravail, télémédecine, téléenseignement...

Les bailleurs sociaux sont soucieux de la qualité des services proposés à leurs locataires, de l'évolution de leur patrimoine et de son adaptation aux enjeux de société. C'est pourquoi le déploiement de réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH) apparaît incontournable. Au-delà des obligations pouvant découler du « droit à la fibre » prévu par la loi, il s'agit d'ouvrir aux résidents la possibilité de bénéficier de la meilleure qualité possible d'accès à internet, et ainsi de tirer le meilleur parti des services et informations disponibles, mais également de développer des activités et usages nouveaux.

Le cadre législatif et réglementaire de mise en œuvre de la fibre optique dans les immeubles doit faciliter l'arrivée de la fibre optique dans les immeubles existants. Il comporte :

### ▪ **Une faculté d'accès à la fibre optique pour les locataires (« droit à la fibre »)**

Dans le cadre de la Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite « de modernisation de l'économie » (loi dite « LME ») modifiant notamment l'article 1 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966, le propriétaire d'un immeuble est désormais tenu de répondre favorablement et dans les meilleures conditions, notamment en termes de qualité et de délais, aux demandes de ses locataires de faire procéder à leurs frais au raccordement de leurs logements à un réseau de communications électronique à très haut débit en fibre optique jusqu'à l'abonné en permettant le déploiement d'un réseau interne à l'immeuble.

### ▪ **Le principe d'une mutualisation entre opérateurs des réseaux en fibre optique déployés dans les immeubles**

Pour éviter la constitution de monopoles locaux, le législateur a imposé aux opérateurs de mutualiser leurs réseaux en fibre optique dans les immeubles. Cette mutualisation permet de limiter les nuisances dans les immeubles en évitant la multiplication des travaux de pose des réseaux par les différents opérateurs, et de faire jouer la concurrence, pour les habitants, entre les fournisseurs de service du très haut débit. Le législateur a confié à l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) le soin de préciser les modalités de cette mutualisation, notamment en vue d'assurer la cohérence des déploiements et une couverture homogène des zones desservies.

En fonction du lieu d'implantation des immeubles concernés par la présente Convention Cadre, des contraintes réglementaires et économiques spécifiques peuvent peser sur les opérateurs qui déploient des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné, dit réseaux FttH. C'est ainsi que, dans les poches de haute densité des Zones Très Denses (cf. définition ci-après), le réseau sera mutualisé au niveau de l'immeuble alors que dans les Zones Moins

Denses et dans les poches de basse densité des Zones Très Denses (cf. définition ci-après), cette mutualisation se fait à l'échelle du quartier.

Afin de définir de manière cohérente le périmètre de chaque convention cadre, il est souhaitable que le Bailleur qui envisage la conclusion d'une convention cadre s'assure que celle-ci porte sur une zone réglementaire homogène, c'est-à-dire :

- uniquement sur des immeubles implantés dans des Zones Très Denses ; ou
- en Zone moins Denses, uniquement sur des immeubles implantés dans la zone de couverture de l'Opérateur.

Dans le cas où la présente Convention Cadre a vocation à couvrir des zones réglementaires hétérogènes, et/ou qu'elle est conclue par plusieurs bailleurs sociaux, il sera nécessaire de préciser dans l'Annexe 1, en ce qui concerne chaque immeuble, le bailleur concerné et la nature de la zone : Zone Très Dense (ZTD), Zone Conventionnée, Autres Zones d'initiative privée ou Zone RIP.

▪ **Un encadrement conventionnel obligatoire de la relation propriétaire/bailleur et opérateur d'immeuble.**

La conclusion d'une telle convention est obligatoire pour les opérateurs déployant la fibre optique dans les immeubles conformément aux articles L. 33-6 et R. 9-2 à R. 9-4 du code des postes et des communications électroniques (CPCE).

## Définitions :

*Point de raccordement* (également appelé point d'entrée dans l'immeuble ou boîtier d'entrée d'immeuble) : point d'extrémité du câblage installé à l'intérieur de l'immeuble et desservant les (ou le) logement(s).

*Convention Cadre* : désigne la présente convention, laquelle est constituée de son corps et ses annexes.

*Convention d'Équipement* : désigne la Convention Particulière dont le modèle figure en Annexe 2, par laquelle le Bailleur autorise l'Opérateur, conformément à l'article L. 33-6 du CPCE, à installer dans un immeuble, à son initiative et à ses frais exclusifs, des Lignes FttH permettant à l'Opérateur, ou à des Opérateurs Tiers conformément à l'article L. 34-8-3, de fournir un service de communications électroniques à très haut débit aux utilisateurs finals dans les logements ou locaux professionnels de l'immeuble.

*Convention de Mise à Disposition* : désigne la Convention Particulière dont le modèle figure en Annexe 3 par laquelle le Bailleur autorise l'Opérateur à exploiter dans un immeuble des Lignes FttH construites pour le compte du Bailleur afin de permettre à l'Opérateur, ou à des Opérateurs Tiers conformément à l'article L. 34-8-3, de fournir un service de communications électroniques à très haut débit aux utilisateurs finals dans les logements ou locaux professionnels de l'immeuble. Conformément à l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, les clauses de la Convention de Mise à Disposition sont conformes à celles prévues à l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques

*Convention Particulière* : désigne, indifféremment, la Convention d'Équipement ou la Convention de Mise à Disposition.

*Dispositif de terminaison intérieure optique (DTIO) ou, dans les immeubles autres que les immeubles neufs, la Prise terminale optique (PTO)* : Prise située dans le logement ou le local desservi, marquant l'arrivée de la fibre optique dans le logement et marquant la limite de responsabilité de l'Opérateur d'immeuble.

*Immeuble neuf* : désigne un immeuble collectif neuf qui doit être équipé en Lignes FttH au moment de sa construction, conformément à l'article L. 111-5-1 du code de la construction et de l'habitation et aux textes réglementaires pris pour son application (article R. 111-14 du même code et arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation modifié). Le groupe Objectif Fibre a publié en 2012 le guide technique de bonnes pratiques « Déploiement de la fibre optique : publication d'un guide technique de référence sur le fibrage des immeubles neufs ». Ce guide, de portée nationale, est le fruit d'un important travail d'échanges et de concertation entre les acteurs de la filière fibre optique (opérateurs, équipementiers, installateurs...), associant également l'ARCEP et le CETE de l'Ouest.

*Lignes FttH ou Lignes* : 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.

*Opérateur d'immeuble* : dans le cadre de la présente Convention Cadre, désigne l'Opérateur dès lors que celui-ci est signataire d'au moins une Convention Particulière. Il est tenu à ce titre de donner accès aux Lignes FttH conformément à l'article L. 34-8-3 du CPCE et aux décisions n° 2009-1106 et n° 2010-1312 de l'ARCEP.

*Opérateur Tiers* : opérateurs ayant signé avec l'Opérateur une convention de mutualisation au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE, et auxquels l'Opérateur est tenu, conformément à cet article, de donner accès au réseau de lignes FttH qu'il a installé ou qui lui a été mis à disposition par le Bailleur. Cette convention de mutualisation est totalement indépendante de la présente Convention Cadre et peut être signée antérieurement ou postérieurement à celle-ci.

*Périmètre* : désigne la liste des immeubles, figurant en Annexe 1 de la présente Convention Cadre, qui ont vocation à faire l'objet d'une Convention Particulière.

*Point de mutualisation* : Point d'extrémité d'une ou plusieurs Lignes au niveau duquel l'Opérateur d'immeuble donne accès à des opérateurs, en vue de fournir des services aux utilisateurs finals, conformément à l'article L 34-8-3 du CPCE.

*Zones très denses* : Les zones très denses sont les communes dont la liste figure en annexe à la décision n° 2009-1106 du 22 décembre 2009 de l'ARCEP. Elles sont définies comme les communes à forte concentration de population, pour lesquelles, sur une partie significative de leur territoire, il est économiquement viable pour plusieurs opérateurs de déployer leurs propres infrastructures, en l'occurrence leurs réseaux de fibre optique, au plus près des logements. Dans la majorité de ces zones, les principaux acteurs du marché ont préparé ou engagé des déploiements. Les zones n'entrant pas dans la définition donnée ci-dessus sont qualifiées de *Zones Moins Denses* conformément à la décision n° 2010-1312 du 14 décembre 2010 de l'ARCEP.

*Zones conventionnées* : il s'agit des communes de *Zones Moins Denses* pour lesquelles au moins un opérateur a manifesté son intention d'investir dans le cadre du Programme National Très Haut Débit (PNTHD) de 2010 et a confirmé cette intention dans le cadre d'une convention entre l'Opérateur, la Collectivité et l'Etat

*Zones d'Initiative Publique (zone RIP)* : il s'agit des communes pour lesquelles un déploiement par la puissance publique d'un réseau de communications électroniques FttH est programmé.

## PARTIE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA PRESENTE CONVENTION CADRE

### **Article 1<sup>er</sup> - Objet de la Convention Cadre :**

La présente Convention Cadre a pour objet de définir le cadre général des relations entre le Bailleur et l'Opérateur en vue d'offrir, à l'ensemble des utilisateurs des logements et locaux à usages professionnels des immeubles relevant du Périmètre de la présente Convention Cadre, dont la liste est fixée à l'Annexe 1, la possibilité d'être raccordé à un réseau FttH et ainsi de souscrire aux offres de services de communications électroniques à très haut débit qui peuvent être proposés tant par l'Opérateur que par des Opérateurs Tiers.

Cette Convention Cadre a vocation à se décliner au travers de la conclusion d'une Convention Particulière, qui pourra être, selon le cas :

- Pour les immeubles, collectifs ou individuels, pour lesquels l'équipement en Lignes FttH est réalisé par l'Opérateur, une Convention d'Équipement (conformément au modèle figurant à l'Annexe 2), qui précisera les conditions d'installation, d'entretien et de remplacement de ces Lignes ;
- Pour les Immeubles Neufs, ou ceux que le Bailleur choisit de faire équiper en Lignes FttH à ses propres frais, une Convention de Mise à disposition (conformément au modèle figurant à l'Annexe 3) précisant les conditions de mise à disposition, d'entretien et de remplacement de ces Lignes.

L'Opérateur et le Bailleur, ou son représentant, s'engagent à respecter le Calendrier prévu à l'article 2.2.

Chaque Convention Particulière porte sur l'ensemble des logements et locaux à usage professionnel existants dans l'immeuble sur lequel ladite convention porte.

Dès lors qu'une Convention Particulière est signée avec l'Opérateur, celui-ci prend la qualité d'Opérateur d'immeuble et assume toutes les obligations qui en découlent.

Conformément à l'article L. 33-6 du CPCE, la Convention Cadre et les Conventions Particulières sont conclues à titre gratuit, sans contrepartie financière due par l'une ou l'autre des parties, et ne prévoient pas la réalisation de travaux ou la fourniture de services autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. La Convention Cadre et les Conventions Particulières qui y sont rattachées n'ont pas pour objet de répondre à un besoin propre du Bailleur.

La Convention Cadre et les Conventions Particulières qui y sont rattachées ne relèvent pas du champ d'application des dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, ou du code des marchés publics.

La Convention Cadre et les Conventions Particulières ne font pas obstacle à 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 Bailleur des interventions ou travaux nécessaires dans les conditions prévues par les Conventions Particulières. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

## Article 2 – Fonctionnement, périmètre et Calendrier de la Convention Cadre

### 2.1 Pièces constitutives de la convention-cadre

La présente Convention est constituée de son corps et des annexes suivantes :

- Annexe 1 : Tableaux de déploiements fixant la liste des immeubles, leur propriétaire et le calendrier prévisionnel
- Annexe 2 : Convention d'Équipement
- Annexe 3 : Convention de Mise à Disposition
- Annexe 4 : Etat des lieux type contradictoire des parties communes d'immeuble

En cas de contradiction des documents contractuels énumérés ci-avant l'ordre de priorité est le suivant : la présente Convention, les annexes et tout autre document.

En cas de contradiction de la présente Convention avec une Convention Particulière déjà signée, la priorité est donnée aux termes de la présente Convention.

Les parties s'engagent à respecter les textes législatifs et réglementaires qui s'imposent, notamment les décisions de l'ARCEP n° 2009-1106 du 22 décembre 2009 et n° 2010-1312 du 14 décembre 2010, ainsi que toutes les décisions de l'ARCEP qui pourraient intervenir au cours de la période couverte par la Convention Cadre.

### 2.2 Calendrier

Pour chaque immeuble, les parties conviennent de conclure la Convention Particulière au plus tard à la date fixée dans le calendrier prévu à l'Annexe 1 (ci-après, « le Calendrier »). L'Opérateur est toutefois libre de proposer la conclusion de toute Convention Particulière avant cette date.

Les Conventions Particulières relatives aux immeubles inclus dans le Périmètre à la date de signature de la présente Convention Cadre devront toutes être conclues avant le *[date à compléter qui ne peut être ultérieure au 31 décembre 2019]*.

Les parties peuvent décider d'adapter le Calendrier, notamment en cas de difficulté identifiées par le comité de pilotage opérationnel mis en place conformément à l'article 2.5.

Par ailleurs, dans les cas et conditions prévus à l'article 2.4, le Bailleur peut demander à l'Opérateur de conclure ces Conventions Particulières sans attendre la date fixée par le Calendrier. En cas de refus de l'Opérateur, le Bailleur pourra retirer le ou les immeubles concernés du Périmètre de la présente Convention Cadre, et se rapprocher le cas échéant d'un autre opérateur en vue de conclure avec ce dernier une convention portant sur l'équipement des immeubles concernés en Lignes FttH et/ ou la gestion des Lignes FttH dans ces immeubles.

### 2.3 Adaptation du Périmètre

Sans préjudice de l'article 2.4, le Bailleur peut décider unilatéralement de retirer un ou plusieurs immeubles inclus dans le Périmètre et pour lequel une Convention Particulière n'a pas encore été conclue en cas de :

- destruction importante ou totale de l'immeuble ;
- cession à un tiers de l'immeuble.

Dans ce dernier cas, le Bailleur s'engage à informer le nouveau gestionnaire du fait que le ou les immeubles cédés sont inclus dans le périmètre de la présente Convention. L'Opérateur et le nouveau gestionnaire pourront librement examiner la possibilité de poursuivre leur collaboration dans les conditions fixées aux présentes.

Par ailleurs, en cas de restructuration d'un ou plusieurs immeubles rendant impossible le respect du Calendrier, le Bailleur en informe par écrit l'Opérateur au plus tôt. Les Parties conviennent de se rencontrer dans les meilleurs délais afin d'adapter le Calendrier en ce qui concerne le ou les immeubles concernés.

Sans préjudice de l'article 3.3, les parties pourront à tout moment, d'un commun accord, modifier le Périmètre de la présente Convention Cadre.

En particulier, en cas d'acquisition, de construction ou de prise en gestion par le Bailleur de nouveaux immeubles dans des zones couvertes par la présente Convention Cadre, les parties étudieront l'opportunité d'intégrer ces immeubles au Périmètre de la présente Convention Cadre.

Toute cession d'une Convention Particulière à un tiers par l'Opérateur doit être préalablement acceptée par le Bailleur.

#### *2.4 Cas où le Bailleur peut demander à l'Opérateur de conclure la Convention Particulière avant la date fixée par le Calendrier*

##### *2.4.1. Exercice par un locataire ou un occupant de bonne foi du « droit à la fibre »*

Lorsque le Bailleur est informé, par au moins un locataire ou occupant de bonne foi résidant dans un immeuble inclus dans le Périmètre et pour lequel une Convention Particulière (Convention d'Équipement) n'a pas encore été conclue, de son intention de procéder aux travaux de raccordement du logement qu'il occupe à un réseau FttH, conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, il en informe par écrit l'Opérateur dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la réception de cette information.

Le Bailleur peut, à cette occasion, demander à l'Opérateur de conclure la Convention d'Équipement pour l'immeuble concerné, sans attendre la date prévue par le Calendrier, si cette Convention d'Équipement permet de répondre aux besoins spécifiques du locataire ou de l'occupant de bonne foi.

Si l'Opérateur n'accepte pas de conclure cette Convention d'Équipement dans un délai fixé par le Bailleur et qui ne peut être inférieur à six (6) semaines à compter de la réception de la demande du Bailleur, et qu'un autre opérateur se propose d'installer un réseau FttH permettant de raccorder l'ensemble des logements et locaux à usages professionnels de l'immeuble concerné de manière à satisfaire la demande du locataire ou occupant de bonne foi, le Bailleur peut décider unilatéralement de retirer l'immeuble concerné du Périmètre de la présente Convention Cadre. En ce cas, il en informe l'Opérateur par écrit.

##### *2.4.2 Proposition d'un autre opérateur de conclure une convention prévue à l'article L. 33-6 du CPCE*

Si un opérateur qui déploie un réseau FttH à proximité d'immeubles compris dans le Périmètre propose au Bailleur de conclure avec lui une ou plusieurs conventions prévues à l'article L. 33-6 du CPCE portant sur un ou plusieurs immeubles inclus dans le Périmètre, et pour lesquels une Convention Particulière n'a pas encore été conclue par le Bailleur avec

l'Opérateur, le Bailleur peut demander à l'Opérateur de conclure la ou les Convention Particulière pour le ou les immeubles concernés sans attendre la date prévue par le Calendrier.

A cette fin, le Bailleur réunit le comité de pilotage (2.5) dans un délai par lui fixé et qui ne peut être inférieur à quatre (4) semaines. A l'issue de ce comité, il doit être décidé °:

- d'accepter de conclure la ou les Conventions Particulières selon une nouvelle priorisation convenue par les Parties et de mettre à jour les dates de l'annexe 1 par avenant,  
et/ou
- de convenir d'une cession d'une ou plusieurs Convention(s) Particulière(s) afin que le nouvel opérateur d'immeuble soit subrogé dans tous les droits et obligations de l'Opérateur, sous réserve d'acceptation de ladite cession de convention(s) par l'opérateur tiers,  
ou
- de ne pas modifier le périmètre ni le calendrier précédemment convenu au sein de l'annexe 1.

Si aucune de ces décisions n'a pu être prise à l'issue du comité de pilotage, le Bailleur peut alors décider unilatéralement de retirer le ou les immeubles concernés du Périmètre de la présente Convention Cadre. En ce cas, il en informe l'Opérateur par écrit.

### *2.5 Gouvernance de la Convention Cadre*

Un comité de pilotage sera mis en place afin de suivre la mise en œuvre de la présente convention-cadre dans l'objectif d'un déploiement optimisé et équilibré sur le parc des bailleurs sociaux.

Ce comité est en particulier chargé : du suivi des différentes étapes de l'exécution de la présente Convention Cadre, et notamment des opérations d'installation menées par le Bailleur, de la bonne information des locataires des immeubles concernés, du suivi des signatures des Conventions Particulières, de la programmation du piquetage, du suivi des études, de la réalisation des états des lieux, de la programmation des travaux, de la réception.

Ce comité de pilotage, qui se réunira au moins deux fois par an, sera composé de :

- un/des représentant(s) de l'Opérateur,
- un/des représentant(s) du Bailleur,
- le cas échéant, un/des représentant(s) de la collectivité signataire.

## Article 3 – Contenu des Conventions Particulières

### *3.1 Dispositions communes à l'ensemble des Conventions Particulières*

Une fois signée entre les parties, chaque Convention Particulière est autonome, indépendamment de l'exécution ou de la résiliation de la présente Convention Cadre.

La situation particulière de chaque immeuble sera prise en compte dans le cadre des conditions spécifiques jointes à chaque Convention Particulière.

Conformément à l'article R. 9-3 du CPCE, chaque Convention Particulière doit préciser la date au plus tard de raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public. Sauf stipulation spécifique de la Convention Particulière, ce raccordement doit en principe être réalisé dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature de la Convention Particulière.

L'obligation de fibrer les immeubles collectifs neufs par les maîtres d'ouvrage est encadrée par le décret 2009-52 du 15 janvier 2009 issu de la Loi de Modernisation de l'Economie d'août 2008 et l'arrêté du 16 décembre 2011, modifié le 17 février 2012.

Les immeubles collectifs neufs dont le permis de construire est antérieur au 31 mars 2012 sont assimilés au parc existant. Les bailleurs sociaux en donneront la liste qui figurera en annexe 1. Ces immeubles relèvent de Convention d'équipements.

Tout immeuble collectif, inclus dans le Périmètre, dont le permis de construire est postérieur au 1er avril 2012 – et qui doit donc être pré-équipé par le maître d'ouvrage – a vocation à faire l'objet d'une Convention de Mise à disposition.

### *3.2 Dispositions relatives aux Conventions d'Equipement*

La Convention d'Equipement est conclue conformément à l'article L. 33-6 du CPCE.

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 33-6 du CPCE, la durée des travaux d'installation des lignes FttH pour l'immeuble concerné ne pourra pas excéder six (6) mois à compter de la date de conclusion de la Convention d'Equipement.

La Convention d'Equipement prévoit notamment que, à l'issue de ce délai, l'ensemble des travaux d'installation des Lignes FttH, des équipements et des infrastructures d'accueil doit être achevé, à l'exception du raccordement final reliant le boîtier d'étage au dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel, qui peut être réalisé ultérieurement pour répondre à la demande d'un occupant ou à la demande d'un Opérateur Tiers.

Dans ce même délai, l'Opérateur doit également avoir procédé :

- au repliement de toutes les installations ayant concourues aux raccordements,
- aux éventuelles remises en état des lieux à la suite des salissures ou détériorations des parties communes des immeubles qui pourraient découler de ces travaux.

La signature de la Convention d'Equipement ne confère en aucun cas le statut de maître d'ouvrage au Bailleur.

La maîtrise d'ouvrage est assurée, sous sa seule responsabilité, par l'Opérateur.

### *3.3 Dispositions relatives aux Conventions de Mise à disposition*

Pour les Immeubles Neufs et les immeubles visés à l'Annexe 1 pour lesquels le Bailleur a fait le choix d'équiper en Lignes FttH à ses propres frais et dans le respect des règles de l'art, la Convention de Mise à Disposition prévoit que l'Opérateur assure l'entretien et la gestion des lignes FttH.

Chaque Convention de Mise à disposition doit être signée dans un délai de trois (3) mois à compter de la mise en location par le Bailleur des logements de l'immeuble concerné ou dans un délai de trois (3) mois à compter de la signature de la présente Convention Cadre pour les immeubles déjà mis en location au moment de cette signature.

La liste des Immeubles équipés par le Bailleur et mis à disposition de l'Opérateur pourra être mise à jour par le Comité de pilotage. Toutefois, ces décisions d'ajouts devront systématiquement faire l'objet d'une actualisation de l'Annexe 1 de la Convention Cadre lors de la signature d'avenants à celle-ci.

#### **Article 4 - Engagements de l'Opérateur**

L'Opérateur s'engage à respecter le Calendrier prévu à l'article 2.2, et, pour chaque Convention d'Équipement conclue, le délai de six (6) mois prévu à l'article L. 33-6 du CPCE.

Conformément à l'article R. 9-4 du CPCE, l'Opérateur s'engage notamment pour chacune de ces Conventions Particulières à prendre en charge et est responsable vis-à-vis du Bailleur de toutes interventions ou tous travaux qui seraient nécessaires en application des Conventions Particulières, y compris lorsque ces travaux sont réalisés par un tiers mandaté par lui.

L'Opérateur assure, dans chaque immeuble pour lequel une Convention Particulière a été conclue, la gestion de l'ensemble des Lignes FttH, des équipements et des infrastructures d'accueil installés ou utilisés conformément à la Convention Particulière. Il s'assure que ces Lignes, équipements et infrastructures d'accueil sont maintenus en état normal d'entretien et de fonctionnement pendant toute la durée de la présente Convention Cadre et de la Convention Particulière conclue.

En outre, l'Opérateur s'engage à prendre toutes les dispositions adéquates pour assurer aux locataires une jouissance paisible de leur lieu d'habitation pendant les travaux et interventions.

En particulier, l'Opérateur s'engage à nettoyer le chantier et à évacuer de façon régulière tous les déchets ou emballages divers dudit chantier afin de ne pas troubler la jouissance des locataires présents dans les lieux.

## **Article 5 – Responsabilité**

D'une façon générale, l'Opérateur est responsable de tous les dommages directs causés par les travaux ou par ses installations et équipements, tant par lui-même que par les tiers mandatés par lui, et ce à l'égard du Bailleur, de ses ayants droits et des tiers qui se trouveraient dans la propriété privée au moment des travaux. La responsabilité de l'Opérateur est engagée dans les limites et selon les modalités stipulées dans la Convention Particulière.

L'Opérateur garantit le Bailleur et ses représentants de toute action ou réclamation qui pourrait être exercée par des tiers, à la suite d'un dommage directement causé par les travaux, installations et équipements réalisés dans le cadre de la présente Convention Cadre et des Conventions Particulières. Le Bailleur s'engage à transmettre à l'Opérateur dans les plus brefs délais toute assignation ou requête qui lui seraient notifiées.

Préalablement au commencement des premiers travaux, l'Opérateur 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 Particulières, et s'engage à en justifier à la première demande du Bailleur.

En outre, l'Opérateur devra assurer et maintenir assurés, lorsqu'ils sont sa propriété, les Lignes FttH, les équipements et les infrastructures d'accueil, contre l'incendie, le vol, le vandalisme, les dégâts des eaux les explosions et tout autre risque généralement assurable pendant toute la durée d'exploitation des installations.

## **Article 6 - Valorisation des immeubles équipés et raccordés**

Le Bailleur souhaite valoriser sa démarche de mise en œuvre de la fibre optique, selon des modalités qu'il lui appartient de définir.

L'Opérateur pourra informer les résidents de chaque immeuble, par des affiches, de son action en tant qu'Opérateur d'immeuble, après avoir obtenu l'accord express du bailleur social concerné. L'information des résidents par l'Opérateur en tant qu'opérateur d'immeuble ne doit pas porter préjudice au libre jeu de la concurrence entre les opérateurs commerciaux.

Toute éventuelle opération de communication / relation presse par l'Opérateur en tant qu'opérateur d'immeuble devra faire l'objet d'un échange préalable avec les bailleurs sociaux.

## **Article 7 – Contentieux et litiges**

Les contestations ayant trait à la présente Convention Cadre et à toutes les obligations qui en découlent seront, à défaut d'accord amiable, soumises au Tribunal de Grande Instance de [à compléter] auquel les parties donnent expressément attribution de compétence. Les contestations ayant trait aux Conventions Particulières et à toutes les obligations qui en découlent seront, à défaut d'accord amiable, soumises à la juridiction reconnue compétente lors de la signature de la Convention Particulière à laquelle les parties donnent expressément attribution de compétence.

## Article 8 – Résiliation de la Convention Cadre

Dans tous les cas, la résiliation ou l'arrivée du terme de la Convention Cadre n'emporte pas résiliation des Conventions Particulières déjà conclues, qui ne peuvent être résiliées par l'une ou l'autre des parties que dans les conditions prévues par lesdites conventions.

En cas de signature de la présente Convention-Cadre par plusieurs bailleurs, la résiliation de la Convention Cadre par un Bailleur dans les conditions prévues ci-dessous entraîne uniquement la suppression au sein de l'Annexe 1 de la présente Convention des immeubles lui appartenant.

### - Résiliation en cas de manquement de l'Opérateur à ses obligations

En cas de non-respect par l'Opérateur du Calendrier fixé à l'Annexe 1 ou, dans le cas des Conventions d'Équipement conclues, du délai de six (6) mois prévu par l'article L. 33-6 du CPCE, le Bailleur peut mettre l'Opérateur en demeure de respecter ses obligations dans un délai qui ne peut être inférieur à un (1) mois, en concluant la Convention Particulière, ou en procédant aux travaux d'installations selon le cas. Chacune des parties peut prendre l'initiative de réunir dans les meilleurs délais le comité de pilotage prévu à l'article 2.5 de la présente Convention afin d'examiner les difficultés rencontrées.

Si, en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée conformément à l'alinéa précédent, l'Opérateur ne se conforme pas à ses obligations dans le délai prévu, le Bailleur convoque par écrit le comité de pilotage prévu à l'article 2.5 de la présente Convention à se réunir dans les plus brefs délais en vue d'examiner cette situation. Après cette réunion du comité de pilotage, ou en l'absence de réunion de ce comité dans un délai qui ne peut être inférieur à un (1) mois à compter de sa convocation, le Bailleur peut résilier la présente Convention Cadre, par courrier recommandé avec avis de réception, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice. Le Bailleur peut, alternativement, décider de ne résilier la présente Convention Cadre qu'en ce qui concerne les immeubles inclus dans le Périmètre pour lesquels l'Opérateur a méconnu ses obligations. Dans ce cas, la présente Convention Cadre demeure en vigueur en ce qui concerne les autres immeubles.

### - Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties

Sans préjudice de ce qui précède, chacune des parties peut résilier la présente Convention Cadre dans les conditions suivantes.

La partie qui entend résilier la présente Convention Cadre en informe par écrit l'autre partie, qui peut prendre l'initiative de réunir le comité de pilotage prévu à l'article 2.5 de la présente Convention dans un délai d'un (1) mois afin d'examiner les difficultés éventuelles.

Après cette réunion du comité de pilotage, ou si le comité de pilotage ne se réunit pas dans le délai d'un (1) mois, la partie peut résilier la présente Convention Cadre, avant son terme, par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de douze (12) mois.

## **Article 9 – Durée de la Convention-Cadre**

La présente Convention-Cadre prend effet à compter de sa signature. Elle cessera de produire ses effets six (6) mois après la signature de la dernière Convention Particulière relative à un immeuble du Périmètre défini à l'Annexe 1. Elle pourra être librement reconduite par les Parties.

## **Article 10 – Adaptation**

En cas d'évolution législative ou réglementaire susceptible de rendre nécessaire une adaptation de la présente Convention Cadre, les parties s'engagent à examiner ensemble les modifications contractuelles qui seraient nécessaires, et à établir un avenant à cet effet.

## PARTIE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX CONVENTIONS PARTICULIERES

### **Article 11 – Mise à disposition des documents relatifs aux immeubles**

#### *11.1 Mise à disposition des documents par le Bailleur*

Afin de permettre aux parties de respecter le Calendrier, les informations relatives à un immeuble mentionnées à l'article 12.2 ou 12.3 doivent être mises à la disposition de l'Opérateur au plus tard [**délai à compléter**] mois avant la date à laquelle la Convention Particulière doit être conclue.

#### *11.2 Documents à transmettre dans le cadre des Conventions d'Équipement*

Pour les immeubles inclus dans le Périmètre ayant vocation à faire l'objet d'une Convention d'Équipement, afin de faciliter le déploiement du FttH, le Bailleur tient à la 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. Ces documents peuvent notamment être :

- plans d'immeubles (plan masse, plan en coupe d'étage courant, sous-sol...),
- plan d'adduction,
- diagnostics immobiliers selon la législation en vigueur (DTA, CREP),
- mesure en matière de prévention des risques liés à la co-activité,
- localisation de locaux techniques et administratifs, commerces et bureaux,
- coordonnées et modalités d'accès aux sites.

#### *11.3 Documents à transmettre dans le cadre des Conventions de Mise à Disposition*

Dans le cadre des Conventions de Mise à Disposition, le Bailleur s'engage à fournir à l'Opérateur les pièces justificatives relatives au réseau à gérer et entretenir. Les pièces attendues sont les suivantes, constitutives du « dossier de récolement » devant être établi au minimum en deux exemplaires dont un remis à la fin du chantier au maître d'ouvrage et un second déposé dans le point de raccordement :

- le cahier des charges établi par le bureau d'étude du maître d'ouvrage,
- les plans de bâtiment où figurent les numéros de logement,
- les diagrammes des câblages,
- le code couleur des types de câbles utilisés,
- les fiches de concordance ou de correspondance,
- le procès-verbal de recette (s'il a été prévu au cahier des charges),
- les résultats des mesures de contrôle,
- le certificat d'autocontrôle ou l'attestation de conformité,
- diagnostics immobiliers selon la législation en vigueur (DTA, CREP).

#### *11.4 Etat des lieux contradictoire*

Avant les travaux et après achèvement des travaux d'installation, l'Opérateur et le bailleur social établissent un état des lieux contradictoire, dont un modèle figure en Annexe 4. En cas de dégradations imputables aux travaux dûment constatées, l'Opérateur assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

### **Article 12 - Dispositions relatives à l'installation et l'exploitation des lignes**

#### *12.1 Dispositif d'information*

L'Opérateur est tenu d'informer le Bailleur au moins trois (3) jours ouvrés auparavant de la date d'intervention de ses équipes ou sous-traitants pour la réalisation des travaux. Cette information faite au Bailleur emporte autorisation d'accès et d'intervention dans l'immeuble concerné.

L'Opérateur fera ses meilleurs efforts afin de préciser dans cette information quelles seront les entreprises tierces chargées d'intervenir, sans que le Bailleur ne puisse s'opposer à leurs interventions, sauf en cas de risque avéré.

#### *12.2 Sous-traitance*

Les règles générales de la sous-traitance ne sont pas applicables aux travaux et interventions réalisés pour le compte de l'Opérateur, par des tiers mandatés par lui, conformément aux Conventions Particulières en raison, d'une part, de l'absence de qualité de maître de l'ouvrage reconnue au Bailleur ou son représentant et, d'autre part, de l'objet de la Convention Particulière, qui ne constitue pas un contrat visé par l'article premier de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Il en découle qu'aucun paiement direct d'un tiers ne sera effectué par le Bailleur, et qu'aucun tiers ne saurait se prévaloir d'un droit à agir directement à l'encontre du Bailleur dans le cadre de l'exécution des Conventions Particulières.

#### *12.3 Accès aux bâtiments*

Le Bailleur garantit l'accès aux immeubles, dans les conditions définies par les Conventions Particulières, à l'Opérateur et à tout tiers mandaté par lui, en particulier aux Opérateur Tiers ayant signé avec l'Opérateur une convention de mutualisation au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

L'Opérateur s'engage à prendre toutes les dispositions adéquates à l'égard de ses employés, ayant accès aux bâtiments, qui ne permettraient pas aux locataires une jouissance paisible de leur lieu d'habitation.

#### 12.4 Main d'œuvre

L'Opérateur doit se conformer à la législation en vigueur sur la sécurité sociale et assurer à son personnel une rémunération et des conditions de travail conformes à la réglementation en vigueur, aux conventions collectives et aux usages de la profession.

#### 12.5 Moyens mis à disposition de l'Opérateur

Le Bailleur s'engage à laisser l'Opérateur utiliser, à ses frais, leur réseau en électricité et en eau pour les opérations d'installation, de gestion ou d'entretien.

#### 12.6 Suivi des opérations

L'Opérateur établit à l'issue des travaux un plan des installations réalisées et le tient à disposition du Bailleur ou de son représentant ainsi que toutes informations utiles sur les modifications apportées aux installations établies dans le cadre de chacune des Conventions Particulières. Ce plan est maintenu à jour.

La documentation technique ainsi que les schémas, instructions, plans, etc. mis à la disposition de l'Opérateur par le Bailleur restent la propriété de ce dernier ; elle n'est utilisée par l'Opérateur qu'à seule fin d'exécution des prestations et est mise à jour par ses soins en cas de modifications des équipements consécutives à ses interventions.

#### 12.7 Raccordement des logements ou locaux à usage professionnel

Les conditions de réalisation des travaux, les modalités de mise en œuvre et l'emplacement du dispositif de terminaison intérieure optique sont précisés le cas échéant dans la Convention Particulière.

A.....

Le.....

**Pour la Collectivité\***

**Pour le Bailleur :**

**Pour l'Opérateur :**

\* la signature de la Convention Cadre par la Collectivité est facultative.

## ANNEXE 1

Patrimoine du Bailleur et engagement de déploiement de l'Opérateur



Feuille de calcul dans  
Convention Cadre Ba

## ANNEXE 2

Modèle de Convention d'Équipement



convention\_particulière\_équipement\_FttH.

## ANNEXE 3

Modèle de Convention de Mise à Disposition

**(en cours d'élaboration)**

## ANNEXE 4

Etat des lieux type des parties communes d'immeuble



état des lieux  
immeuble FTTH.doc