

Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique FTTH

Entre les soussignés :

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence située
....., dûment autorisé après délibération de l'assemblée générale en date du, représenté par son syndic en exercice,, dont le siège est situé inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le n°..... dûment habilité ;

Ci-après désigné « **Propriétaire** »

Et

La société GUYACOM, Société à Responsabilité Limitée au Capital de 95 000€ dont le siège social est 56 avenue Louis Pasteur, 97300 Cayenne, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Cayenne sous le numéro 487 861 817,

Représentée par Monsieur Filip VAN DEN BOSSCHE agissant en qualité de gérant.

Ci-après désignée « **Opérateur** »

Ci-après désignées conjointement les « **Parties** ».

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Définitions

Le terme « Convention » désigne ci-après 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 des communications électroniques (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 immeuble de logements ou à usage mixte en vue de fournir des services de communications électroniques. Ce réseau est constitué d'un chemin continu en fibre optique, composé d'une ou plusieurs fibres optiques, partant du point de raccordement, tiré dans la colonne montante de l'immeuble, et aboutissant, via un boîtier d'étage le cas échéant, à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

Le terme « **Propriétaire** » désigne ci-après le syndicat des copropriétaires dûment autorisé après délibération de l'assemblée générale en date du/..... /..... et représenté par son syndic en exercice.

Le terme « **Opérateur** » désigne l'opérateur d'immeuble signataire de la Convention, choisi par le Propriétaire pour installer, gérer, entretenir et remplacer les 'Lignes' dans l'immeuble au titre de la Convention.

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

Article 2 – Objet

La Convention, définit les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des 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'. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

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

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

Les parties peuvent, le cas échéant, s'accorder dans un document distinct de la Convention, sur les conditions techniques et financières de la fourniture de services de communications électroniques additionnels au bénéfice du Propriétaire ou de l'ensemble des occupants.

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

Article 3 – Réalisation des travaux

L'Opérateur installe une 'Ligne' pour chaque logement ou local à usage professionnel de l'immeuble. La fin des travaux d'installation dans l'immeuble ne peut excéder 6 (six) mois après la date de mise à disposition de l'Opérateur des infrastructures d'accueil par le Propriétaire. En cas de non-respect de cette obligation, la Convention peut être résiliée dans les conditions définies à l'alinéa 3 de l'article 12. Le raccordement reliant le boîtier d'étage au dispositif de terminaison précité, dit raccordement client, 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 (trente) jours à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel.

L'Opérateur respecte le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété, ainsi que les règles applicables, notamment les règles de l'art et les règles d'hygiène et de sécurité propres à l'immeuble. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

Le Propriétaire met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des 'Lignes'. Entrent dans la définition des infrastructures d'accueil devant être mis à disposition de l'Opérateur : les fourreaux, les chambres. 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.

Lorsque le point de mutualisation installé par l'Opérateur se situe dans l'immeuble, le Propriétaire permet le raccordement des Opérateurs tiers, qui peuvent emprunter un accès existant sous la responsabilité de l'Opérateur. Chaque raccordement d'un Opérateur tiers fait l'objet d'une information préalable du 'Propriétaire'. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

Article 4 – Gestion, entretien et remplacement

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des 'Lignes', des équipements et des infrastructures d'accueil installés ou utilisés en application de l'article 3 sont assurés

Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique FTTH

par l'Opérateur. Le Propriétaire autorise l'Opérateur à mettre à disposition d'opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de l'accès aux Lignes. L'Opérateur est responsable de ces opérations et en informe le Propriétaire.

Article 5 – Modalités d'accès au bâtiment

L'Opérateur respecte les modalités d'accès au bâtiment définies dans les conditions spécifiques à l'occasion de toute intervention nécessaire aux opérations 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'.

L'Opérateur, ou toute personne mandatée par celui-ci (et donc à ce titre les opérateurs tiers, clients de l'Opérateur), aura libre accès au site mis à disposition par le Propriétaire, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, tant pour les besoins de l'installation de ses équipements techniques, que pour ceux de leur maintenance et entretien, cela afin de garantir une continuité de service maximal pour les clients finaux de l'Opérateur.

Les clefs des locaux techniques seront à disposition de l'Opérateur. L'Opérateur s'engage à informer le Propriétaire de toute intervention effectuée à l'immeuble au moyen d'un rapport d'intervention systématique communiqué au plus tard 48h après l'intervention.

Le Propriétaire s'engage à informer dans les plus brefs délais l'Opérateur de toute modification des conditions d'accès au site et à remettre à l'Opérateur tous les nouveaux moyens d'accès.

Article 6 – Raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public

Le raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard dans les 3 mois suivant l'installation des Lignes dans l'immeuble.

Article 7 – 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.

Article 8 – 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 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 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. 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.

Article 9 – 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 10 – Propriété

L'Opérateur est propriétaire des Lignes, équipements et infrastructures d'accueil qu'il a installés dans l'immeuble, et le demeure au terme de la 'Convention'.

Article 11 – Durée et renouvellement de la Convention

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

Article 12 – Résiliation de la Convention

- À l'initiative du 'Propriétaire' :

Le 'Propriétaire' peut résilier la 'Convention' par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 (douze) mois avant le terme de la 'Convention'. Dans ce cas, l'Opérateur l'informe de l'identité des Opérateurs tiers au plus tard dans les 90 (quatre-vingt-dix) jours suivant la date de réception de la notification de la dénonciation de la 'Convention'. Lorsque la 'Convention' est renouvelée, le Propriétaire peut la résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé. En cas d'inexécution des travaux d'installation des 'Lignes' dans l'immeuble dans le délai de 6 (six) mois à compter de la mise à disposition de l'Opérateur des infrastructures d'accueil par le Propriétaire, le Propriétaire peut résilier la 'Convention' par courrier recommandé avec avis de réception, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

- À l'initiative de l'Opérateur :

L'Opérateur peut résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois avant le terme de la Convention. À ce titre, l'Opérateur informe le Propriétaire de l'identité des 'Opérateurs tiers' dans son courrier de résiliation. Lorsque la

Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique FTTH

Convention est renouvelée, l'Opérateur peut la résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant

un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

Article 13 – Continuité du service

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

Article 14 – Conditions spécifiques

Les conditions spécifiques précisent obligatoirement la police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 7.

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 4 ;
- la durée de la 'Convention' et les conditions de son renouvellement si elles diffèrent de celles prévues à l'article 11 ;
- les procédures et les cas de résiliations ;
- les modalités d'évolution de la 'Convention'.

Article 14.1 – Propriété, Responsabilité et Assurances

Les équipements techniques installés par l'Opérateur sont et demeurent la propriété de l'Opérateur. En conséquence, ce dernier assumera toutes les charges, réparations et impositions afférentes auxdits équipements techniques.

Chaque partie à la présente Convention supportera la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre partie ou à des tiers.

Le montant de la police d'assurance prévue à l'article 7 de la présente convention est limité à 8 000 000 € par an et par sinistre

Article 14.2 – Autorisations administratives et réglementaires

L'Opérateur fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

À cet effet, le Propriétaire s'engage à lui fournir, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

En cas de refus des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation et l'exploitation des équipements techniques visés par les présentes, l'Opérateur pourra la résilier la présente Convention en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de retrait ou de non renouvellement des autorisations administratives ou réglementaires nécessaires, la présente convention pourra être résiliée par l'Opérateur à tout moment, à charge pour lui de prévenir le Propriétaire par lettre

recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

Article 14.3 – Aménagement, Entretien, Réparation des emplacements et infrastructures mis à disposition par le Propriétaire.

Le Propriétaire accepte que l'Opérateur réalise à ses frais exclusifs, dans les lieux mis à disposition, les travaux d'aménagement nécessaires à son activité d'opérateur de télécommunications et les travaux éventuels de modification nécessaires à la réalisation desdits travaux d'aménagement.

L'Opérateur remet au Propriétaire un descriptif technique (plan, synoptiques, etc.) desdits travaux d'aménagement avant la réalisation de ceux-ci.

L'Opérateur devra procéder ou faire procéder à l'installation de ses équipements techniques en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

L'Opérateur s'engage à maintenir les emplacements et infrastructures mis à disposition en bon état d'entretien locatif pendant la durée de leur occupation.

Le Propriétaire s'engage quant à lui à assurer à l'Opérateur une jouissance paisible des emplacements et infrastructures mis à disposition, et à le garantir des vices cachés.

L'Opérateur devra entretenir ses équipements techniques dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'immeuble ou à ses occupants.

De la même façon, le Propriétaire s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement des équipements techniques de l'Opérateur, ou lui créer un quelconque trouble de jouissance

Les équipements techniques implantés pourront faire l'objet de toutes les modifications et/ou extensions que l'Opérateur jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les infrastructures ou lieux mis à disposition par la présente Convention.

Il est expressément convenu entre les parties que toute modification et/ou extension modifiant les infrastructures ou les lieux mis à disposition seront soumises au Propriétaire pour accord. Elles seront effectuées aux frais de l'Opérateur et mises en place après accord du Propriétaire. Le Propriétaire dispose d'un (1) mois à compter de leur réception pour valider ou émettre une réserve sur lesdits documents, à défaut de quoi ils seront réputés comme validés par le Propriétaire.

En cas de travaux indispensables, touchant l'un ou plusieurs des emplacements ou infrastructures mises à disposition, et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l'immeuble, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques mis en place par l'Opérateur, le Propriétaire devra en avertir ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception six (6) mois avant le début des travaux.

Le Propriétaire s'engage, dès à présent, à trouver une solution de substitution pendant la durée d'indisponibilité, afin de permettre à l'Opérateur de transférer et de continuer d'exploiter ses équipements techniques dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, l'Opérateur pourra, sans préavis, résilier la présente Convention par lettre

Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique FTTH

recommandée avec accusé de réception, cette résiliation n'ouvrant au Propriétaire aucun droit à indemnisation.

Article 14.4 – Cession et sous-location

Le Propriétaire autorise d'ores et déjà l'éventuelle cession de cette Convention. Dans cette hypothèse, le Propriétaire sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de cession de l'immeuble par le Propriétaire, la Convention se poursuivra de plein droit entre l'Opérateur et le nouveau propriétaire et sera pleinement opposable à ce dernier. Le Propriétaire s'engage à rappeler l'existence de la présente Convention à tout acquéreur éventuel.

Les Parties pourront changer leur raison sociale sans que les droits et obligations de cette Convention soient modifiés. Ces dispositions sont applicables, au cas où l'opérateur changerait de statut juridique ou de nom, fusionnerait avec un autre opérateur ou serait cédée à un opérateur acquéreur.

Le Propriétaire autorise expressément l'Opérateur à sous-louer les lieux mis à disposition ou loués dans les mêmes droits et conditions qu'aux présentes.

Article 14.5 – Sort des installations à l'issue de la convention

Au terme de la Convention, intervenu pour quelque cause que ce soit, l'Opérateur reprendra l'ensemble des installations qui restent sa propriété et ce y compris les éléments non détachables de l'Immeuble.

Toutefois pour ces derniers éléments, les Parties pourront convenir de leur cession à titre onéreux, au Propriétaire ou au nouvel opérateur d'immeuble.

Article 14.6 – Confidentialité

Chacune des parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre de la présente Convention, quel que soit le mode de communication

desdites informations, au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution de la présente Convention.

Cette obligation s'étend aux filiales, dirigeants, représentants, salariés, sous-traitants et, plus généralement, collaborateurs et préposés quels qu'ils soient des deux parties.

Toutefois, si une des parties souhaite communiquer à un tiers des informations concernant la présente Convention, elle a la possibilité de le faire avec accord préalable écrit de l'autre Partie.

Les parties s'engagent à respecter la présente obligation de confidentialité pendant un délai de trois (3) ans à compter de la résiliation de la présente Convention, intervenue pour quelque motif que ce soit.

À l'expiration de la présente Convention, les Parties s'engagent à se restituer ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées,

Article 14.7 – Procédure

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente Convention feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de trois (3) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Convention pourra être porté devant le Tribunal territorialement compétent dans lequel est situé l'immeuble concerné.

Article 14.8 – Information des résidents

A la fin des travaux d'équipement de l'immeuble et une fois le raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public réalisé, l'Opérateur pose une plaque dans les parties communes de l'immeuble afin d'informer les résidents que l'immeuble est équipé par Guyacom d'un réseau FTTLA à très haut débit.

Fait à Cayenne

Le

En deux exemplaires originaux, chacune des Parties ayant reçu le sien.

Pour le Propriétaire (Nom et Qualité)

Pour l'Opérateur
Monsieur Filip VAN DEN BOSCHÉ