

**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC  
RELATIVE A LA CONCEPTION, A  
L'ETABLISSEMENT, A LA  
MAINTENANCE ET A L'EXPLOITATION  
DE LA PHASE 2 DU RESEAU TRES  
HAUT DEBIT DE L'INDRE ET DU CHER**

**Annexe 38**

Modèle de Convention Immeuble ou  
Lotissement Privé



Infrastructures  
télécoms et numériques



Réseaux  
numériques



## Sommaire

PREAMBULE .....	2
Article 1 : Définitions.....	2
Article 2 : Objet.....	3
Article 3 : Obligations de XXXX - Propriété.....	4
Article 4 : Obligations du Propriétaire.....	5
Article 5 : Responsabilité.....	6
Article 6 : Durée.....	6
Article 7 : Résiliation de la Convention.....	6
Article 8 : Cession .....	6
Article 9 : Dispositions financières .....	7
Article 10 : Compétence de Juridiction.....	7
Article 11 : Continuité du service.....	7
Article 12 : Conditions spécifiques .....	7

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

Entre les soussignés

La société Berry THD (SAS) au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est situé 39 – 41, avenue Jean Jaurès 18100 VIERZON immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges sous le numéro 893 273 524 représentée par son Président, M. Eric JAMMARON,

Ci-après dénommée «BTHD»

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

Monsieur et/ou Madame .....

Adresse : .....

Tel : .....

Fax : .....

Ci-après dénommé « Le Propriétaire »

Il est convenu ce qui suit :

## PREAMBULE

---

L'Opérateur a pour objet d'établir et d'exploiter le Réseau de communications électroniques à très haut débit du territoire du Cher et de l'Indre (ci-après dénommé Berry Fibre Optique) dans le cadre d'une convention de délégation de service public (« la Convention de délégation de service public ») pour Berry Numérique (Cher) et le RIP 36 (Indre) (ci-après « le Délégrant »).

La Convention de délégation de service public a été effectivement notifiée à « BTHD » le 23/02/2021. Cette Convention, conclue pour une durée de 30 ans à compter de cette date, prendra donc fin le 23/02/2051.

Le Réseau à très haut débit de BTHD constituera un réseau de communications électroniques ouvert au public au sens des dispositions du Code des Postes et Communications Electroniques (CPCE).

A ce titre, « BTHD » est un opérateur de réseaux et services de communications électroniques exerçant régulièrement son activité à l'issue d'une déclaration effectuée le 18 mars 2021, approuvée le 22 mars 2021 auprès de l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes (ARCEP).

A ce titre, « BTHD » déploie, entre autres, un réseau de fibre optique visant à raccorder des abonnés finaux.

Le Propriétaire dispose d'un immeuble collectif ou d'un ensemble d'habitations individuelles (ci-après désigné par « Ensemble immobilier ») dont il assure la gestion et souhaite le raccorder au réseau de fibre optique déployé par BTHD.

A cette fin, le Propriétaire a valablement donné son accord pour l'accès de « BTHD », 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 déployé par l'Opérateur. A ce titre l'Opérateur 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 du Code des postes et des communications électroniques (CPCE) modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 et des articles R. 9-2, R. 9-3 et R. 9-4 du CPCE.

## ARTICLE 1 : DEFINITIONS

---

Le terme « **Convention** » désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement de l'article L.33-6 modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 et des articles R.9-2, R.9-3 et R.9-4 du code des postes et des communications électroniques.

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 l'Opérateur.

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

## 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 :

- Date de construction : .....
- Adresse : .....
- Code Postal : ..... - Ville : .....
- Nombre de logements : .....

Ces conditions ne font pas obstacle et sont compatibles avec la mise en œuvre de l'accès aux Lignes prévu à l'article L.34-8-3 du CPCE.

Les Lignes et équipements installés 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 du réseau optique de l'Ensemble immobilier y compris celles mutualisées auprès d'opérateurs tiers. 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 BTHD - PROPRIETE

---

Les Lignes, équipements et infrastructures installés par « BTHD » sont la propriété du Délégrant par dérogation aux dispositions de l'article 546 du code civil relatives au droit d'accession

#### ■ Réalisation des travaux :

L'Opérateur installe une Ligne pour chaque logement ou local à usage professionnel de l'Ensemble immobilier.

La fin des travaux d'installation dans l'Ensemble immobilier ne peut excéder 6 (six) mois à compter de la mise à disposition de l'Opérateur des infrastructures d'accueil. 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.

Le raccordement reliant le boîtier d'étage (cas des immeubles) ou le boîtier extérieur (cas d'un ensemble d'habitations individuelles) 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 trente (30) jours à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel.

Les différents travaux réalisés par l'Opérateur sont les suivants :

- installation à ses frais exclusifs dans l'Ensemble immobilier d'un câble de raccordement,
- construction, si nécessaire, d'une adduction de l'Ensemble immobilier,
- réalisation d'un cheminement vertical par les gaines existantes, pour les immeubles,
- installation le cas échéant d'une ou plusieurs gaines ou goulottes en fonction de la capacité de l'Ensemble immobilier et de ses besoins, pour les immeubles,
- installation des boîtiers de répartition et jarretières optiques dans tous les locaux pour leur raccordement au réseau, matérialisé par un point de terminaison (prise optique) dans chaque local.

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.

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

L'Opérateur pourra confier tout ou partie de ces interventions à un prestataire qualifié spécifiquement mandaté par elle à cet effet. L'ensemble du réseau intérieur constitué reste la propriété du Délégrant, par dérogation aux dispositions de l'article 546 du code civil relatives au droit d'accession.

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.

Préalablement à l'exécution des travaux initiaux, 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 IV. du CPCE.

■ Modalités d'accès :

L'Opérateur respecte les modalités d'accès aux bâtiments de 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.

■ 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 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 12 mois après la réalisation des travaux.

#### ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

---

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,
- faire installer à ses frais, et aux seules fins de desserte des occupants de l'Ensemble immobilier, un réseau tout fibre optique mutualisable, composé [...],
- 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 met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des Lignes dans un délai de [...] 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.

## ARTICLE 5 : RESPONSABILITE

---

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 6 : DUREE

---

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature et elle est conclue pour une durée de vingt-cinq ans à compter 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 7, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

## 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 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 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 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

En cas d'inexécution des travaux d'installation des Lignes dans l'Ensemble immobilier dans le délai de 6 (six) mois à compter de la mise à disposition de l'Opérateur des infrastructures d'accueil, 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 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 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, Berry Numérique (Cher) et le RIP 36 (Indre) en leur qualité d'autorité délégante, se substitueront de plein droit à cette dernière, à l'échéance normale ou anticipée de la Convention de délégation de service public.
- Que le nouveau Délégataire que Berry Numérique (Cher) et le RIP 36 (Indre) auront 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 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 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 à 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 Bourges.

#### ARTICLE 11 : CONTINUITE 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 6 (six) 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 R9-2 alinéa 2 du Code des Postes et Communications Electroniques
- 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.

A ....., le .....

Pour le Propriétaire	Pour l'Opérateur
Madame, Monsieur ....	Madame, Monsieur ....
Président(e)	Président(e)