

Contrat Bureau d'Etudes Immobilier Neuf Orange

Création d'infrastructures d'adduction et réalisation de câblages pour des projets immobiliers neufs (Immeubles, lotissements et zones d'aménagement, à usage d'habitation, professionnel ou mixte)

Préambule :

Le cadre législatif et réglementaire impose au maître d'ouvrage d'un bâtiment neuf d'établir un réseau intérieur de communications électroniques assurant la desserte de chacun des logements, lots et locaux à usage professionnel et de réaliser l'adduction au droit du terrain.

La réalisation de ces travaux dans le respect des exigences réglementaires et normes en vigueur, doit permettre le raccordement du réseau intérieur au réseau de communications ouvert au public de l'Opérateur d'Infrastructure. A cette fin, le maître d'ouvrage du bâtiment neuf devra remettre à ce dernier un Dossier de Récolement complet et conforme aux Spécifications Techniques de l'Opérateur d'Infrastructure.

Afin de permettre l'éligibilité de l'immeuble à la fibre optique à la date de livraison du programme immobilier, l'ARCEP recommande au maître d'ouvrage d'un bâtiment neuf de prendre contact avec l'Opérateur d'Infrastructure le plus tôt possible et de mettre à sa disposition les infrastructures nécessaires (à savoir les infrastructures d'accueil et câblages en partie privée) au moins 3 mois avant la date de livraison du programme.

En qualité de Bureau d'Etudes, l'offre proposée par Orange (ci-après « le prestataire »), a pour objectif d'accompagner les démarches et la réalisation de travaux des maîtres d'ouvrage de bâtiments neufs (ci-après « le maître d'ouvrage »).

Définitions

Opérateur d'Infrastructure : Opérateur en charge du déploiement et de l'exploitation d'un réseau de communications électroniques en fibre optique ouvert au public.

Point d'Accès au Réseau (PAR) : Point de rencontre entre les infrastructures de génie civil établies par le maître d'ouvrage en domaine public au droit du terrain et les infrastructures de génie civil situées en domaine public, hors droit du terrain, à charge de l'Opérateur d'Infrastructure.

Infrastructures d'accueil : Regroupent les infrastructures d'adduction et de distribution interne du bâtiment neuf. Ouvrages de génie civil (canalisations et chambres), appuis, local technique, gaines techniques (colonne montante) et passages horizontaux permettant la pose de câbles.

Equipements : Ensemble des équipements passifs :

- **Fibre Optique** : Boîtier en Pied d'Immeuble, Point de Branchement Optique, Dispositif de Terminaison Intérieur Optique (DTIO) en gaine technique logement.

- **Cuivre** : Sous répartition d'immeuble (SRI), Point de Distribution d'Immeuble par étage (DTI), Dispositif de Terminaison Intérieur (DTI).

Point de Raccordement : Point de livraison du câblage du bâtiment neuf à partir duquel celui-ci peut être raccordé à un réseau de communications électroniques ouvert au public. Il fixe la limite de responsabilité du maître d'ouvrage en matière d'établissement du câblage interne.

Dossier de Récolement : Désigne ci-après tous les documents techniques et administratifs concernant les câblages intérieurs du bâtiment neuf et les Infrastructures d'accueil établies par le maître d'ouvrage. Il comprend notamment les pièces justificatives attestant de la conformité des réseaux mis à disposition, dont : 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 fiches de concordance avec le schéma des câblages, le code couleur des types de câbles utilisés, le fichier de mesures de réflectométrie, les procès-verbal de recette et l'ensemble des mesures de contrôle. Son contenu est basé sur les guides Objectif Fibre ([Guide des bonnes pratiques - Objectif Fibre \(objectif-fibre.fr\)](#)) et sur les Spécifications Techniques de l'Opérateur d'Infrastructure.

Spécifications Techniques : règles d'ingénierie définies par l'Opérateur d'Infrastructure relatives aux câblages intérieurs en fibre optique et aux Infrastructures d'accueil.

Article 1 - Objet du Contrat

Les présentes conditions générales de vente ont pour objet de décrire les termes et conditions applicables aux différentes prestations à destination des maîtres d'ouvrage des programmes immobiliers neufs, réalisées par le prestataire au travers des offres du Bureau d'Etudes Orange. Le contrat se compose, par ordre de priorité décroissante :

- Du devis,
- Des présentes conditions générales de vente

Article 2 : Prestations du Bureau d'Etudes Immobilier Neuf Orange

L'offre du Bureau d'Etudes Orange permet la réalisation, au choix du client maître d'ouvrage, d'une ou plusieurs Prestations, parmi celles décrites ci-après, et intègrent les Spécifications Techniques de l'Opérateur d'Infrastructure le cas échéant.

2-1 Conseil au client, suivi de travaux et réception des Infrastructures d'accueil

Cette prestation consiste à apporter au client maître d'ouvrage :

Le conseil sur les Infrastructures :

- Conseil sur site pour les Infrastructures d'accueil qu'il doit réaliser jusqu'au PAR situé en domaine public (au droit du terrain pour les immeubles et lotissements) ;

- L'établissement d'un Compte Rendu de Visite Technique remis au client maître d'ouvrage, assorti des observations éventuelles.

- Le cas échéant, l'indication de la localisation du PAR lorsqu'elle est communiquée par l'Opérateur d'Infrastructure et dans une telle hypothèse, la déclaration du projet immobilier à l'Opérateur d'Infrastructure ainsi que l'envoi du Dossier de Récolement à la fin des travaux réalisés.

Le suivi des travaux d'Infrastructures pour les projets de plus de 3 équivalents logements :

- Le suivi des travaux des Infrastructures d'accueil réalisées par le client maître d'ouvrage qui comprend, une visite de chantier en présence du client maître d'ouvrage ou de son représentant ;

- L'établissement d'un Compte Rendu de Visite Technique remis au client maître d'ouvrage, assorti des observations éventuelles.

Au-delà, les réunions ou visites supplémentaires font l'objet d'un devis complémentaire, qui après acceptation par le client maître d'ouvrage, donne lieu à facturation.

La recette des Infrastructures :

- La réception sur site des Infrastructures : contrôle visuel de la conformité aux normes en vigueur de l'ensemble des Infrastructures d'accueil ;

- La vérification de la documentation communiquée par le client en vue de la recette des Infrastructures réalisées ;

- La délivrance d'un procès-verbal de recette.

Rappel pour les immeubles et lotissements : pour permettre le raccordement et l'éligibilité du programme neuf au réseau public de l'Opérateur d'Infrastructure à sa date de livraison, ainsi que pour garantir la mise à disposition des Infrastructures d'accueil et câblages intérieurs au moins trois mois avant cette date, il est recommandé que le client maître d'ouvrage réalise les Infrastructures d'accueil conformément aux exigences réglementaires et normes en vigueur, au moins quatre mois avant la date de livraison du programme immobilier.

2-2 Etude du câblage intérieur

Cette prestation d'étude comprend l'élaboration et la remise des plans du câblage intérieur. Pour le câblage en fibre optique, cette prestation permet l'élaboration et la remise d'un plan de câblage identifiant chaque fibre du Point de Raccordement dans le local ou l'emplacement technique, jusqu'au Dispositif de Terminaison Intérieur Optique (DTIO) situé dans la gaine technique du logement ou jusqu'au Kit de Raccordement Optique Etanche (KROE) situé dans le Point de Démarcation Optique (PDO) du lot. Dans le cadre de l'exécution de cette prestation, il est tenu compte, le cas échéant, de la localisation du point d'accès réseau communiquée par l'Opérateur d'Infrastructure. A l'issue de l'étude, cette prestation comprend la délivrance d'un dossier du projet au client maître d'ouvrage et à l'Opérateur d'Infrastructure comprenant la localisation et le type de Point de Raccordement.

2-3 Travaux de câblage

Cette prestation de travaux de câblage est exécutée dans les conditions suivantes :

- Ces travaux sont réalisés dans le respect des exigences réglementaires et des normes en vigueur, en particulier définies dans les versions les plus récentes des Guides Objectif Fibre et dans les Spécifications Techniques de l'Opérateur d'Infrastructure.

- Ces travaux sont conditionnés à la mise à disposition préalable par le client maître d'ouvrage des Infrastructures d'accueil ayant fait l'objet d'une réception de conformité.

- Ces travaux sont conditionnés à la réalisation de l'étude du câblage intérieur telle que visée à l'article 2-3

- A l'issue des travaux, il est délivré au client un Dossier de Récolement complet et conforme aux Spécifications Techniques de l'Opérateur d'Infrastructure au plus tard trois mois avant la date de livraison du programme neuf, sous réserve que le client maître d'ouvrage mette à disposition des Infrastructures d'accueil conformes au plus tard quatre mois avant cette date.

2-3-1 Descriptif des travaux de câblage à destination des immeubles

Cette prestation consiste en :

- La réalisation du câblage de la colonne montante en fibre optique et/ou cuivre. Elle comporte : la pose et le raccordement des câbles à partir du Point de Raccordement, la pose des équipements en colonne montante, ainsi que des câbles de branchement jusqu'au logement y compris le raccordement au DTIO dans la gaine technique du logement.

2-3-2 Descriptif des travaux de câblage à destination des lotissements et ZA

Cette prestation consiste en :

- La réalisation du câblage de la colonne rampante en fibre optique depuis le Point de Raccordement en limite de lotissement jusqu'aux Points de Démarcation Optique (PDO) des lots, si les lots sont libres de construction ;

- La réalisation du câblage de la colonne rampante en fibre optique depuis le Point de Raccordement en limite de lotissement jusqu'au DTIO dans la gaine technique du bâtiment pour les lots construits.

2-4 Etude pour construction des Infrastructures d'adduction souterraines en domaine public

Cette prestation d'étude comprend l'élaboration des plans des Infrastructures d'adduction en domaine public ainsi que l'ensemble des démarches administratives et préparatoires à la réalisation des travaux de construction. A l'issue de cette prestation d'étude, il est proposé au client un devis pour la construction des Infrastructures d'adduction souterraines de la limite de la propriété privée ou de la zone d'aménagement jusqu'au PAR localisé en domaine public.

2-5 Travaux pour construction des Infrastructures d'adduction souterraines en domaine public

Cette prestation est conditionnée à la réalisation de l'étude pour construction des Infrastructures d'adduction souterraines en domaine public visée à l'article 2-4

Elle donne lieu à la :

- Gestion administrative du chantier ;

- Réalisation des travaux d'infrastructures nécessaires à l'adduction en souterrain de la limite parcellaire ou de la zone d'aménagement jusqu'au point d'accès réseau (PAR) en domaine public.

- Fourniture des documents suivants :

- * Le plan de récolement avec le procès-verbal de recette valant recette de conformité des Infrastructures réalisées ;

* L'arrêté de délivrance de permission de voirie avec le récépissé de déclaration (démarche réalisée par le prestataire au nom du client).

Rappel : pour permettre le raccordement et l'éligibilité du programme neuf au réseau public de l'Opérateur d'Infrastructure à sa date de livraison, il est recommandé que le client réalise les Infrastructures d'accueil au plus tard quatre mois avant cette date.

Article 3 : Obligations du client maître d'ouvrage

Le client maître d'ouvrage s'engage à :

- fournir en temps utile les documents nécessaires à la réalisation des prestations (notamment plan de situation, plan de masse, plan des VRD du programme immobilier) et l'adresse définitive du projet ;

- notifier, sans délai et en temps utile, toute modification du programme immobilier ;

- communiquer sans délai la date d'ouverture du chantier au prestataire et l'informer de l'avancée du chantier et des éventuelles modifications de la date de livraison ;

- réaliser, le cas échéant, un local ou emplacement technique conformément aux dispositions du Code de la Construction ;

- exécuter ses obligations conformément aux exigences réglementaires et normes en vigueur.

Tout manquement ou retard pris par le client notamment dans l'exécution des travaux à sa charge entraîneront un retard du raccordement et de l'éligibilité du programme neuf au réseau public de l'Opérateur d'Infrastructure, dont le prestataire ne pourra être tenu responsable. Plus généralement, aucun retard relevant de la responsabilité du client maître d'ouvrage ne pourra être imputé au prestataire.

Article 4 : Conditions de paiement

Chaque prestation fait l'objet d'un devis préalable puis, une fois accepté, d'une facturation à l'issue de la réalisation des prestations.

Le client maître d'ouvrage reconnaît et accepte que le prestataire est susceptible d'établir un devis complémentaire dont l'acceptation conditionne la réalisation de la Prestation dans les cas suivants :

- dans le cadre de la prestation de « Travaux pour construction des Infrastructures d'accueil souterraines » pour tenir compte des éventuelles prescriptions spécifiques imposées par le gestionnaire du domaine public ;

- dans le cadre de la prestation de « Conseil au client et suivi de travaux des Infrastructures d'accueil » pour tenir compte des tarifs de fourniture de la localisation du PAR de l'Opérateur d'Infrastructure.

Ces devis seront communiqués au client dans les meilleurs délais.

Après acceptation du devis, le paiement d'un acompte, faisant l'objet d'une facture d'acompte spécifique, peut être demandé par le prestataire avant démarrage des travaux. Le client maître d'ouvrage est responsable du paiement des factures. Les sommes facturées sont payables à trente (30) jours calendaires. Le client maître d'ouvrage peut s'acquitter de ses factures par virement net ou par carte bancaire.

Une majoration pour retard de paiement est appliquée aux sommes restantes dues à la date limite de paiement figurant sur la facture et ce à compter de l'envoi de la première lettre de relance.

***Pour les consommateurs :**

Cette majoration est égale à 3 fois le taux de l'intérêt légal en vigueur au jour de la facturation. Elle est calculée sur le montant des sommes dues, par périodes indivisibles de 15 jours à compter du premier jour de retard suivant la date limite de paiement portée sur la facture.

***Pour les professionnels :**

Les sommes restantes dues seront automatiquement majorées d'une pénalité calculée comme suit :

a) application du taux d'intérêt pratiqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement au 1er mars de l'année en cours (ou de l'année précédente si cette majoration est calculée entre le mois de janvier et le 1er mars de l'année en cours), majoré de 10 points de pourcentage,

ou b) si le taux défini au i) venait à être inférieur au taux minimum figurant à l'article L441-10 du Code de Commerce (taux d'intérêt légal multiplié par 3), application de ce dernier,

et c) sur le montant toutes taxes comprises des sommes dues, par quinzaine indivisible à compter du premier jour de retard. Le point de départ du calcul des dites pénalités sera le jour suivant la date d'exigibilité des factures.

Une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros est perçue conformément à l'article D441-5 du Code de commerce. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le prestataire peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification.

Article 5 : Exécution des travaux

Pour les prestations de travaux, le prestataire convient avec le client maître d'ouvrage, après acceptation du devis, d'une date de réalisation des travaux.

La réalisation des travaux peut être conditionnée à la réalisation par le client maître d'ouvrage de travaux préalables ou à l'obtention d'autorisations de tiers. Aucun retard en la matière ne pourra être imputé au prestataire.

Article 6 : Réclamation

Toutes réclamations y compris portant sur la facture peuvent être réalisées par téléphone ou par courrier au numéro ou à l'adresse indiquée dans le courrier accompagnant le devis.

La réclamation est traitée dans un délai d'un (1) mois calendaire à compter de la réception de la réclamation.

Article 7 : Responsabilité et assurance

La responsabilité de l'une ou l'autre des parties ne pourra être engagée, quels que soient le fondement et la nature de l'action, qu'en cas de faute prouvée de la partie ayant causé un préjudice personnel, direct et certain, à l'autre partie.

Les parties conviennent expressément que la typologie suivante de dommages et/ou préjudices ne pourra donner lieu à indemnisation, que ces derniers aient été raisonnablement prévisibles ou non : manque à gagner, perte de chiffre d'affaires, perte de clientèle, atteinte à l'image et perte de données.

Chaque partie fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance nécessaire pour couvrir les risques susceptibles de survenir du fait de l'exécution du contrat.

Lorsque le client est un professionnel, la responsabilité ne pourra être engagée que dans la limite d'un montant de dommages-intérêts ne pouvant excéder, par prestation réseau concernée, le montant facturé au titre de ladite prestation réseau. Au-delà de ce montant, chaque partie renonce à tout recours contre l'autre partie et ses assureurs.

Article 8 : Force majeure

8.1 De façon expresse sont considérés par les parties comme des cas de force majeure, outre ceux présentant les critères résumés par la loi et la jurisprudence des cours et tribunaux français, les incendies, les tempêtes, la foudre, les grèves, les inondations, les tremblements de terre, les épidémies, les attentats, les explosions, les guerres, les opérations militaires ou troubles civils, les blocages des moyens de transport ou d'approvisionnement, l'arrêt de la fourniture d'énergie, les virus informatiques, les phénomènes d'origines électriques et électromagnétiques qui perturbent les réseaux de télécommunications, et toute décision d'une autorité publique non imputable au prestataire et empêchant la fourniture d'une prestation réseau.

8.2 Le cas de force majeure suspend les obligations de la partie concernée, qui s'efforce néanmoins d'en réduire les conséquences dans la mesure du possible. Si un cas de force majeure met l'une des parties dans l'incapacité de remplir ses obligations contractuelles pendant plus de soixante (60) jours calendaires consécutifs, l'une ou l'autre des parties pourra mettre fin au Contrat immédiatement par lettre recommandée avec avis de réception, sans qu'aucune indemnité ne puisse être invoquée par l'une des parties. Les parties ne seront alors plus tenues au respect de leurs obligations à l'exception de celles résultant des articles qui perdureraient au-delà.

Article 9 : Rétractation (applicable au client consommateur)

Conformément aux dispositions en vigueur du Code de la consommation, le client consommateur ayant souscrit à distance, a la faculté d'exercer son droit de rétractation dans un délai de 14 jours calendaires à compter de la date de la commande.

Cette rétractation devra être confirmée par le client par tout moyen écrit, à l'adresse postale ou électronique figurant dans la lettre accompagnant le devis.

Le droit de rétractation ne peut être exercé lorsque la prestation de service a été pleinement exécutée par le technicien avant la fin du délai de rétractation suite à l'accord préalable exprès donné par le client et la reconnaissance de la perte de son droit de rétractation. Dans cette hypothèse, le montant des prestations sera facturé au tarif en vigueur.

Il est à noter que le client professionnel ayant souscrit à distance ne dispose pas de la faculté de se rétracter.

Article 10 : Résiliation

En cas d'inexécution par l'une des deux parties de ses obligations, et après mise en demeure par l'autre partie de remédier aux causes de ladite inexécution, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet un mois après sa notification, la partie plaignante peut résilier de plein droit le contrat.

En cas de résiliation, l'acompte sera conservé pour couvrir les actions et charges déjà engagées par le prestataire.

Article 11 : Convention de preuve

Les parties conviennent de considérer les messages reçus par voie électronique et plus généralement les documents électroniques échangés.

Les parties conviennent de conserver les écrits électroniques de telle manière qu'ils puissent constituer des copies fiables au sens de l'article 1379 du Code Civil.

Article 12 : Protection des données personnelles

Les informations relatives au traitement et à la protection des données personnelles sont accessibles sur le site : <https://c.orange.fr/pages-juridiques/donnees-personnelles.html#pourquoi-Orange-traite-vos-donnees>

Article 13 : Règlement des litiges

Le Contrat est régi par la Loi française. Le prestataire et le client maître d'ouvrage s'efforceront de régler à l'amiable tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution des présentes.

***Pour les consommateurs :** Si la réponse obtenue à sa réclamation initiale ne satisfait pas le client maître d'ouvrage, celui-ci a la faculté de saisir le Service Recours Consommateur, Orange – 33732 Bordeaux Cedex 9, sous réserve que ses motifs soient identiques à ceux de sa demande initiale. Les réclamations sont traitées dans un délai d'un (1) mois calendaire à compter de la réception de la réclamation. Après épuisement des recours amiables internes, le client est en droit de saisir le médiateur des communications électroniques en complétant en ligne le formulaire mis à sa disposition (<https://www.mediation-telecom.org>) ou fourni par le Service Clients sur simple demande. Ce qui précède n'exclut pas le droit du client maître d'ouvrage de porter sa réclamation à l'égard du prestataire devant les tribunaux.

***Pour les professionnels :** Toutes difficultés relatives à la validité, l'application ou à l'interprétation du contrat seront soumises, à défaut d'accord amiable, pour les clients professionnels au Tribunal de commerce de la ville de Paris, auxquels les parties attribuent compétence territoriale, quel que soit le lieu d'exécution ou le domicile du défendeur.

Cette attribution de compétence s'applique également en cas de procédure en référé, de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.