

Date de la convocation : 3 décembre 2020  
Nombre de délégués en exercice : 66

**Etaient présents :**

Délégués titulaires :

Lydie ALTHAPÉ, Mohamed AMARA, François BAYROU, Muriel BAREILLE, Jean-Marie BERCHON, Jean-Marie BERGERET-TERCQ, Patrick BURON, Marie-Pierre CABANNE, Thierry CARRERE, Jean-Paul CASAUBON, Serge CASTAIGNAU, Frédéric CLABÉ, Françoise COURBIN, Jean-Yves COURREGES, Jean-Marc DENAX, Marc DUFAU, Bernard DUPONT, Claude FERRATO, Nadia GRAMMONTIN, Jean LABOUR, Daniel LACRAMPE, Jean-Yves LALANNE, Francis LANSALOT-MATRAS, Yves LARROUTURE, Patrice LAURENT, Jean-Simon LEBLANC, LE DIEU DE VILLE Marlène, Xavier LEGRAND-FERRONNIERE, Jérôme MARBOT, Fernand MARTIN, Elisabeth MIQUEU, Monique MOULAT, Marie-Claire NÉ, Michel OLIVÉ, Marc OXIBAR, Nicolas PATRIARCHE, Charles PELANNE, Jean-Louis PERES, Christian PETCHOT-BACQUÉ, Bernard PEYROULET, Valérie RAMEAU, Valérie REVEL, Didier REY, Martine RODRIGUEZ, Carine SARRIQUET, Monique SEMAVOINE, Alain TREPEU, Raymond VILLALBA.

Délégués suppléants :

Jean-Claude BOURIAT (a suppléé Francis PEES), Sandrine LAFARGUE (a suppléé Jacques PEDEHONTAA).

**Etaient excusés :**

Michel BERNOS, Francis ESCALÉ, Emmanuel HANON, Véronique LIPSOS-SALLENAVE, Eric SAUBATTE, Bernard UTHURRY.

**Etaient absents :**

Henri BELLEGARDE, Christelle BONNEMASON CARRERE, Katty BROGNOLI, Michel CAPERAN, Marc GAIRIN, Claude LACOUR, Philippe LALANNE, Didier LARRAZABAL, Josy POUEYTO, Bertrand VERGEZ-PASCAL.

Secrétaire de séance : M. Michel OLIVÉ

-----

**N° 16 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX  
AVEC LA SPL HALLES & REPUBLIQUE**

**Rapporteur :** Jean-Louis PERES

**Mesdames, Messieurs,**

Afin de libérer les locaux de la ville de Pau dans lesquels avaient été installées les équipes administrative et technique du Pays de Béarn depuis 2019, de nouveaux espaces de travail ont été recherchés.

La SPL Halles & République a proposé des locaux au 6ème étage de la Tour du Complexe de la République à Pau, récemment rénovée.

Les locaux concernés sont les suivants :

- 130 m<sup>2</sup> d'espaces privatifs,
- 49 m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés,
- 21 m<sup>2</sup> d'espaces d'archives.

Une convention de mise à disposition a été établie à cet effet.

Le montant annuel du loyer est fixé à 21 480 € HT.

Les charges annuelles, comprenant notamment l'eau, l'électricité, la maintenance et la surveillance du bâtiment, s'élèvent à 7 160 € HT par an.

**Il est proposé au Conseil du Pays de Béarn de bien vouloir :**

- 1 – Approuver la conclusion d'une convention avec la SPL Halles & République pour la mise à disposition de locaux sis au 6ème étage de la Tour du complexe de la République,**
- 2 – Autoriser Monsieur le Président à signer la convention correspondante telle qu'annexée,**
- 3 – D'imputer les dépenses au BP 2020 et suivants, chapitre 011, articles 6132 et 614.**

*Cette délibération est examinée lors d'une séance organisée en vertu des dispositions combinées de l'ordonnance N° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, et de la loi N°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire. L'ensemble des participants en a, au préalable, validé les modalités d'organisation et de vote.*

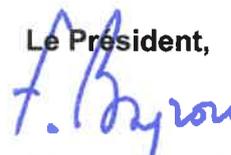
Conclusions Adoptées

à l'unanimité

Suivent les Signatures

Pour Extrait Conforme,

Le Président,



François BAYROU

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**  
**Locaux sis à la Tour du Complexe de la République**  
**8 rue Carnot– 64000 PAU**

Entre

**La SPL « Halles & République »**, Société Publique Locale au capital de 1.127.000 euros, dont le siège social est situé à Pau (64), 8 rue Carnot, immatriculée au R.C.S de Pau sous le numéro B 839 576 105 représentée par sa Directrice Générale Madame Sophie BOROTRA, dûment habilitée aux fins des présentes par décision du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.

Ci-après dénommée « la SPL », d'une part,

Et

**Le Pôle Métropolitain Pays de Béarn**, dont le siège est situé à Pau (64000), Hôtel de France, 2 bis place Royale, représenté par Monsieur François BAYROU, son Président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil du Pays de Béarn du 10 décembre 2020.

Ci-après dénommée « l'Occupant » d'autre part,

**Il est convenu ce qui suit :**

**Préambule :**

Par délibération du 26 mars 2018, la Ville de Pau a attribué à la SPL « Halles & République » un contrat de délégation de service public pour la gestion, l'animation et l'exploitation des Halles et de la Tour du Complexe de la République.

Le Pôle Métropolitain Pays du Béarn est un outil de coopération entre collectivités, basé sur le volontariat et la libre adhésion ; elle rassemble 7 des 8 intercommunalités béarnaises et a pour but de proposer un mode de coopération basé sur l'unité et l'identité du territoire, pour affirmer, défendre, son caractère propre, ses intérêts et ses projets.

A ce titre la SPL met à disposition du Pôle Métropolitain Pays du Béarn, des locaux dans les conditions ci-après énoncées.

**Article 1 : Désignation du local**

Par les présentes, la SPL met à disposition du Pôle Métropolitain Pays du Béarn, des locaux à usage professionnel, situés, dans la Tour du complexe de la République - 8 rue Carnot à Pau.

Les locaux mis à disposition se composent de bureaux privatifs d'une superficie de 143m<sup>2</sup> (bureaux 605, 607, 608, 609, 610 et 617) et d'espaces mutualisés d'une superficie totale de 99m<sup>2</sup> (bureaux 515, 6.2, 606, 6.39, 601), situés aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étage de la Tour de la République.

Cette superficie pourra être ajustée en fonction du rapport établi par le géomètre. Cet ajustement fera l'objet d'un

avenant modifiant la convention dans ses articles 1 et 3.

Un local d'archives est mis à disposition au niveau R-2. Cet espace d'une superficie de 53m<sup>2</sup> au total, sera partagé entre 3 Occupants de la Tour de la République :

- 10m<sup>2</sup> dédiés à la DPSP ;
- 43m<sup>2</sup> dédiés au Pôle Métropolitain et à la DADE.

Le titulaire déclare connaître les surfaces et les biens mis à sa disposition et accepte la mise à disposition des biens en l'état.

Ce bâtiment constitue un établissement recevant du public (ERP) dont la catégorie, la capacité d'accueil et les modalités de fonctionnement sont détaillées dans le Règlement de la Tour joint en annexe de la présente convention.

**Les salles ne sont ni équipées, ni meublées.**

### **Article 2 : Durée et renouvellement**

La présente convention prendra effet à compter du 5 novembre 2020, pour une durée concomitante à celle de la durée de la Délégation de Service Public de la SPL.

L'Occupant pourra, à tout moment, mettre fin prématurément à la présente convention, à condition toutefois d'avertir la SPL par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'un (1) mois.

### **Article 3 : Redevance et charges**

#### 3-1/ Montant

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 120 € hors taxes (HT) / m<sup>2</sup> soit :

- 186 m<sup>2</sup> x 120 = 22 320 euros HT par an,
- 22 320 : 12 = 1 860 euros HT par mois.

Les 186 m<sup>2</sup> se décomposent comme suit :

- 143 m<sup>2</sup> d'espaces privés,
- 43m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés (50% de 61 m<sup>2</sup> et 1/3 de 38m<sup>2</sup>)

La participation annuelle aux charges de ce bâtiment s'élève à 40 € hors taxes (HT)/ m<sup>2</sup> soit :

- 186 m<sup>2</sup> x 40 = 7 440 euros HT par an,
- 7 440 : 12 = 620 euros HT par mois ;

Les charges comprennent :

- ✓ La fourniture de l'eau des parties communes et privées,
- ✓ La fourniture de l'électricité des parties communes et privées,
- ✓ La maintenance et la fourniture d'énergie des équipements et matériels de chauffage et de climatisation communs à l'ensemble des locataires,
- ✓ La maintenance des extincteurs des parties communes,
- ✓ Les vérifications périodiques réglementaires des matériels et équipements,
- ✓ La maintenance de l'ascenseur,
- ✓ La maintenance des systèmes communs de téléphonie, contrôle d'accès, anti-intrusion et interphonie,
- ✓ La maintenance des portes et portail d'accès extérieurs,
- ✓ La maintenance du système d'alarme incendie,

- ✓ La vidéosurveillance du site et des équipements techniques principaux de l'immeuble par le poste d'accueil et de surveillance,
- ✓ La mise à disposition d'une boîte aux lettres.

### 3-2/ Paiement de la redevance

Cette redevance sera payable annuellement, d'avance, dans le courant du mois de janvier de l'année en cours, auprès de la SPL Halles et République, sur présentation de la facture. Pour l'année 2021 le montant de la redevance portera sur 13 mois et demi comprenant la période allant du 15 novembre au 31 décembre 2020.

### 3-3/ Révision légale du loyer

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année au 1er janvier, en fonction de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.).

La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

L'indice de référence retenu est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Toutefois, si à la suite d'une modification législative ou réglementaire, un indice de loyer applicable aux locaux à usage de bureaux venait à être publié par l'I.N.S.E.E., les parties conviennent expressément d'appliquer le nouvel indice à la présente convention, dès que les parties disposeront à la fois de l'indice de référence et de l'indice de comparaison publiés au titre du nouvel indice.

## **Article 4 : Obligations générales des parties**

Les parties s'obligent à respecter tous les termes de la présente convention, ainsi que l'ensemble des dispositions présentes dans le règlement intérieur de la Tour de la République (Règlement annexé à la présente convention).

Elles s'imposent de respecter et de faire respecter à tous les utilisateurs toutes les mesures réglementaires en vigueur et modifications à venir en matière de sécurité et d'accessibilité, notamment la capacité d'accueil de l'établissement.

## **Article 5 : Obligations particulières de l'Occupant**

L'Occupant s'engage à suivre les consignes de sécurité affichées qui pourraient être données par le personnel de la SPL « Halles & République » ainsi qu'à signaler sans délai les dégradations et dysfonctionnements constatés.

L'Occupant s'oblige à respecter tous les termes de la présente convention.

## **Article 6 : État des locaux**

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement établi entre les deux parties et annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, après rendez-vous pris avec la SPL huit jours à l'avance, à des heures ouvrables, un état des lieux devra être également dressé lors de la restitution des locaux.

L'Occupant devra tenir les locaux en bon état d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition et les rendre en bon état à l'expiration de la convention.

### **Article 7 : Destination des locaux**

L'Occupant s'engage à respecter la destination des locaux et à les utiliser dans le cadre de son objet et de ses activités déclarées telles qu'elles sont mentionnées dans ses statuts à la date de signature de la présente convention. Il lui est interdit de se livrer à d'autres activités sans autorisation écrite préalable de la SPL sous peine de résiliation immédiate de la présente convention.

La présente convention étant conclue intuitu personæ et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même, l'Occupant s'interdit de sous-louer, à titre gracieux ou non, tout ou partie des locaux et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement.

### **Article 8 : Accès aux locaux**

L'Occupant devra laisser les représentants de la SPL, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, entretenir ou réparer l'immeuble.

Tout changement ou ajout de dispositifs de fermeture (serrures, cylindres...) sera réalisé par la SPL Celle-ci conservera obligatoirement 1 double des clés pour les besoins d'interventions urgentes (sinistres, incidents...) en dehors des temps d'activité de l'Occupant.

### **Article 9 : Maintenance et contrôles réglementaires**

La maintenance et les contrôles réglementaires sont à la charge de la SPL, qui assurera la maintenance des extincteurs, dans les parties communes, des installations électriques et procédera à l'ensemble des contrôles réglementaires conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 10 : Entretien**

L'entretien sera réalisé par les services de la collectivité.

### **Article 11 : Répartition des charges**

#### **Charges de l'occupant :**

- Assurances (voir article 12).
- Participation annuelle aux charges
- Téléphone, Internet, (abonnement, communication).

#### **Charges réglées par la SPL :**

- Souscription des contrats de maintenance (extincteurs des parties communes, télésurveillance) et charges afférentes,
- L'abonnement et consommations de fluides (eau, électricité),

## **Article 12 : Assurances**

### **▪ Assurances souscrites par l'Occupant :**

L'Occupant garantira tous les risques liés à l'activité et pouvant être causés aux personnes et aux biens, notamment sa Responsabilité Civile, celle de ses préposés y compris bénévoles, de ses adhérents-usagers. Elle contractera à cet effet les polices d'assurances en cas de dégradations causées aux biens mobiliers et immobiliers.

Il devra faire assurer contre le vol, l'incendie, les explosions, la foudre et les dégâts des eaux, les locaux mis à sa disposition ainsi que ses mobiliers, matériels, par une compagnie notoirement solvable et justifier tant de la police d'assurance que des quittances de primes. La police devra également porter sur les garanties des recours des voisins et des tiers.

Au cas où son activité entrainerait pour la SPL des surprimes d'assurances, l'Occupant s'oblige à les lui rembourser sur présentation de justificatifs.

Sans préjudice de ce qui est stipulé ci-dessus, la SPL décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommage causé à l'Occupant du fait de Tiers, notamment en cas de vol ou de cambriolage.

Une attestation d'assurance couvrant tous les risques précités devra être fournie par l'Occupant au moment de la signature de la présente convention et retransmise à chaque échéance.

### **▪ Renonciation à recours des parties :**

L'Occupant déclare renoncer à exercer les recours qu'il serait fondé à exercer contre la SPL en cas de dommages matériels ou immatériels causés par un sinistre, notamment :

- En cas de vol ou autres actes délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux ou dépendances de l'immeuble, la SPL n'assurant aucune obligation de garde ;
- En cas d'interruption dans le service d'eau, de l'électricité, du gaz ou de toute autre prestation ;
- En cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé pour une cause indépendante de la volonté de la SPL de l'un quelconque des éléments d'équipements communs ;
- En cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises, s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, l'Occupant devant s'assurer contre ces risques sans recours contre la SPL ;
- En cas d'accident matériel ou corporel survenant dans les locaux ;
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité de l'Occupant de l'immeuble, de son personnel, de ses fournisseurs ou clients ou des personnes ou animaux dont ils auraient la garde.

L'Occupant renonce également à réclamer à la SPL, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité.

Il déclare en prévenir ses assureurs en vue de prévoir cette renonciation à recours dans ses contrats.

Par réciprocité, la SPL et ses assureurs renoncent au même recours contre l'Occupant.

Les polices d'assurances de l'Occupant et de la SPL contenant des renonciations à recours réciproques, il est bien entendu, que si les renonciations étaient dénoncées par l'un ou l'autre des assureurs, les dispositions du présent texte subiront automatiquement les modifications correspondantes.

### **▪ Modification, suspension ou résiliation des polices d'assurance :**

Les polices d'assurances souscrites par l'Occupant devront prévoir que les compagnies d'assurances seront tenues d'aviser la SPL de toutes modifications ou suspension de garantie et en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la

résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur de la SPL, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Occupant devra justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par l'Occupant d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par la SPL, celle-ci conserve la faculté de faire garantir elle-même les risques, l'Occupant s'engageant à lui rembourser sur simple demande, les primes correspondantes.

L'Occupant s'engage également à se conformer à toutes décisions prises par la SPL pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

▪ **Sinistre :**

L'Occupant doit déclarer aux assureurs d'une part et simultanément à la SPL d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours ou 48h pour le vol.

**Article 13 : Réclamation des tiers ou contre des tiers**

L'Occupant sera personnellement responsable vis-à-vis de la SPL et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

L'Occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance. Il est responsable de tous risques ou litiges, de quelque nature qu'ils soient, pouvant provenir de l'activité exercée. Il est seul responsable vis-à-vis des tiers, usagers, ou intéressés de tous accidents, dégâts et dommages pouvant intervenir pendant le déroulement de son activité.

En aucun cas, la responsabilité de la SPL ou de ses agents ne saurait être engagée du fait de l'occupation des locaux par l'Occupant.

**Article 14 : Résiliation**

En cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Toutefois, la SPL se réserve le droit de dénoncer la convention à tout moment, moyennant un préavis de deux mois, dans les cas suivants :

- Pour les nécessités de l'administration des propriétés communales et du fonctionnement des services,
- Pour des motifs d'intérêt général,
- En cas de troubles à l'ordre public et à la tranquillité des autres occupants du bâtiment.

L'occupant ne pourra réclamer aucune indemnité ni au terme de la convention ni en cas de résiliation anticipée.

**Article 15 : Avenant à la convention**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

**Article 16 : Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties feront élection de domicile :

- La SPL en son domicile indiqué en tête des présentes,
- L'Occupant en son domicile indiqué en tête des présentes.

Fait à PAU, le

**François BAYROU**  
Président du Pôle Métropolitain Pays du Béarn

**Sophie BOROTRA**  
La Directrice Générale

