

Conseil d'Administration
séance du
jeudi 19 septembre 2013
à 14 h 00



N° 2 - APPROBATION DE LA CONVENTION DE MISE A
DISPOSITION DE LOCAUX PAR LA VILLE DE PAU

Rapporteur : Madame la Présidente,

Mesdames, Messieurs,

Dans l'attente du transfert dans le bâtiment dit de "La Miséricorde", la ville de Pau met à disposition de l'École supérieure d'art des Pyrénées, des locaux sis 27 rue René Cassin et 7 rue Louis Lacaze à Pau afin d'accueillir le service public d'enseignement supérieur assuré par cet établissement public de coopération culturelle.

Les locaux mis à disposition sont constitués de six bâtiments d'une superficie totale de 1949 m2.

Il convient d'approuver la convention correspondante entre la Ville de Pau et l'École supérieure d'art des Pyrénées,

Le Conseil d'Administration après en avoir délibéré :

- approuve la convention de mise à disposition des locaux sus-visés à intervenir entre la Ville de Pau et l'École supérieure d'art des Pyrénées,
- charge la Directrice Générale de l'ESA des Pyrénées de la signature de cette convention.

Conclusions adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme

La Présidente

Martine LIGNIERES-CASSOU

Ancien Lycée Saint Vincent de Paul Convention de mise à disposition au profit de l'École Supérieure d'Art des Pyrénées

ENTRE

La Ville de Pau,

Collectivité territoriale,

sis à Pau (64000) Hôtel de Ville, Place Royale,

représentée par sa Députée-Maire Madame Martine LIGNIÈRES-CASSOU, agissant en cette qualité et autorisée aux fins des présentes par décision en date du..... reçue en Préfecture le.....



Ci-après dénommée « la Ville » ou « le propriétaire »

ET

L'École Supérieure d'Art des Pyrénées,

Établissement public de coopération culturelle à caractère administratif

sis à PAU (64000) 74 allées de Morlaàs,

représentée par Madame MOUREU, en sa qualité de Directrice Générale ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 16 09 2013.

Ci-après désigné « l'ESA des Pyrénées » ou « l'occupant »

Il est tout d'abord exposé que

Par délibération du 8 novembre 2010, le Conseil municipal a approuvé la création de l'École Supérieure d'Art des Pyrénées, établissement public de coopération culturelle à caractère administratif au sens des articles L.1431-1 à L.1431-9 et R.1431-1 à R.1431-21 du Code général des collectivités territoriales.

Créé par arrêté préfectoral du 16 décembre 2010, cet établissement a pour mission générale de participer au service public de l'enseignement supérieur d'art dans les conditions prévues par le Code de l'éducation et les dispositions réglementaires relatives à l'organisation de l'enseignement supérieur en arts plastiques.

Conformément à l'article 18.1 des statuts de l'ESA des Pyrénées, les biens immobiliers propriété des villes membres de l'établissement affectés aux structures d'enseignement à sa date de création sont mis à sa disposition par voie de convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, conclue entre l'établissement et la Ville concernée.

Dans l'attente de son transfert dans le bâtiment dit « La Miséricorde », l'École Supérieure des Arts des Pyrénées a sollicité la Ville de Pau afin de bénéficier de la mise à disposition de locaux pouvant accueillir temporairement le service public d'enseignement assuré par l'école.

C'est dans ce contexte qu'il convient de signer une convention entre la Ville de Pau et l'ESA des Pyrénées, afin d'arrêter les conditions de mise à disposition de l'ancien Lycée Saint Vincent de Paul sis 25 rue René Cassin et 7 rue Louis Lacaze à Pau.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET

La Ville met à la disposition de l'ESA des Pyrénées un ensemble immobilier sis 25 rue René Cassin et 7 rue Louis Lacaze à Pau, dénommé « Lycée Saint Vincent de Paul » et cadastré section CP n°712. Cet ensemble immobilier, d'une superficie totale de 1949 m², se compose de six bâtiments dont cinq sont reliés par une coursive :

- bâtiment A d'une superficie de 205 m² comportant deux étages
- bâtiment B d'une superficie de 598 m² comportant deux étages
- bâtiment C d'une superficie de 448 m² comportant deux étages
- bâtiment D d'une superficie de 337 m² comportant deux étages
- bâtiment E d'une superficie de 222 m² comportant un étage
- bâtiment F d'une superficie de 139 m² comportant uniquement un rez-de-chaussée

L'occupant ne pourra élever aucune contestation en cas d'erreur de superficie.

Les plans de ces locaux sont annexés au présent bail.

Les locaux sont mis à la disposition de l'occupant pour les besoins exclusifs du service public et des missions de l'ESA des Pyrénées telles qu'elles ressortent de ses statuts.

Les locaux devront être exclusivement affectés à leur usage tel que prévu ci-dessus et ne pourront, en conséquence, pour quelque cause que ce soit, être utilisés, même temporairement, pour un autre usage.

D'une manière générale, l'occupant ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou l'affectation des biens relevant de la présente convention ou de l'immeuble. Il ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées

L'occupant est par ailleurs informé qu'il ne pourra se prévaloir des dispositions du décret du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux ni de la propriété commerciale.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente convention prend effet à sa date de notification. Elle est conclue pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties six mois avant l'échéance.

Elle est conclue à titre précaire et révocable.

ARTICLE 3 : REDEVANCE

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. Toutefois, les parties évaluent d'un commun accord le montant de l'avantage ainsi conféré à l'ESA des Pyrénées à la somme annuelle de 155.920,00€.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

L'ESA des Pyrénées prend les lieux mis à disposition en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Elle déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement ; elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

L'ESA des Pyrénées s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de la Ville.

L'ESA des Pyrénées s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition en bon père de famille et à informer la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

L'ESA des Pyrénées est tenue de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

ARTICLE 5 : SECURITE

La Ville entretient les dispositifs de sécurité incendie (extincteurs, trappes de désenfumage, réseau d'incendie armé...) et fait procéder périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par des personnes ou des organismes agréées.

L'ESA des Pyrénées s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée. L'ESA des Pyrénées veille au respect, pour elle-même et l'ensemble des utilisateurs, des dispositions du règlement de sécurité.

De manière générale, l'ESA des Pyrénées fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

S'agissant des aménagements intérieurs, L'ESA des Pyrénées veillera à s'assurer que les sorties et les dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

L'ESA des Pyrénées signalera sans délai toute anomalie constatée à la collectivité. Elle tiendra accessible le registre de sécurité avec toutes les modifications techniques relatives à la sécurité (public et bâti) et anomalies constatées sur les installations.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE - ASSURANCES

6.1 Responsabilité

L'ESA des Pyrénées assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à disposition.

L'ESA des Pyrénées répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics qu'elle accueille ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 6 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est convenu d'une façon expresse entre l'ESA des Pyrénées et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'ESA des Pyrénées pourrait être victime dans les lieux mis à sa disposition.

6.2 Assurances

L'ESA des Pyrénées doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à disposition.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des tiers.

L'ESA des Pyrénées s'engage à produire les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes à la Ville, chaque année et pour la première fois à la signature des présentes.

En cas de sinistre, l'ESA des Pyrénées ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN – REPARATION - TRAVAUX

7.1 Entretien

1) Obligations de la Ville

La Ville maintient les lieux mis à disposition en bon état et effectue, régulièrement et à ses frais, tous les travaux de gros entretien et de réparations des biens immobiliers (gros œuvre et second œuvre, abords et espaces verts, vitrerie).

Elle maintient les lieux mis à disposition en bon état d'entretien, de maintenance, de remplacement et de réparations de toutes sortes et effectuera, régulièrement et à ses frais, tous les travaux d'entretien et de maintenance des équipements techniques.

Elle entretient notamment, pour autant que les biens mis à disposition en soient pourvus, les installations de climatisation, les installations électriques et de ventilation, le réseau de distribution,

d'évacuation et de traitement d'énergie et de fluides, les installations de chauffage et le réseau de distribution d'énergie calorifique, les installations de ventilation, le réseau d'éclairage normal et de sécurité, les circuits d'alimentation électrique, le réseau de distribution de gaz, les dispositifs de sécurité (alarmes et vidéo-surveillance, extincteurs, etc) selon les normes et aux endroits fixés par les règlements de sécurité, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

La Ville devra maintenir également en bon état d'entretien l'installation autonome assurant l'éclairage de secours et de panique. Elle signe à cet effet les contrats d'entretien avec les organismes compétents.

Elle est également responsable de la réalisation de tous les contrôles réglementaires.

2- Obligations de l'Occupant

Le nettoyage des meubles et locaux mis à disposition est à la charge de l'ESA des Pyrénées.

L'Occupant ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les biens mis à sa disposition et devra prévenir, dès qu'il en aura connaissance, la Ville de toute atteinte qui serait portée aux biens, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

Lorsqu'il apparaît que la détérioration des biens immobiliers mis à disposition est imputable à l'ESA des Pyrénées, celle-ci est redevable à la Ville de Pau du coût de remise en état, sur présentation préalable d'un état de frais. Elle affectera les indemnités d'assurance à la remise en état des lieux.

7.2 Transformations

L'ESA des Pyrénées ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelques constructions affectant le gros œuvre et/ou la disposition des locaux et/ou la distribution intérieure des pièces mis à sa disposition sans avoir **préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.**

Tous travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'ESA des Pyrénées.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

7.3 Travaux

L'ESA des Pyrénées devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

ARTICLE 8 : CHARGES - FISCALITE

8.1 Impôts – Taxes - Redevances

Tous les impôts, taxes ou redevances de toute nature établis le cas échéant sur le bâtiment par l'État, la région, le département ou la collectivité seront à la charge de la Ville (notamment la taxe foncière).

L'ESA des Pyrénées réglera directement, sil y a lieu, auprès des administrations compétentes les charges et impôts liés à son activité.

8.2 Électricité – Eau – Gaz

Les contrats d'abonnement sont conclus par l'ESA des Pyrénées, qui règle également la totalité des consommations.

8.3 Téléphone et fourniture d'accès internet

Les abonnements téléphoniques et ceux éventuellement conclus auprès de fournisseurs d'accès à internet sont souscrits par l'occupant, qui règle également les consommations y afférentes.

8.4 Élimination des déchets

L'occupant fait son affaire de tous les frais relatifs à l'élimination des déchets et des ordures ménagères en conformité avec les règles en vigueur en matière sanitaire et selon des modalités compatibles avec l'exécution du service de collecte et d'élimination des déchets et ordures ménagères, la fourniture des conteneurs, réceptacles de stockage temporaire, sachets jetables, etc.

ARTICLE 9 : CESSION – SOUS LOCATION

Toute cession ainsi que toute sous-location sont interdites, sauf accord préalable et écrit de la Ville.

ARTICLE 10 : RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

Chacune des parties pourra mettre fin au contrat à tout moment, moyennant un préavis de six mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrat peut être également résilié à tout moment par l'une des parties, à défaut pour l'autre d'avoir déféré dans les délais qu'elle prescrit à la mise en demeure d'exécuter ses obligations qui lui aura été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

Si les biens immobiliers mis à disposition venaient à être détruits en totalité ou rendus totalement inutilisables, à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité pour l'occupant, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices d'assurance étant acquis à la Ville.

ARTICLE 11 : EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, l'ESA des Pyrénées devra rendre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libres de tous biens meubles ou encombrants.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'ESA des Pyrénées, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

ARTICLE 12 : ETAT DES LIEUX – VISITES

Il est dressé, en présence des parties, un état des lieux contradictoire lors de l'entrée en jouissance et en fin d'occupation.

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à la visite des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

ARTICLE 13 : JURIDICTION COMPETENTE

Les litiges relatifs à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention relèveront du Tribunal Administratif de Pau.

Pau, le

Pour l'ESA des Pyrénées

Pour la Ville de Pau

Martine LIGNIERES-CASSOU
Députée-Maire de Pau