



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/09/15

Reçu en Préfecture le : 29/09/15  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 28 septembre 2015**  
**D-2015/397**

***Aujourd'hui 28 septembre 2015, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

Interruption de séance de 16h35 à 16h40

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Benoit MARTIN, Madame Sandrine RENOUE, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques COLOMBIER

## **Mise à disposition du théâtre ' La Lucarne ' à la compagnie ' l'œil '. Autorisation. Décision**

Monsieur Fabien ROBERT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux objectifs proposés par le Document d'Orientation Culturelle sur la dynamique des arts de la scène (soutien à la création et à la diffusion, maîtrise du foncier, mutualisation des lieux ...), la Ville a acquis par délibération D 2015/166 du 27 avril 2015 le lot de volume n°2, cadastré DN 207, sis rue Carpenteyre correspondant au théâtre « la lucarne ».

Dans la perspective de l'achèvement des travaux et de la livraison à la Ville de ce nouvel équipement, il vous est demandé d'autoriser Monsieur le Maire à le mettre contractuellement à disposition de l'association « l'œil », compagnie théâtrale dirigée par Monsieur Jean Pierre Terracol.

La réhabilitation de ce théâtre lui permettra de devenir pour le quartier un véritable lieu de vie destiné à accueillir principalement des propositions théâtrales amateurs proposées par une association occupante en mutualisation avec d'autres propositions émanant d'autres acteurs culturels du quartier.

La Ville de Bordeaux envisage cet équipement de quartier comme un lieu permettant l'échange, la rencontre et la mutualisation.

Cette occupation est consentie pour une durée de trois ans moyennant un loyer annuel révisable de 10 000 euros HT.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer la convention ci-jointe.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 septembre 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Fabien ROBERT**

## **CONVENTION DE MISE A DISPOSITION Du THEATRE LA LUCARNE A LA COMPAGNIE L'ŒIL**

Entre les soussignés :

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain Juppé, agissant en sa qualité de Maire, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal de Bordeaux, en date du \_\_\_\_\_ reçue à la Préfecture de la Gironde le \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée « La Ville »,

D'une part,

Et,

L'association «Compagnie théâtrale l'Oeil », représentée par son Président fondateur Jean-Pierre Terracol dont le numéro d'entrepreneur de spectacle est le \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée «Cie l'Oeil »

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

### **Préambule**

Conformément aux objectifs proposés par le Document d'Orientation Culturelle sur la dynamique des arts de la scène (soutien à la création du spectacle vivant et à la diffusion, mutualisation des lieux), la Ville de Bordeaux a souhaité renforcer sa politique artistique et culturelle par la rénovation du théâtre La Lucarne qu'elle a acquis dans un immeuble sis 49 rue Carpenteyre (entrée et adresse du théâtre 1 et 3 rue Beyssac ).

Ce lieu culturel de créations, de pratiques et formations artistiques dénommé Théâtre « La Lucarne » a été totalement réhabilité et reste un élément essentiel de la vie culturelle de la ville et de son agglomération.

Le Partage essentiel, mutualisé de ce nouveau lieu dont la « Cie théâtrale l'œil » reste l'occupant permanent en mutualisation avec d'autres propositions émanant d'autres acteurs culturels du quartier et des compagnies accueillies offriront de nouveaux regards et des complicités nouvelles au cœur de ce quartier de « St Michel » rénové qui pérennise un creuset d'activités artistiques, ciment de la vie et vecteur de bien être ensemble.

Cette acquisition par la Ville de Bordeaux a été financée par l'Etat (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) sous l'angle de l'ouverture sur son environnement.

Conformément aux objectifs municipaux susnommés, la Ville met à disposition le théâtre « La Lucarne » à l'association «Compagnie théâtrale l'Oeil » dans les conditions énoncées dans la présente convention.

La responsabilité générale, dont la Direction artistique de « La Lucarne », est assurée pleinement par l'association « Cie Théâtrale l'œil » , son Conseil d'Administration et son comité Directeur.

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de mettre à disposition de l'association « Cie théâtrale l'Oeil » un théâtre sis 1/ 3 rue de Beyssac, lot de volume n°2, cadastré DN 207, et de fixer les conditions de cette occupation.

Cette convention ne confère à l'association ni la propriété commerciale ni la qualité de concessionnaire de service public

## **ARTICLE 2 LES BIENS IMMOBILIERS MIS À DISPOSITION PAR LA VILLE DE BORDEAUX**

Les biens immobiliers se décomposent actuellement comme suit :

La Ville de Bordeaux est propriétaire d'un théâtre. Cet ensemble est composé d'une salle de spectacle d'une capacité de 70 places, d'un espace de travail polyvalent, d'un hall et de salles annexes (local de stockage et deux bureaux ).

Est exclu du périmètre de la présente mise à disposition : le local non affecté sis rue Carpenteyre.

Les plans et descriptifs de l'ensemble des locaux faisant partie du périmètre de la mise à disposition sont annexés aux présentes.

L'association reconnaît en avoir pleine connaissance.

La remise de l'ensemble des locaux, matériels, et mobiliers faisant partie de la mise à disposition sera effective à la livraison du théâtre à la Ville par son maître d'ouvrage.

L'association prendra le bien mis à disposition dans l'état où il se trouve, sans pouvoir élever aucune protestation, ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état, soit encore pour quelque cause que ce puisse être.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties avant l'entrée en jouissance et demeurera annexé aux présentes.

De même, un état des lieux sera dressé contradictoirement au terme de l'occupation.

L'association devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparation, la Ville se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial.

## **ARTICLE 3 : EXPLOITATION DU BIEN MIS A DISPOSITION**

### **3.1 Conditions générales d'exploitation**

Les locaux mis à disposition seront affectés au fonctionnement de l'association conformément à ses statuts.

### **3.2 Destination de l'équipement**

Les locaux seront prioritairement affectés aux activités de l'association «Cie théâtrale l'Oeil ».

Son occupation de la salle de spectacle correspondra à un planning de saison établi par une commission de programmation. La salle de spectacle est libre et ouverte aux accueils et autres propositions en cohérence avec l'objectif de mutualisation prôné par la Ville pour l'exploitation de ces locaux.

Son occupation de la salle de travail sera effective toute l'année les lundi et mardi pour des répétitions et organisation d'ateliers de formation à l'art théâtral habituels animés par la « Cie théâtrale l'œil » et d'autres intervenants choisis et compétents.

Le lieu pourra aussi accueillir ponctuellement des propositions événementielles portées par des organisateurs extérieurs, sous la forme de partenariats ou de mises à disposition du lieu conclues avec l'association.

Programmé 4 mois avant chaque lancement de saison, l'association remettra à la Ville un calendrier prévisionnel d'occupation des espaces, ce calendrier intégrera les plages de disponibilité suffisantes pour permettre l'accueil de compagnies de passage ou la programmation d'autres acteurs culturels.

De son côté, la Ville proposera une liste d'acteurs culturels en vue de leur accueil dans le lieu.

Il est expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisé par la ville de Bordeaux, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

Le théâtre sera réservé sur sa demande à l'usage de la Ville de Bordeaux cinq jours par an.

Le théâtre sera mis gracieusement à sa disposition, en ordre de marche, et avec le personnel technique permanent, pour toute manifestation qu'elle souhaiterait voir s'y dérouler (à son usage express ou à celui d'un tiers préalablement déterminé).

Les dates de ces 5 jours (consécutifs ou non) devront être déterminées au moins 2 mois à l'avance, d'un commun accord entre les parties, et être compatibles avec le programme des manifestations prévues sur le site, et en particulier avec les manifestations récurrentes.

## **ARTICLE 4 – TRAVAUX, ENTRETIEN ET MAINTENANCE**

### **4.1 Travaux à la charge de la Ville de Bordeaux**

La Ville de Bordeaux prend à sa charge les grosses réparations telles que définies par les articles 1719 et 1720 du Code Civil.

L'association ne peut s'opposer à l'exécution de travaux que la Ville de Bordeaux juge utile de réaliser dans les locaux qu'elle est autorisée à occuper et à exploiter.

Dans ce cas, l'Association ne peut prétendre à aucune indemnité, quelles que soient la nature et la durée des travaux engagés par la Ville.

### **4.2 Travaux, entretien et maintenance à la charge de l'association**

#### **4.2.1 Opérations et travaux d'entretien courant et maintenance à la charge de l'association**

L'association devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs toutes les réparations et travaux d'entretien à caractère locatif, conformément à l'annexe du décret du

26 août 1987, sauf mention contraire prévue dans la présente convention.

Au-delà des travaux locatifs tels que qualifiés par le Code civil, l'association est tenue de faire procéder à ses frais aux réparations lorsqu'elles sont consécutives à un usage des locaux, des matériels ou des équipements non conforme aux activités prévues ou à un défaut d'entretien, comme les équipements scéniques et scénographiques, et de sécurité des ERP.

Ces réparations seront systématiquement diligentées et supportées financièrement par l'association.

L'association s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour les installations techniques, les équipements et les matériels qui le nécessitent. La copie de ces contrats sera adressée à la Ville de Bordeaux (Direction des constructions Publiques).

#### **4.2.2 Travaux d'amélioration**

Les travaux de gros entretien, d'agencement ou de modification des locaux que l'association projettera d'exécuter à ses frais et sous sa propre responsabilité, seront soumis à l'accord préalable et écrit de la Ville de Bordeaux, et le cas échéant de la commission de sécurité et d'accessibilité compétente.

Dans tous les cas, l'association s'engage à communiquer à la Ville copie de tous les documents graphiques ou écrits afférents aux projets et à la réalisation des travaux.

Ces aménagements ou modifications devront être réalisés suivant les règles de l'art. Pour ces opérations l'association s'entourera des compétences nécessaires et obligatoires pour la réalisation de certains travaux : architecte, maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique, coordinateur SSI, SPS, acousticien, etc

#### **4.2.3 Abonnements communications fluides taxes**

L'association supportera financièrement la souscription des abonnements aux différents réseaux nécessaires à son occupation des locaux, le coût des consommations correspondantes (eau, électricité, téléphone, câble, Internet, ....) et les taxes y afférentes.

Elle acquittera également tout impôt, taxe ou contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

#### **4.2.4 Acquisition et renouvellement des équipements scéniques**

L'association s'engage dans un délai de quatre mois après la signature des présentes à libérer les locaux occupés rue Leydet et fera son affaire du déménagement nécessaire.

Elle procédera à l'acquisition du matériel scénique qu'elle jugera nécessaire pour l'exercice de son activité dans le théâtre et procédera à son renouvellement.

### **ARTICLE 5 – SECURITE**

La sécurité du théâtre relève de la responsabilité de l'association au titre de son activité pendant et en dehors des heures d'ouverture (matériel et prestations de surveillance).

L'association doit se conformer aux prescriptions réglementaires concernant notamment :

- le bon ordre et la tenue des spectacles

- la sécurité et la salubrité publique
- les établissements recevant du public
- le code du travail
- l'hygiène

Tout projet d'aménagement modifiant l'affectation initiale des équipements doit faire l'objet d'un avis préalable de la commission de sécurité.

Les locaux sont placés, en matière de sécurité, sous la responsabilité de l'association titulaire permanente « Cie théâtrale l'Oeil » et de son représentant Administrateur élu et désigné, durant le temps et dans le cadre de ses activités. Celle-ci sera chargée à ce titre de la conservation et de la tenue du registre de sécurité de l'établissement. Il devra tenir ce registre à la disposition des organismes vérificateurs des installations et de la commission de sécurité.

A cet effet, elle s'engage à respecter toutes les mesures de sécurité relatives aux établissements recevant du public ainsi que la réglementation du travail.

La Cie l'Oeil s'assurera par ailleurs de la formation obligatoire du personnel dans les domaines suivants :

- sécurité des spectacles et prévention des risques
- équipier de 1ere intervention incendie et évacuation
- préparation aux habilitations électriques
- travail en hauteur
- utilisation des équipements en protection individuelle
- sauveteur secouriste du travail
- prévention des risques liés à l'activité physique
- technicien compétent en montage d'échafaudage
- certificat d'aptitude à la conduite en sécurité

En toute circonstance, l'occupation des lieux doit s'exercer sous la surveillance et le contrôle de l'association occupante ou de toute personne désignée par ses soins par convention/contrat.

L'association « Cie théâtrale l'œil » doit veiller au respect de l'effectif maximal pouvant être accueilli sur le site.

Les plans d'évacuation et les consignes de sécurité doivent être affichés. L'association veille au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux.

L'association occupante prend à sa charge les contrats d'entretien des installations électriques, des extincteurs.

L'association Cie théâtrale l'Oeil participe aux visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

L'association devra informer la Ville des dates de passage de la Commission de Sécurité.

D'une manière plus générale, l'association « Cie théâtrale l'œil » respectera toute disposition législative ou réglementaire qui lui est applicable.

## ARTICLE 6 – ASSURANCES

L'association « Cie théâtrale l'œil » s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités, notamment par la

possession ou l'exploitation de ses équipements propres, et de sa présence dans les locaux mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée :

- ✓ A la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les lieux,
- ✓ A la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous biens mis à disposition appartenant à la Ville.

A ce titre, l'association « Cie théâtrale l'œil » devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Cette police devra prévoir au minimum :

1. Pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis des tiers :

- Une garantie à concurrence de 5 000 000 euros par sinistre et par an pour les dommages corporels,
- Une garantie à concurrence de 1 500 000 euros par sinistre pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

2. Pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis de la Ville de Bordeaux, y compris les risques locatifs :

- Une garantie à concurrence de la valeur de reconstruction et d'équipement de l'immeuble ; par sinistre pour les risques incendie, explosions, dégâts des eaux,
- Pour leur part, la Ville et ses assureurs subrogés renoncent à recours contre l'occupant au-delà de ces sommes.

L'association souscrira pour ses biens propres toutes les garanties qu'elle jugera utiles et, avec ses assureurs subrogés, elle renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la Ville pour tous les dommages subis.

Elle devra remettre à la Ville copie de sa police d'assurance en cours y compris celle des avenants éventuels dans le délai de 1 mois à dater de leur signature et copie de l'attestation de paiement des primes qui lui sera délivrée chaque année par son assureur.

La Ville, de son côté, fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages matériels aux biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

L'association est seule responsable vis-à-vis des tiers de tous risques inhérents à une exploitation normale de l'équipement.

L'association doit déclarer, d'une part dans un délai maximum de 48 heures, à la Ville de Bordeaux, et d'autre part dans le délai contractuel, à son assureur, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'association fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la Ville ne peut être recherchée à ce titre.

Chaque année, avant la date d'échéance du contrat d'assurance, l'association doit procéder à



une réactualisation des garanties.

L'association doit prendre toutes dispositions pour qu'il y ait le moins d'interruption possible dans l'exécution du service, que ce soit du fait du sinistre ou du fait des travaux de remise en état engagés à la suite du sinistre.

En cas de sinistre affectant les immeubles et équipements, l'indemnité versée par les compagnies à l'association est intégralement affectée à la remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant le sinistre.

Les travaux de remise en état doivent commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

La collectivité peut en outre, à toute époque, exiger de l'association la justification du paiement régulier des primes d'assurance.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de la collectivité pour le cas où, à l'occasion du sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèrerait insuffisant.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **7.1 Redevance**

Une redevance d'occupation sera versée chaque année à la Ville.

Cette redevance annuelle est fixée à 10.000 € compte tenu des objectifs assignés par la Ville et définis à l'article 8 de la présente convention.

Celle-ci sera indexée sur l'indice du coût à la construction s'il augmente.  
Le montant de la redevance sera majoré de la TVA au taux en vigueur.

### **7.2 Paiement**

La redevance est acquittée avant le 30 mai de chaque année d'exploitation durant laquelle elle est due. Elle sera acquittée le 31 décembre au prorata du nombre de mois d'occupation pour la première année.

## **ARTICLE 8 – OBJECTIFS ET SUIVI DE LA CONVENTION**

### **8.1 Objectifs assignés**

Les objectifs généraux qui définissent l'objet de la convention, sont les suivantes :

- promouvoir le théâtre, les écritures dramatiques, soutenir des artistes et leurs créations en impulsant une implication dynamique des populations,
- proposer une programmation artistique, une organisation et un rayonnement à Bordeaux et dans son agglomération,
- encourager et organiser l'accueil de nouvelles compagnies, pour des périodes de travail ou de diffusion par la mise en place d'un planning partagé
- développer une action culturelle régulière auprès de différentes populations (notamment auprès des populations des habitants prioritaires dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale) : actions d'éducation et de sensibilisation artistiques avec des résidences d'artistes, des ateliers de pratique artistique,
- susciter la participation de différentes populations, et en particulier les plus fragilisées, en association avec des relais sociaux et socioculturels,
- coopérer avec les réseaux et équipements culturels existants.

## **8.2 Suivi de la convention**

L'association remettra à cette occasion à la Ville un compte-rendu de la programmation de la saison écoulée par le biais d'un document synthétique valorisant notamment :

- Le nombre de spectateurs
- le nombre d'acteurs culturels accueillis
- le calendrier d'occupation de la salle, de la petite salle et du foyer
- la nature des activités (spectacles et autres propositions artistiques, occupations de nature non artistique)
- une grille tarifaire complète

## **ARTICLE 9 – DUREE ET RENOUVELLEMENT**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature des présentes. Elle ne pourra être renouvelée qu'expressément.

## **ARTICLE 10 – FIN DU CONTRAT**

### **10.1 Cas de fin du contrat**

Le contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues ci-après :

- à la date d'expiration du contrat,
- en cas de résiliation du contrat.

### **10.2 Inventaire et état des lieux**

Six mois avant le terme du contrat, ou avant toute rupture de contrat, un état de l'inventaire des biens est produit par l'association et transmis à la Ville.

A la fin du contrat, un état des lieux de l'ensemble des ouvrages et installations du site est établi contradictoirement. Cet état des lieux sera complété d'un inventaire physique.

### **10.3 Retour des ouvrages et installations**

A la fin du contrat, l'association est tenue de remettre à la Ville, en état normal d'entretien, tous les biens et équipements qui font partie intégrante de la mise à disposition.

Six mois avant l'expiration de la convention, les parties arrêteront et estimeront, si nécessaire après expertise, les travaux utiles à la remise en état normal de l'ensemble des ouvrages. L'association devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de la convention.

## **ARTICLE 11 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

## **ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, à savoir :

Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville de Bordeaux

Pour l'association ... .

Fait à ..... le ..... en ... exemplaires originaux

Pour la Ville de Bordeaux,  
Le Maire  
Alain JUPPE

Pour l'association,  
Le Président