

CONTRAT DE MISE A DISPOSITION PAR L'AGRASC D'UN BIEN IMMOBILIER CONFISQUÉ

Décret n°2021-1428 du 2 novembre 2021 pris pour l'application du neuvième alinéa de l'article 706-160 du code de procédure pénale relatif à l'affectation sociale des biens immobiliers confisqués

1. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat de bail civil est conclu entre :

L'AGENCE DE GESTION ET DE RECOUVREMENT DES AVOIRS SAISIS ET CONFISQUES (« AGRASC »), établissement public national à caractère administratif, dont le siège est à Paris 2^{ème} arrondissement (75002), 98-102 rue de Richelieu, créé par décret ministériel numéro 2011-134 en date du 1er février 2011, inscrit au répertoire des entreprises et des établissements sous le numéro 130 014 442 0002

Représentée par Monsieur Nicolas BESSONE, directeur général,

Ci-après dénommé "le bailleur", d'une part,

La Caravelle

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

Dont le siège est 27 boulevard Merle 13012 MARSEILLE

Siren 321 407 124

Représenté par Monsieur Bruno JOANNON, en qualité de président.

Ci-après dénommé "le preneur", d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

2. OBJET DU CONTRAT

A. Consistance du logement

- **Adresse postale complète** : MARSEILLE (13015) 3 impasse de la Discorde, cadastré 897 B 9

- **Régime juridique de l'immeuble**
Mono propriété

- Période de construction

depuis 1976

- Composition du logement :

Une maison d'habitation d'environ 140 m² élevée en partie d'un étage + combles aménagées comprenant :

Rez-de-chaussée : séjour/salle à manger, cuisine ouverte, 2 chambres, 1 salle de bains, toilettes, buanderie

1^{er} étage : 2 chambres, 1 salle d'eau avec WC

B. Destination des locaux

Usage d'habitation / hébergement de femmes contraintes de fuir leur domicile en raison d'actes susceptibles d'être qualifiés ou ayant déjà reçu une qualification pénale.

3. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat

Conformément à l'article 8 du décret 2021-1428 du 2 novembre 2021, la signature de ce contrat de bail ne pourra avoir lieu qu'à compter de l'autorisation du conseil d'administration de l'Agrasc et l'approbation de cette délibération par les ministres de tutelle de l'agence.

Condition suspensive de prise d'effet du bail :

L'Agrasc va engager dans les meilleurs délais, et au plus tard avant le 1^{er} septembre 2023, des travaux de remise en état permettant l'usage du bien, aux fins proposées par les associations La Caravelle et AVAD dans leur réponse à l'appel à manifestation d'intérêt.

Le présent bail ne prendra effet qu'à compter du jour où les travaux de remise en état du bien (pris en charge financièrement par l'Agrasc, gestionnaire du bien confisqué pour le compte de l'ETAT) seront terminés et permettront l'usage du bien pour l'accomplissement par les associations preneuses de leur mission.

Un état des lieux contradictoire sera effectué à l'achèvement des travaux.

A la demande du locataire, une date de prise d'effet anticipée pourra être néanmoins fixée.

B. Durée du contrat

Ce contrat est conclu pour une durée de 3 (trois) ans renouvelables pour la même durée, dans les conditions prévues aux articles 8, 9 et 10 du décret¹.

4. ETAT DES LIEUX

Préalablement à l'entrée dans les lieux, l'Agrasc et la Caravelle réaliseront un état des lieux contradictoire.

¹ Premier renouvellement sans nouvelle mise en concurrence. Renouvellements successifs soumis à la procédure d'appel à manifestations d'intérêt.

5. RENOUELEMENT ET FIN DE CONTRAT

Dans un délai de six (6) mois précédant le terme du premier contrat de mise à disposition, La Caravelle avisera l'Agrasc (par courriel ou lettre recommandée avec avis de réception) de son souhait de renouveler ou non ce contrat.

Dans l'hypothèse où La Caravelle souhaiterait renouveler ce contrat, l'Agrasc lui fera connaître son accord dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception du courrier ou du courriel susvisé.

En l'absence de réponse de l'Agrasc dans le délai imparti, le renouvellement sera de droit, pour une durée de trois (3) ans ou pour la durée (inférieure à 3 ans) souhaitée par le preneur dans son courrier/courriel.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec l'Agrasc quinze jours à l'avance.

6. DROITS DU PRENEUR

Engagements de l'AGRASC

Pendant toute la durée du contrat de mise à disposition, l'association La Caravelle aura la jouissance exclusive des lieux, dans le respect de l'usage prévu au présent contrat.

L'Agrasc conserve à sa charge les réparations nécessaires, autres que locatives.

L'Agrasc remettra à La Caravelle un bien en bon état d'usage.

L'Agrasc s'engage à ne pas s'opposer aux aménagements secondaires réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et qu'aucune cloison n'est démolie.

Engagements du preneur

La Caravelle s'engage :

- à faire un usage paisible du bien, à des fins déterminées, rappelées à l'article 2 B du présent contrat de mise à disposition ;
- au paiement du loyer annuel ;
- au paiement des coûts et frais tels que décrits à l'article 8 du présent contrat ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant des locaux loués, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (cf. article 8)
- à la délivrance d'un compte-rendu annuel d'activité à l'Agrasc ;
- au respect de l'obligation de laisser les agents de l'Agrasc accéder aux lieux afin d'en vérifier l'état et les conditions d'usage par La Caravelle.

La Caravelle répondra des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux loués objet du présent bail.

La Caravelle s'engage à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. En cas de non-respect par le preneur de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

La Caravelle devra s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

La Caravelle devra également :

-accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail conformément à l'article 1724 du Code civil.

- informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

- remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

7. INCESSIBILITE DU BAIL

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le bien.

8. CONDITIONS FINANCIERES ET FRAIS A LA CHARGE DU PRENEUR

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

- **Loyer annuel** : un (1) euro payable le lendemain de la signature du contrat et à la date anniversaire de la signature.



Relevé d'Identité Bancaire

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
56, RUE DE LILLE
75356 PARIS CEDEX 07 SP

Cadre réservé au destinataire du relevé

AGENCE DE GESTION ET DE
RECOURS DES AVOIRS SAISIS
ET CONFISQUÉS
98 102 RUE DE RICHELIEU
75002 PARIS

Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Cle RIB
40031	00001	0000387052H	31

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR05 4003 1000 0100 0038 7052 H31

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

- **Coûts d'exploitation et d'entretien courant** : conformément aux termes de l'article 9 du décret 2021-1428 du 2 novembre 2021, « *les coûts liés à l'exploitation et à l'entretien courant du bien immobilier sont à la charge exclusive du bénéficiaire, de même que l'ensemble des taxes et contributions afférentes au bien* ».

Ces coûts comprennent notamment : la taxe foncière (supportée par le preneur s'il est occupant des lieux au 1er janvier), les fluides (eau, électricité, gaz), les petites réparations², la prime d'assurance.

9. NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LE PRENEUR

Conformément aux termes de l'article 10 du décret 2021-1428 du 2 novembre 2021, « *Le contrat de mise à disposition prévoit les conditions dans lesquelles le non-respect des engagements pris entraîne sa résolution* ».

Il est ici rappelé que la mise à disposition du bien immobilier est conditionnée :

- à son usage à des fins déterminées, rappelées à l'article 2 B du présent contrat de mise à disposition ;

² Pour déterminer les réparations à la charge du preneur et du bailleur, il sera fait application des dispositions résultant des textes suivants : [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7](#) : Obligation d'entretien du locataire (article 7d) :

[Décret n°87-713 du 25 août 1987 favorisant la location, l'accès à la propriété de logements sociaux et relatif aux réparations locatives](#) : Liste des réparations locatives (non exhaustive) :

- Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 sur l'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale : Prise en compte de la vétusté :

- [Code civil, article 1756](#) : Fosse septique

- [Code de l'environnement, articles R224-41-4 à R224-41-8](#) : Entretien d'une chaudière individuelle

- [Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades verticales](#)

- au paiement par La Caravelle du loyer annuel ;
- au paiement par La Caravelle des coûts et frais tels que décrits à l'article 8 du présent contrat ;
- à l'entretien courant du bien ;
- à la délivrance d'un compte-rendu annuel d'activité à l'Agrasc ;
- au respect de l'obligation de laisser les agents de l'Agrasc accéder aux lieux afin d'en vérifier l'état et les conditions d'usage par La Caravelle.

Si elle estime que les conditions du présent contrat ne sont pas respectées, l'Agrasc met en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, de s'y conformer sous quinze (15 jours).

En cas de persistance des manquements du preneur à ses obligations, le contrat est résolu dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception.

10. RESOLUTION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DE LA CARAVELLE

La résolution du contrat à l'initiative de La Caravelle pourrait intervenir dans l'éventualité où son activité ne nécessiterait plus la prise en charge du logement visé par le présent accord.

Dans cette hypothèse, La Caravelle adressera une lettre recommandée avec avis de réception à l'Agrasc, avec un délai de prévenance de trois (3) mois.

La Caravelle ne pourra réclamer contre l'Agrasc aucune indemnité pour les travaux qu'elle aurait effectué ou fait effectuer durant la période d'occupation des lieux.

11. COMPTE-RENDU

Conformément aux termes de l'article 11 du décret 2021-1428 du 2 novembre 2021, « *les personnes bénéficiaires de la mise à disposition rendent compte annuellement à l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués de l'usage qu'elles ont fait du bien immobilier. Elles communiquent notamment à l'Agence l'ensemble des renseignements nécessaires à la vérification de la bonne exécution du contrat de mise à disposition et au maintien en bon état de l'immeuble.*

L'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués peut également solliciter la transmission de tels renseignements à tout moment et procéder sur place aux vérifications qu'elle estime nécessaires ».

A cette fin, La Caravelle s'engage à transmettre un rapport d'activité à l'Agrasc à l'issue de chaque période de 12 mois d'utilisation effective des lieux.

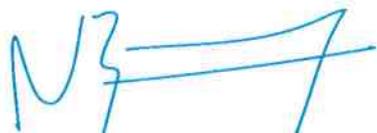
La Caravelle s'engage également à répondre aux sollicitations de pièces par l'Agrasc dans un délai de 3 semaines à compter de la réception de la demande.

Si l'Agrasc souhaite procéder à une visite des lieux, elle respectera, sauf urgence dûment justifiée, un délai de prévenance de quinze (15) jours.

Fait à Paris en 2 exemplaires

Le 29 mars 2023

SIGNATURE DU BAILLEUR



**Nicolas Bessone,
Directeur général de l'Agrasc**

SIGNATURE DU PRENEUR



**Bruno JOANNON
Président de l'association La Caravelle**

**ASSOCIATION LA CARAVELLE
Mr Bruno JOANNON
Président de l'association
27, Bd Merle - 13012 Marseille
~~04.94.18.93.98~~**