

SOSL 17495/5

9322

(1938-39)

A

Location à la Sté Citroën des bâtiments des  
messageries à la gare de Paris-St-Lazare

C.D. 27.12.38	III a 1)	7°
C.A. 28.12.38	III 1)	12°
C.A. 18. 1.39	III 1)	2°
C.M. 15. 6.39		

Location à la Sté Citroën des bâtiments des Messageries de la gare de Paris-St-Lazare.

## COMMISSION DES MARCHES DES CHEMINS DE FER

EXTRAIT du PROCES VERBAL de la SEANCE du Jeudi 15 JUIN 1939

27°-OUEST art.11  
V.B.O. 99/2795Avenant - Location des bâtiments des  
Messageries de la gare de Paris-  
Saint-Lazare (NO 2845) (750.000 frs)

Rapporteur : M. LANDRON

M. LANDRON, Rapporteur, fait connaître qu'il s'agit d'un contrat de gré à gré, conclu pour vingt ans, avec la Société André Citroën, pour la location des bâtiments des Messageries de la gare de Paris-Saint-Lazare.

Le contrat a été soumis le 30 décembre 1938 à la Commission des Marchés qui a sursis à statuer, un quatrième avenant étant, à ce moment, en cours de préparation. L'ensemble du dossier vient aujourd'hui devant la Commission.

La convention prévoyait un loyer de 1.400.000 francs pour chacune des trois premières années et de 1.500.000 francs pour chacune des années suivantes. En 1935 (époque de la liquidation judiciaire de la Société Citroën) le loyer a été ramené à 825.000 frs.

A la suite d'une nouvelle demande de réduction, l'avenant présenté aujourd'hui à la Commission prévoit un loyer ramené à 750.000 francs. En outre, le locataire reçoit l'autorisation de consentir des sous-locations, dans des conditions qui prévoient une ristourne au profit de la S.N.C.F. au delà d'un certain bénéfice.

Le Rapporteur fournit à la Commission des renseignements détaillés sur le contenu du contrat et il estime que cette location se présente dans des conditions encore assez rémunératrices pour pouvoir être approuvée. Il indique que les locaux seraient probablement d'une location difficile et que si l'on s'engageait dans la voie contentieuse une instance pourrait réserver des



surprises à la S.N.C.F.

Suivant l'avis de son Rapporteur,  
la Commission émet un Avis Favorable

2°) Convention passée avec la Société anonyme  
André Citroën pour la location des bâtiments  
des messageries de la gare de Paris-Saint-  
Lazare et projet de 4ème avenant - Région  
Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée : 20 ans).

M. MOREAU-NERET, Rapporteur, rappelle que, par convention en date du 31 août 1931, la location des bâtiments des messageries de la gare de Paris-Saint-Lazare a été consentie pour 20 années à la Société anonyme André CITROËN.

Cette Convention stipulait le paiement, par la Société

.....

CITROEN, d'un loyer annuel de 1.400.000<sup>fr</sup> pendant les trois premières années du bail, et de 1.500.000 fr les années suivantes.

Deux avenants sont par la suite intervenus, qui ont eu pour but de régler la location de nouvelles surfaces de peu d'importance.

Au cours du bail, la Société CITROEN a été amenée à constater que le résultat obtenu était en disproportion avec les prévisions qu'elle avait faites et, au moment de la liquidation de cette Société, un troisième avenant à la convention de 1931 a été conclu : cette nouvelle modification, faite dans l'esprit de la loi du 12 juillet 1933 sur la révision du prix des loyers des baux commerciaux, a ramené la redevance annuelle versée par la Société CITROEN à 825.000 fr à compter du 23 août 1933.

Postérieurement, dans l'esprit des décrets-lois de 1935, de nouvelles négociations ont eu lieu, à la suite desquelles le Réseau de l'Etat a estimé, après consultation d'experts, que le loyer demandé à la Société CITROEN était encore trop élevé et a donné son accord à cette Société pour le ramener à 750.000 fr sous réserve de l'approbation de l'administration supérieure; en outre, autorisation était donnée à la Société de faire des sous-locations, étant entendu que la Société verserait au Réseau une ristourne variant d'après le bénéfice réalisé sur ces sous-locations.

Ce projet d'avenant était conclu sous réserve de l'approbation du Ministère des Travaux Publics; or, celui-ci n'a pas encore statué, depuis 1936. En définitive le Conseil se trouve saisi, non d'un avenant à transmettre à la Commission des Marchés

.....



dans les conditions prévues à l'article 11 du décret du 31 août 1937, mais d'un projet d'avenant dont il a à apprécier l'opportunité.

On peut envisager deux solutions.

La première consiste à ne consentir aucun rabais sur le montant du loyer, en s'appuyant sur ce fait que le décret-loi de 1935 s'applique exclusivement aux baux commerciaux et que les concessions accordées sur les emprises du domaine public demeurent en dehors de son champ d'application.

L'autre solution est celle qui a été adoptée par le Réseau de l'Etat; elle consiste à trouver une transaction raisonnable dans l'esprit de la législation sur les loyers commerciaux : le Réseau de l'Etat a été confirmé dans son point de vue par l'estimation des experts, qui ont jugé normal que le taux du loyer fût ramené à 750.000 fr; l'expert du Crédit Foncier était même d'avis qu'il fût réduit à 625.000 fr. Le Réseau de l'Etat a adopté cette solution, parce qu'il a craint des difficultés contentieuses et n'a pas voulu courir le risque d'une résiliation du contrat par la Société CITROEN, vu la difficulté de trouver un autre locataire.

La situation se trouve encore compliquée du fait que, bien que le projet d'avenant n'ait pas été approuvé par l'autorité supérieure, la Société CITROEN ne paie plus, depuis 1936, que le loyer réduit de 750.000 fr, résultant de l'accord verbal intervenu à cette époque.

M. MOREAU-NERET a donc étudié la situation telle qu'il

.....

vient de l'exposer au Conseil et il s'est efforcé de concilier les deux thèses, qui contiennent, toutes deux, une part de vérité.

Il estime, pour sa part, que la S.N.C.F. se trouve, vis-à-vis de la Société CITROEN, dans une situation assez délicate et qu'un arrangement serait préférable à une résiliation éventuelle et à un procès dont l'issue serait douteuse.

Par contre, si M. MOREAU-NERET estime une réduction justifiée dans les circonstances actuelles, rien ne permet de penser que ces justifications vaudront jusqu'en 1951, comme le prévoit le projet d'avenant. Aussi serait-il d'avis de limiter la durée de la réduction en cause à 5 ans à dater du 1er avril 1936, soit jusqu'au 1er avril 1941. La S.N.C.F. se trouverait ainsi à même de profiter à cette date d'une hausse toujours possible de la valeur locative des immeubles et, par ailleurs, de parer aux effets d'éventuelles modifications monétaires qui viendraient changer les données du problème.

Le Service de la Voie de la Région Ouest, que M. MOREAU-NERET a consulté, est d'accord sur cette solution et M. Robert LEVI estime qu'elle permettrait de régler une affaire qui traîne depuis longtemps.

M. MOREAU-NERET propose donc au Conseil d'approuver le projet d'avenant qui lui est soumis, sous la réserve que la durée de la réduction de loyer consentie à la Société CITROEN soit limitée à 5 ans à dater du 1er avril 1936.

M. LE PRESIDENT met aux voix les propositions du Rapporteur, qui sont adoptées à l'unanimité.



SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 18 janvier 1939

III - Marchés et Commandes

2795

2°) Convention passée avec la Société Anonyme  
André CITROËN pour la location des bâti-  
ments des messageries de la gare de Paris-  
St-Lazare et projet de 4ème avenant - Région  
Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)

Rapporteur:  
M. MOREAU-NERET

Moreau . -

Bien  
si vous me le permettez  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)

2ème

Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)  
Je vous envoie le projet de 4ème avenant  
Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
Durée 20 ans)

SV SOCIETE NATIONALE  
DES  
CHEMINS DE FER FRANCAIS

26 décembre 1938

2 7 9 5

---  
Région de l'Ouest

---  
Voie et Bâtiments  
---

Convention passée avec la Société Anonyme André CITROEN  
pour la location des bâtiments des Messageries de la  
gare de Paris-St-Lazare  
et projet de 4ème Avenant

--

Dépêche Ministérielle du 9 juin 1938

--

Par convention en date du 31 août 1931, la location des bâtiments des Messageries de la gare de Paris-St-Lazare a été consentie pour 20 années à la Société Anonyme André Citroen.

L'article 15 de cette Convention stipule que la Société André Citroen paiera un loyer de 1.400.000 fr pour chacune des trois premières années et 1.500.000 fr pour chacune des années suivantes.

Le 1er Avenant du 7 octobre 1932 a incorporé dans la location deux nouvelles surfaces de peu d'importance, sans augmentation de loyer, en échange de la prise en charge, par la Société Citroen, de la pose d'une importante clôture.

Un 2ème avenant du 1er septembre 1933 qui avait accordé à la Société André Citroen un nouvel emplacement pour une redevance annuelle de 4.000 fr, a été résilié le 1er décembre 1936 sans avoir eu d'effet.

Le 3ème avenant en date des 13 juillet et 10 août 1935 fait au moment de la liquidation judiciaire de la Société Citroen et dans l'esprit de la loi du 12 juillet 1933, sur la révision du prix des loyers des baux commerciaux a ramené le loyer à 825.000 fr à compter du 23 août 1933, ce qui correspondait encore à environ 52 fr le mètre carré.

.....

La Société ayant demandé une nouvelle réduction de loyer et l'autorisation de faire des sous-locations, le projet d'un 4ème avenant a été établi.

Il ramène le loyer de 825.000 fr à 750.000 fr à partir du 1er octobre 1935 et accorde à la Société l'autorisation de faire des sous-locations sous réserve que si le montant total de ces dernières dépasse 100.000 fr par an la Société versera à la S.N.C.F. une ristourne variant de 20 à 50 % du bénéfice réalisé dans les conditions indiquées à l'article 3 du projet d'avenant.

Il est proposé au Conseil d'Administration de transmettre le dossier à la Commission des Marchés et d'approuver le projet de 4ème avenant.

Signé : Robert LEVI



12°) Convention passée avec la Société anonyme  
André CITROEN pour la location des bâti-  
ments des messageries de la gare de Paris-  
St-Lazare et projet de 4ème avenant -  
Région Ouest - (redevance annuelle :  
750.000 fr - durée 20 ans).

AL 11

M. LE PRESIDENT fait connaître au Conseil que cette affaire a été inscrite trop tardivement à son ordre du jour, pour permettre la désignation d'un Rapporteur. Il faut pourtant, pour éviter la forclusion, transmettre cette Convention avant la fin de l'année à la Commission des Marchés, à qui elle doit être soumise conformément aux prescriptions de la dépêche ministérielle du 9 juin 1938.

Mais la Société Nationale pourrait demander à cette Commission de surseoir à l'examen de cette Convention, jusqu'à ce que la Société Nationale soit en mesure de lui faire connaître le résultat de son propre examen.

M. MOREAU-NERET veut bien se charger de rapporter l'affaire, dans ces conditions, devant le Conseil dans sa séance du 18 janvier.

Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

-:-:-:-:-

Conseil d'Administration

-:-:-

Séance du 28 décembre 1938

-:-

III - Marchés et Commandes :

1 - Marchés soumis par application de l'art.11 du décret du 31 août 1937 -

2795

12°) Convention passée avec la Société Anonyme  
André CITROEN pour la location des bâtiments  
des messageries de la gare de Paris-St-Lazare  
et projet de 4ème avenant - Région Ouest -  
(redevance annuelle : 750.000 fr - Durée 20 ans)

*Rw*

*Rp 18 jan.*

*h h h*

Convention avec la Société  
Citroën pour la location  
des bâtiments de messageries  
de la gare de Paris-St-Lazare

---

- Le Conseil se bornerait à décider la transmission du dossier à la Commission des marchés (dépêche ministérielle du 9 juin 1938), la S.N.C.F. se réservant d'examiner ultérieurement l'affaire au fond.

- l'affaire serait inscrite à nouveau à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 18 janvier 1939 pour examen au fond au rapport de M. MOREAU-NERET.



COMITÉ DE DIRECTION

du 27 DEC 1938 193

"Marchés et Commandes"

(Question N° 1/2)

gv SOCIÉTÉ NATIONALE  
DES  
CHEMINS DE FER FRANÇAIS

---  
Région de l'Ouest

---  
Voie et Bâtiments  
---

CONSEIL D'ADMINISTRATION

du 28 DEC 1938 193

"Marchés et Commandes"

(Question N° 1/12)

26 décembre 1938

2 7 9 5

Convention passée avec la Société Anonyme André CITROEN  
pour la location des bâtiments des Messageries de la  
gare de Paris-St-Lazare  
et projet de 4ème Avenant

--

Dépêche Ministérielle du 9 juin 1938

--

Par convention en date du 31 août 1931, la location des bâtiments des Messageries de la gare de Paris-St-Lazare a été consentie pour 20 années à la Société Anonyme André Citroen.

L'article 15 de cette Convention stipule que la Société André Citroen paiera un loyer de 1.400.000 fr pour chacune des trois premières années et 1.500.000 fr pour chacune des années suivantes.

Le 1er Avenant du 7 octobre 1932 a incorporé dans la location deux nouvelles surfaces de peu d'importance, sans augmentation de loyer, en échange de la prise en charge, par la Société Citroen, de la pose d'une importante clôture.

Un 2ème avenant du 1er septembre 1933 qui avait accordé à la Société André Citroen un nouvel emplacement pour une redevance annuelle de 4.000 fr, a été résilié le 1er décembre 1936 sans avoir eu d'effet.

Le 3ème avenant en date des 13 juillet et 10 août 1935 fait au moment de la liquidation judiciaire de la Société Citroen et dans l'esprit de la loi du 12 juillet 1933, sur la révision du prix des loyers des baux commerciaux a ramené le loyer à 825.000 fr à compter du 23 août 1933, ce qui correspondait encore à environ 52 fr le mètre carré.

.....

La Société ayant demandé une nouvelle réduction de loyer et l'autorisation de faire des sous-locations, le projet d'un 4ème avenant a été établi.

Il ramène le loyer de 825.000 fr à 750.000 fr à partir du 1er octobre 1935 et accorde à la Société l'autorisation de faire des sous-locations sous réserve que si le montant total de ces dernières dépasse 100.000 fr par an la Société versera à la S.N.C.F. une ristourne variant de 20 à 50 % du bénéfice réalisé dans les conditions indiquées à l'article 3 du projet d'avenant.

Il est proposé au Conseil d'Administration de transmettre le dossier à la Commission des Marchés et d'approuver le projet de 4ème avenant.

Signé : Robert LEVI

-----

de la compétence du Conseil  
d'Administration  
(art. 11)

7°) Convention passée avec la Société anonyme André CITROEN  
pour la location des bâtiments des messageries de la  
gare de Paris-Saint-Lazare et projet de 4ème aeneant  
- Région Ouest - (redevance annuelle : 750.000 fr -  
durée : 20 ans).

*S.V. couru*

Le Comité prend acte de l'inscription de <sup>ce</sup> traité ~~ami~~ à l'ordre  
du jour de la séance du Conseil d'Administration du  
28 décembre 1938.

*Steno*

M. GRIMPET. - Personne n'a été désigné pour rapporter  
ces deux affaires ?

M. LE PRESIDENT. - Non. Le temps a manqué pour cela. Ce sont  
des questions qui ne nous ont été transmises qu'hier soir.

M. GRIMPET. - La Convention passée avec la Société CITROEN  
valait pourtant la peine d'être rapportée.

M. FILIPPI. - Il s'agit d'un marché passé par un ancien  
Réseau d'Etat, le Conseil devra donc, conformément à sa délibéra-  
tion du 29 juin 1938, se borner à <sup>le</sup> transmettre à la Commission des  
Marchés par application de la dépêche ministérielle du 9 juin,  
quitte à examiner à nouveau l'affaire par la suite.



M. GILBERT.— C'est cela qui importe. En dehors de l'avis à donner à la Commission des Marchés, nous avons, en effet, à étudier la position que nous devons prendre en la matière.

M. LE PRÉSIDENT.— Il est bien entendu que nous transmettrons cette question à la Commission des Marchés sans donner d'avis, nous réservant d'examiner ultérieurement l'affaire au fond.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

---

Comité de Direction

---

Séance du 27 décembre 1938

---

III - Marchés et commandes

a) de la compétence du  
Conseil d'Administration

1 - Marchés soumis par application de l'art. 11 du décret du 31 août 1937 -

2795 7°) Convention passée avec la Société anonyme  
André CITROEN pour la location des bâtiments  
des messageries de la gare de Paris-Saint-  
Lazare et projet de 4ème avenant - Région  
Ouest - (Redevance annuelle : 750.000 fr  
Durée : 20 ans).