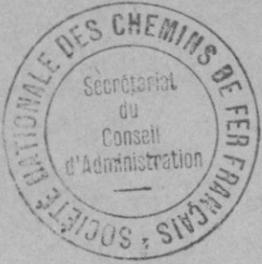


5052H67511

4522

(19hh, h6)



Prise en location en vue
 du logement des extensions de la
 Caisse de Prévoyance d'un immeuble rue Cambacérés

Révision du loyer	C.A. 15. 3.44	6	VI
	C.A. 4.12.46	9	III 12°)

Prise en location de locaux en vue du logement des extensions de la Caisse de Prévoyance

du 4 décembre 1946

QUESTION III - Marchés et Commandes

12°) Révision des conditions de location d'un immeuble occupé par la S.N.C.F. et sis à Paris, 24, rue Cambacérès. (p.9)

M. de LAVIT indique que le Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine, propriétaire de cet immeuble dont les 2/3 sont occupés par la Caisse de Prévoyance, a demandé à la S.N.C.F., à l'occasion de l'expiration de son bail, d'une part, d'accepter que le loyer soit porté de 250.000 fr à 400.000 fr, d'autre part, de diminuer d'un quart environ la superficie qu'elle occupe, enfin d'accepter la variation du loyer en fonction de celle du salaire minimum payé par la Banque.

Après négociations, la S.N.C.F. a pu obtenir que le loyer soit ramené à 350.000 fr, soit au prix de 227 fr le m² contre celui de 115 fr payé depuis 1944. De plus, il a été convenu que les variations du loyer seraient déterminées éventuellement à dire d'expert et selon la situation économique du marché locatif en cas de variation de 1/10, avec un minimum de six mois d'écart entre deux révisions consécutives.

D'après les renseignements fournis au Comité des Marchés, le Crédit d'Alsace-Lorraine a le plus vif désir de reprendre l'ensemble de ces locaux. Les négociations n'ont pas permis d'obtenir des concessions supplémentaires, se fondant notamment sur ce que les locaux que conserve la Caisse de Prévoyance sont situés sur cour. Néanmoins, le Comité a estimé que, par suite de la hausse importante des loyers commerciaux, le prix de 227 fr le m² dans un quartier tel que celui de la rue Cambacérès ne pouvait être regardé comme exagéré. Il est d'ailleurs entendu que le Service du Domaine poursuivra ses recherches en vue de trouver un autre local.

M. MICHEL se demande s'il n'est pas excessif de prévoir une révision éventuelle du prix du loyer tous les 6 mois. En cette matière, une période de 6 mois paraît bien courte et devrait être portée à un an.

M. BOUTET répond que le Comité des Marchés l'a demandé, mais sans succès.

M. de TARDE insiste sur l'intérêt que présentent pour les Services de la Caisse de Prévoyance ces locaux dans lesquels ils ont été obligés de s'installer lorsque la Caisse a pris en charge les Retraités. Si les conditions proposées ne paraissent pas exorbitantes, il demande au Conseil de les accepter, faute de quoi les Services de la Caisse qui y sont logés ne sauraient véritablement pas où aller.

M. MICHEL déclare ne pas insister ; mais, à l'avenir, les Services devront éviter qu'un délai aussi court soit fixé pour la révision des prix de location.

Le Conseil approuve les propositions qui lui sont soumises.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

93 D/4227

N O T E

M. Thuillier
pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration
au sujet d'un projet de révision du bail de l'immeuble occupé partiellement par la S.N.C.F. et sis à Paris, 24 rue Cambacérès (8°)

loyer 350.000 f.
Durée du bail 3, 6 ou 9 ans

La Caisse de Prévoyance de la S.N.C.F. occupe les 2/3 environ d'un immeuble appartenant au Crédit Industriel d'Alsace-Lorraine et situé à Paris, 24 rue Cambacérès.

Les locaux ont été pris en location de la Compagnie de l'Ouest, alors propriétaire de l'immeuble, le 1er mars 1944, pour l'installation des Services de la Caisse de Prévoyance, créés en vertu du décret du 15 novembre 1943 étendant le bénéfice de prestations aux retraités et veuves d'agents.

Le loyer est de 250.000 frs net de charges, à l'exception des taxes municipales dont la S.N.C.F. supporte sa quote-part. Le bail, dont le terme est lié à la date de cessation des hostilités, expire au 31 décembre 1946.

L'immeuble a été récemment vendu par la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest, au Crédit Industriel d'Alsace-Lorraine qui désire y installer une agence parisienne.

La société propriétaire arguant de son projet, de l'importance du capital à rémunérer investi dans l'acquisition de l'immeuble - 16 millions environ - de la hausse du montant des charges et de la situation actuelle du marché locatif, a demandé :

1° - que le 1/4 environ de la superficie occupée par la S.N.C.F. soit remis à sa disposition ;

2° - qu'il soit fait un nouveau bail assorti d'une clause de variabilité en fonction des salaires minima de la Banque;

3° - que le loyer soit porté de 250.000 frs à 400.000 f. et que l'impôt foncier soit supporté par la S.N.C.F. au

...

prorata de la surface occupée.

Nous avons fait signifier par huissier au Crédit Industriel notre intention de nous maintenir dans les lieux en vertu des lois actuelles sur la propriété commerciale, et nous avons pris contact avec sa direction en vue d'obtenir à l'amiable des conditions plus avantageuses pour la S.N.C.F.

Nous avons pu obtenir :

A - que le projet de répartition nouvelle des locaux soit rationnellement établi, avec le concours de la Caisse de Prévoyance;

B - que les fluctuations du loyer soient déterminées éventuellement à dire d'expert, selon l'état du marché locatif et non en fonction de certaines catégories de salaires;

C - que le loyer de 400.000 frs demandé soit réduit à 350.000 frs et la totalité de l'impôt foncier supportée par le Crédit Industriel.

Un loyer de 350.000 frs pour le nouveau déploiement loué de planchers de 1.580 m², fait en effet ressortir un m² locatif moyen de 227 frs, modéré et acceptable dans les circonstances actuelles.

Il est proposé à Messieurs les Membres du Conseil d'Administration de bien vouloir approuver le projet de bail qui leur est soumis.

signé : VAGOGNE.

PROJET DE BAIL

Entre les Soussignés :

Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine, S.A. au capital de 75 millions de francs, dont le siège est à STRASBOURG, 14 rue de la Nuée Bleue,

représenté par d'une part;

et la Société Nationale des Chemins de fer français (SNCF) S.A. dont le siège est à Paris, 88 rue St-Lazare,

représentée par M..... d'autre part;

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine donne à bail à loyer à la Société Nationale des Chemins de fer français, ce qui est accepté pour elle par M..... les locaux suivants, dépendant d'un immeuble sis à Paris, rue Cambacérès n° 24 et comprenant :

deux corps de bâtiments, l'un sur rue, l'autre sur cour.

1° - Dans le bâtiment sur rue :

Deux pièces, une antichambre et un W.C. situés dans la partie gauche du porche d'entrée.

2° - Un grand hall couvert d'une verrière et ses dépendances surbâties sur la cour contigus aux deux bâtiments

3° - La totalité du bâtiment sur cour se composant de six étages desservis par un escalier, tels que les lieux s'étendent, poursuivent et comportent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, M..... déclarant les bien connaître.

Les surfaces occupées par la S.N.C.F. sont évaluées à 1.580 m², la surface totale de l'immeuble est évaluée à 3.220 m².

LOYER

Le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de Prs 350.000 (trois cent cinquante mille frs) payable trimestriellement à terme échu, en la demeure du bailleur.

Si, à compter de la date de la signature du présent bail les conditions économiques se modifient au point d'entraîner une variation de plus du dixième de la valeur locative ci-dessus mentionnée, le CREDIT INDUSTRIEL d'ALSACE et de LORRAINE aura la droit de demander la révision du prix et le nouveau loyer sera fixé à dire d'expert et selon la valeur commerciale.

Toutefois, cette révision ne pourra avoir lieu que si une période de six mois s'est écoulée depuis la dernière révision.

L'entrée en jouissance est fixée au

DUREE

Les locaux ci-dessus désignés ont été donné à loyer pour 3, 6 ou 9 ans au choix respectif des parties à la charge pour celle qui voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des trois périodes d'en prévenir l'autre partie six mois à l'avance par lettre recommandée.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que M..... oblige la S.N.C.F. à exécuter et accomplir.

1° - la S.N.C.F. prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger du bailleur pendant toute la durée du bail, aucun travaux ou réparations de quelque nature que ce soit, à l'exception toutefois des grosses réparations, telles qu'elles sont définies à l'art. 606 du Code Civil.

2° - la S.N.C.F. entretiendra lesdits lieux en bon état de réparations locatives pour les rendre, en fin de bail, conformes à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement et aux frais exclusifs de la S.N.C.F. préalablement à l'entrée en jouissance.

3° - la S.N.C.F. tiendra les lieux garnis de meubles meublants objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4° - la S.N.C.F. se conformera, à ses frais, sans recours contre le bailleur à toutes les prescriptions des services administratifs, voirie, salubrité, police, inspection du travail, que ces prescriptions s'appliquent à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles.

5° - la S.N.C.F. fera son affaire personnelle de la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité dans les locaux loués ; par suite, elle fera installer à ses frais tous compteurs divisionnaires et paiera le montant de sa consommation aux Compagnies directement, y compris les frais de location, d'entretien, de réparation et de relevé de ces compteurs divisionnaires.

6° - la S.N.C.F. fera également son affaire personnelle de l'installation et du fonctionnement du téléphone dans les locaux loués ; elle paiera par suite tous frais d'installation ainsi que l'abonnement et toutes redevances et taxes quelconques.

Etant entendu que le bailleur n'aura à intervenir que pour autoriser l'installation du téléphone dans les locaux loués et qu'il conserve l'usage exclusif de sa ligne actuelle (Anjou 24-61).

7° - la S.N.C.F. participera dans la proportion de $\frac{1580}{3220}$, soit la proportion de la superficie qu'occupent ses Services par rapport à la surface totale de l'immeuble, au paiement des appointements du concierge et aux frais accessoires, ainsi qu'au paiement des taxes et impositions diverses d'état et de ville afférents à l'immeuble.

8° - la S.N.C.F. assurera elle-même le chauffage de l'ensemble des immeubles 24 rue Cambacérés sur rue et sur cour et répartira proportionnellement les dépenses d'après le nombre des éléments composant les radiateurs entre elle et les autres occupants de l'ensemble desdits immeubles. Les tickets et bons de charbons de ces derniers, y compris ceux du concierge, lui seront remis à toutes fins utiles. Les occupants devront s'engager à réclamer aux autorités compétentes toutes les attributions ordinaires ou exceptionnelles auxquelles ils pourront avoir droit.

Si la S.N.C.F. désire apporter des modifications à l'installation du chauffage central, elle devra requérir au préalable l'autorisation du propriétaire, celui-ci se réservant d'apporter à ladite installation tous changements qu'il jugerait à propos.

9° - la S.N.C.F. supportera et souffrira tous les travaux de grosses et menues réparations qui pourront être effectués dans l'immeuble pendant tout le cours du bail sans pouvoir réclamer au propriétaire aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, celle-ci excédât-elle quatre-vingt dix jours.

10° - Elle ne pourra faire aucun percement de murs, démolition, transformation ni changement de distribution des lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du

bailleur.

Les travaux autorisés seraient faits à ses frais, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge de la S.N.C.F.

Toutes améliorations, embellissements, etc... resteront la propriété du bailleur sans aucune indemnité ; celui-ci, toutefois, pourra toujours exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

11° - le bailleur s'engage à faire construire une cloison destinée à permettre le passage entre le porche d'entrée et l'escalier de service et les W.C. situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la rue, l'usage de ceux-ci étant réservé au bailleur ou à ses locataires autres que la S.N.C.F. Toutefois, un des W.C. sera mis à la disposition des deux Directeurs de la S.N.C.F. dont les bureaux sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, 24 rue Cambacérès.

12° - la S.N.C.F. acquittera exactement ses contributions personnelles mobilières ou autres, et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et dont ils pourront être tenus dans l'avenir.

13° - elle restera son propre assureur contre les risques d'incendie, tant pour les objets mobiliers garnissant les lieux loués que pour les risques locatifs et de voisinage.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement du présent bail pour trois ans et ensuite par périodes triennales. La S.N.C.F. s'oblige à payer les frais et droits du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile 24 rue Cambacérès à Paris.

Fait en trois exemplaires à

le

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration
du 15 mars 1944

QUESTION VI - Prise en location de locaux en vue du
logement des extensions de la Caisse de Prévoyance.

M. LE PRESIDENT indique que l'extension aux retraités et veuves d'agents du bénéfice des prestations de la Caisse de Prévoyance rend nécessaires une augmentation des effectifs du personnel de cette Caisse. Etant donné les circonstances et le délai imparti - 1er avril 1944 - il n'a pas été possible de trouver un immeuble suffisamment grand pour loger désormais ladite Caisse dans son ensemble et l'on doit, pour le moment, se contenter d'une solution d'attente.

Pour une période allant jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités, il est proposé, en conséquence, de prendre à bail les locaux que la Compagnie de l'Ouest peut libérer, du fait de la reprise du service de ses emprunts par la S.N.C.F., dans l'immeuble dont elle est propriétaire 24 rue Cambacérès. Ces locaux, dont la description détaillée est donnée dans la note, sont offerts moyennant un loyer annuel de 250.000 fr, net de charges, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le Conseil approuve la location.

Notes de séance (p.6)

M. LE PRESIDENT. - Les attributions de la Caisse de Prévoyance ont été développées à la suite du décret du 15 novembre

.....

1943 qu'elle a étendu aux retraités et aux veuves d'agents le bénéfice des prestations qu'elle alloue. L'application de ce nouveau régime, qui doit entrer en vigueur le 1er avril 1944, nécessite une augmentation des effectifs de la Caisse; or, l'immeuble qu'elle occupe ne permet aucune extension.

Nous avons alors recherché une solution provisoire. La Compagnie de l'Ouest, dont nous avons repris récemment le service des emprunts, dispose, de ce fait, d'un immeuble situé 24, rue Cambasérès, à 300 mètres environ de la Caisse de Prévoyance, qui peut largement suffire à nos besoins et laissera même une certaine partie des locaux disponibles. La surface mise à notre disposition s'élève à 2.140 m² répartie sur deux étages sur rue comportant 13 bureaux, un hall avec 3 bureaux et 3 étages sur cour comportant chacun une grande salle et un bureau.

Le prix demandé est évidemment assez élevé puisque le loyer annuel serait de 250.000 fr, représentant environ un prix moyen de 115 fr au m². Mais il n'apparaît pas que le liquidateur de la Cie de l'Ouest soit disposé à consentir un loyer plus bas et il est difficile de trouver actuellement des locaux à usage de bureaux.

La location serait faite jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités. Le liquidateur n'a pas voulu consentir de bail plus long, afin de se réserver la liberté de vendre cet immeuble. En fait, cela ne présente pas de graves inconvénients pour nous, car il est probable qu'à la fin des hostilités les remaniements de Service auxquels nous aurons à procéder libéreront un certain nombre de nos immeubles.

Cette solution provisoire apparaît donc comme raisonnable; elle nous permettra, le moment venu, de chercher une solution définitive.

Le Conseil approuve la prise en location de l'immeuble.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

Conseil d'Administration

Séance du 15 mars 1944

VI - Prise en location de locaux en vue du logement
des extensions de la Caisse de Prévoyance.-

Puo

9m

11 mars 1944

Prise en location de locaux en vue
du logement des extensions de la Caisse
de Prévoyance

Le décret du 15 novembre 1943 a étendu aux retraités et veuves d'agents le bénéfice des prestations de la Caisse de Prévoyance et le Conseil a fixé au 1er avril 1944 la date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions. En conséquence, l'effectif du personnel de la Caisse doit être augmenté d'une centaine d'agents et de nouveaux locaux doivent être recherchés.

Etant donné les circonstances et le délai imparti, il n'a pas été possible de trouver un immeuble suffisamment grand pour loger la Caisse dans son ensemble, ni de trouver des locaux supplémentaires immédiatement voisins de l'immeuble de la rue de Laborde dans lequel celle-ci est présentement installée.

Nous sommes donc amenés à proposer une solution d'attente.

A 300 mètres environ du siège actuel de la Caisse, dans un immeuble sis 24 rue Cambacérès, la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest libère des locaux, qui se prêteraient bien à l'utilisation envisagée par nous, et qui sont devenus disponibles à la suite du transfert de son Service des titres.

L'immeuble comprend 2 corps de bâtiments, l'un sur rue et l'autre sur cour, et une cour couverte formant avec le rez-de-chaussée du bâtiment sur cour un hall d'environ 400 m². Le chauffage central est aménagé et fonctionne normalement.

La S.N.C.F. louerait l'ensemble de l'immeuble, sauf le premier étage, deux pièces au rez-de-chaussée sur rue, une pièce sur rue et une pièce sur cour au 3ème étage réservées par la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest, ainsi que le sous-sol aménagé en salle de coffres qui serait loué à part au Crédit Industriel et Commercial.

Nous aurions ainsi à notre disposition 2 étages sur rue comportant 13 bureaux, le hall du rez-de-chaussée avec 3 bureaux et 6 étages sur cour, chacun comportant une grande salle et un bureau, soit 2.140 m².

Les nouveaux Services de la Caisse de Prévoyance se logeraient aisément dans ces locaux. Il ne faudrait prévoir qu'une dépense relativement modérée de 215.000 fr pour les travaux

d'installation. Il resterait, en outre, en réserve, une partie des locaux sur cour.

La partie de l'immeuble que nous occuperions serait louée moyennant un loyer annuel de 250.000 francs net de charges, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dont nous aurions à supporter notre quote-part.

Ce loyer fait ressortir un prix moyen du m² de 115 fr. De prime abord, il nous avait paru élevé et nous avons tenté de discuter avec le liquidateur de la Compagnie de l'Ouest. Mais celui-ci nous a fait entendre que la Compagnie désirait retirer cette somme de la location et qu'elle avait preneur aux conditions indiquées. Etant donnée la pénurie actuelle de locaux dans Paris, il était malaisé de discuter avec quelque avantage.

D'autre part, la location serait faite jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités.

Le liquidateur a refusé de consentir le bail pour une durée plus longue. Mais ce terme nous paraît très acceptable, étant donné que nous pouvons escompter qu'aussitôt après la guerre la S.N.C.F. recouvrera la libre disposition de nombreux locaux dont elle est propriétaire.

Nous proposons au Conseil d'approuver le projet de bail qui prendrait effet du 1er mars 1944, et dont les conditions paraissent acceptables dans les circonstances actuelles.

Le Directeur Général,

LE-BESNERAIS.