

MARTIN

DAVIDOFF

FIVAZ

HAY

| |
|---|
| Ville de Genève Secrétariat du Conseil municipal |
| R 2 6 MAI 2014 |
| A travers par: |
| Copies: |

AVOCATS - ATTORNEYS-AT-LAW
GENÈVE / VAUD

PLACE DU PORT 2, CH 1204 GENÈVE
T +41 22 318 98 98, F +41 22 310 48 48
WWW.MDFH.CH

Commission des pétitions
Conseil municipal
de la Ville de Genève
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

A l'attention de Mme Danièle Magnin

Concerne : Pétition P-320
relative au projet de rénovation
de Confédération Centre

Genève, le 22 mai 2014
mg

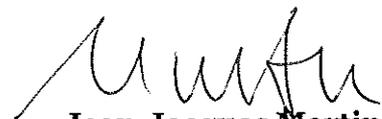
Madame,

Je fais suite à l'aimable entretien que nous avons eu devant votre Commission en date du 19 mai.

Vous trouverez ci-joint, comme demandé, un bordereau de pièces contenant les documents concernant le bail à loyer de New Jardin d'Asie S.à.r.l. et ses développements, en particulier l'avis de résiliation de bail et la requête en contestation du congé.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout complément d'informations.

Veuillez croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Jean-Jacques Martin
martin@mdfh.ch

Annexes ment.

1 / 1

ASSOCIÉS
JEAN-JACQUES MARTIN
ALEXANDRE DAVIDOFF
JULIEN FIVAZ
FRANÇOIS HAY

COLLABORATEURS
SANDRINE BAUDRY
TAOUFIK OUANES
VANESSA DUFOUR, ST.
SONYA FIGUEREDO, ST.

MEMBERS OF THE SWISS
BAR ASSOCIATION

P-320

BORDEREAU DE PIÈCES

pour

NEW JARDIN D'ASIE S.à.r.l.

1. Extrait du Registre du commerce
2. Contrat de bail à loyer du 20.4.1999
3. Avenant n° 1 au contrat de bail à loyer, du 26.3.2004
4. Courrier de Wincasa SA à New Jardin d'Asie S.à.r.l. du 7.2.2008
5. Courrier de New Jardin d'Asie S.à.r.l. à Wincasa SA du 2.4.2008
6. Avis de majoration de loyer du 11.6.2008
7. Avis de majoration de loyer du 9.7.2010
8. Requête en contestation de congé du 17.9.2012
- 9.1 Courrier de Me Guiguet-Berthouzoz à New Jardin d'Asie du 24.8.2012
- 9.2 Avis de résiliation du bail New Jardin d'Asie S.à.r.l., du 24.8.2012
- 9.3 Courrier de Me Guiguet-Berthouzoz à New Jardin d'Asie du 24.8.2012
- 9.4 Avis de résiliation du bail Mme Hung, du 24.8.2012
10. Courrier de Me Martin à Me Guiguet-Berthouzoz du 2.7.2013
11. Courrier de Me Guiguet-Berthouzoz à Me Martin du 11.7.2013

- 12.1 Détail loyer, septembre 2007
- 12.2 Détail loyer, mai 2008
- 12.3 Détail loyer, mai 2009
- 12.4 Détail loyer, février 2011
- 12.5 Détail loyer, janvier 2012
- 12.6 Détail loyer, janvier 2013

٢٠٠٧ ٢٠٠٨



REGISTRE DU COMMERCE DE GENÈVE

Extrait avec éventuelles radiations

EXTRAIT DU REGISTRE
No réf. 07568/1998
N° féd. CH-660-1238998-3

New Jardin d'Asie Sàrl

inscrite le 01 juillet 1998
Société à responsabilité limitée

| Réf. | Raison Sociale | |
|------|---|----------------------------|
| 1 | New Jardin d'Asie Sàrl | |
| Réf. | Siège | |
| 1 | Genève | |
| Réf. | Adresse | |
| 1 | rue de la Confédération 8 | |
| Réf. | Dates des Statuts | |
| 1 | 26.06.1998 | 5 03.04.2008 |
| 2 | 27.06.2001 | 6 24.11.2008 (nouv. stat.) |
| Réf. | But, Observations | |
| 1 | But: exploitation d'un restaurant de spécialités asiatiques. | |
| 6 | Selon déclaration des gérants du 24.11.2008, la société n'est pas soumise à un contrôle ordinaire et renonce à un contrôle restreint. | |
| Réf. | Organe de publication | |
| 1 | FOSC | |
| 5 | Communication aux associés: par lettre recommandée | |
| 6 | Communication aux associés: par écrit ou par courriel | |

| Réf. | Capital | |
|------|------------|------------|
| | Nominal | Libéré |
| | CHF 20'000 | CHF 20'000 |

| Réf. | | | Associés, gérants et personnes ayant qualité pour signer | | |
|--------|------|-------|---|-------------------------|--------------------------|
| Inscr. | Mod. | Rad. | Nom et Prénoms, Origine, Domicile | Fonctions, part sociale | Mode Signature |
| 1 | | m 2 | Hung Ching , de Chine, à Genève, pour une part de CHF 19'000 | associée gérante | signature individuelle |
| 1 | | 2 | Lopez José , d'Espagne, à Genève, pour une part de CHF 1'000 | associé | sans signature |
| | | 2 m 5 | Hung Ching , de Chine, à Genève, pour une part de CHF 12'000 | associée gérante | signature individuelle |
| 2 | | 5 | Wang Jing , de Chine, à Genève, pour une part de CHF 4'000 | associé | procuration individuelle |
| 2 | | 5 | Liu Kun Sheng , de Chine, à Genève, pour une part de CHF 4'000 | associé | sans signature |
| 3 | | 4 | Fanello Giancarlo , d'Italie, à Chêne Bourg | directeur | signature collective à 2 |
| 4 | | 5 | Rachid Amin , de Genève, à Genève | directeur | signature collective à 2 |

LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

EXEMPLAIRE LOCATAIRE

convenu entre

Bailleur : Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph TAMMAN

représenté par : CITICOM S.A., 15, rue de Rive, Case postale 3110, 1211 Genève 3

Locataire : 1. NEW JARDIN D'ASIE Sàrl, 8 r. de la Confédération, 1204 Genève,
2. Madame Ching Christelle HUNG,
3. Monsieur Mike CHU
conjointement et solidairement.

Objet de la location : Local N° 201/202 d'env. 135 m² situé au rez Bémont / 2ème niveau de Confédération Centre à Genève, représenté sur le plan annexé.

Destination des locaux : usage exclusif d'un café-restaurant de spécialités chinoises sous l'enseigne : "JARDIN D'ASIE".

Dépendances : dépôt N° 4 d'env. 22 m² sis au 5ème sous-sol de Confédération Centre, 8, rue de la Confédération, 1204 Genève, selon plan annexé. Ces locaux sont destinés à l'usage de dépôt et vestiaires.

Durée du bail : 5 ans

Début : 1er janvier 1999 Fin : 31 décembre 2003

Le loyer est fixé de la manière suivante* (biffer ce qui ne convient pas) :

1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)

1.1 Le loyer annuel de Frs.120.000..... est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail soit, points (base mai 1993 = 100). du 1er janvier 1999

(Voir article 1 des clauses particulières).
1.2 Le loyer peut en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

2) ~~Echelonnement (durée minimale 3 ans)~~

~~Le loyer annuel est de :~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

3) Bail de courte durée

Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Frs. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.

4) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent ~~des dispositions particulières.~~

Renouvellement et résiliation

~~Six mois~~ (six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de ~~..cinq..... années~~ mois (minimum 6 mois), toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de ~~..cinq... année(s)/mois~~ en ~~..cinq..... année(s)/mois~~ (biffez les mentions qui ne conviennent pas).

Chauffage / eau chaude / climatisation

En couverture des frais de chauffage, eau chaude et climatisation, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre :

- ~~de compte provisionnel, soit Frs.~~

- de montant forfaitaire, soit Frs.~~27,000.-~~..... (biffer ce qui ne convient pas).
(voir convention relative aux services annexes ci-jointe)

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

Garantie du loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de Frs. ~~...60,000.-~~, conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Clauses particulières : voir pages 5, 6 et 7.

Fait à Genève en 2 exemplaires, le x

Le locataire x

Le bailleur x

Annex(e)s : - Conditions générales pour locaux commerciaux - Edition 1996 x

.....
.....

Clauses particulières

Article 1

Le loyer annuel sera égal à 10 % du chiffre d'affaires, calculé sur une période de douze mois qui commence à compter du 1er janvier 1999, étant précisé que le loyer annuel minimum de base ne pourra pas être inférieur à 120,000.--, réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation du 1er janvier 1999 (base mai 1993 = 100).

Pour permettre de déterminer la tranche de loyer en sus du loyer minimum de base, le locataire s'engage à communiquer au bailleur, 60 jours après la fin de l'exercice, soit pour la première fois le 29 février 2000 au plus tard, le montant du chiffre d'affaires réalisé pendant l'exercice de douze mois écoulé.

Le locataire s'engage à payer la tranche de loyer en sus, résultant du décompte établi sur la base du chiffre d'affaires réalisé, 30 jours après réception du décompte du bailleur.

Entrent dans le calcul du chiffre d'affaires utilisé pour déterminer la tranche de loyer dépassant le loyer minimum de base : le prix de vente total de tous les biens, objets ou marchandises vendus, ainsi que tous services fournis à crédit ou en compte, normalement inclus dans le chiffre d'affaires, sans égard à leur encaissement. En revanche, les ventes annulées ou les marchandises rendues sont déduites du chiffre d'affaires, la preuve en incombe au locataire.

Ne sont pas considérés comme parties du chiffre d'affaires au sens du présent contrat : la TVA ou éventuellement toute autre taxe du même type.

Le bailleur peut, en tout temps, demander des explications et, au besoin, faire désigner une fiduciaire de son choix pour faire vérifier les relevés qui lui sont remis par le locataire.

Celui-ci devra fournir à la fiduciaire tous les renseignements désirés et lui donner libre accès, notamment à sa comptabilité et à toutes les pièces comptables, dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de son mandat, qui sera limité à l'établissement du chiffre d'affaires du locataire, tel que défini ci-dessus.

Le chiffre d'affaires, ainsi établi par la fiduciaire, sera admis, tant par le locataire que par le bailleur. Les frais de cette expertise seront à la charge du locataire si le chiffre d'affaires déterminé par l'expert est supérieur de plus de 1% (un pour cent) à celui annoncé par le locataire. Dans le cas contraire, tous les frais seront à la charge du bailleur.

Article 2

Le locataire s'oblige à obtenir l'accord écrit du bailleur pour tout changement de destination des locaux et d'enseigne telles que définies au début du bail.

Article 3

Tout changement de façades, serrureries ou enseignes, devra faire l'objet de l'accord écrit du bailleur.

Article 4

Aménagements - Les travaux qui seront réalisés par le locataire seront considérés comme des aménagements propres à son exploitation et à sa convenance et ils ne pourront donner lieu à aucune prétention pour plus-value de la chose louée en fin de bail.

Tous travaux d'aménagement du locataire devront faire l'objet de l'accord écrit du bailleur; le locataire fera également son affaire de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Article 5

Entretien - L'entretien de l'équipement propre aux locaux loués ou au locataire est à la charge de celui-ci.

En outre, le locataire s'engage à maintenir, pendant toute la durée du bail, les locaux loués dans un aspect de bon standing, de neuf et de propreté irréprochable. Le locataire supporte entièrement les frais d'entretien et de maintenance des installations des locaux loués. Il s'engage à souscrire, à sa charge, un abonnement d'entretien de la gaine de ventilation auprès d'une entreprise recommandée par le bailleur.

Article 6

Le locataire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter de gêner ses voisins ou le public par les odeurs ou les bruits particuliers à son genre de commerce. Il s'engage à respecter et à se soumettre à toutes les règles qui pourront à l'avenir être fixées par le bailleur dans l'intérêt général des locataires et des clients du Centre Commercial.

Article 7

Le locataire s'engage à se conformer strictement à la loi et aux autorités compétentes, notamment pour la réglementation en vigueur, telle que la patente de cafetier, et pour la question de bonnes moeurs, toute activité de "bar à Champagne", cabaret, ou activité similaire, étant expressément interdite par le bailleur au locataire.

Le locataire s'engage à maintenir une image de haut standing et une bonne image de marque au Restaurant Chinois qu'il exploite. Il s'engage, en cas de besoin, à obtenir auprès des autorités, toutes les différentes autorisations nécessaires à l'exploitation d'un café-restaurant.

Article 8

Le locataire se conformera aux prescriptions fixées par le Service de Sécurité du DAEL et par l'inspection Cantonale du Feu. En particulier, le responsable de l'établissement devra prendre connaissance des installations de sécurité et d'alarme, ainsi que des consignes en cas de feu.

Article 9

L'évacuation des ordures du locataire sera facturée au locataire au prorata du volume d'ordures de "Confédération Centre", selon sa quantité individuelle de déchets.

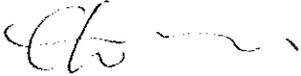
Article 10

Le locataire s'engage à respecter le règlement de la galerie commerciale ci-annexé, et se conformera aux directives qui seront émises par le responsable de la maison.

Fait et signé en double exemplaire à Genève, le 28-02-97

Le locataire :

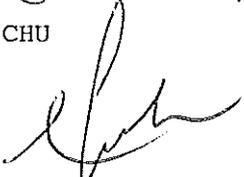
1. NEW JARDIN D'ASIE Sàrl



2. Ching Christelle HUNG

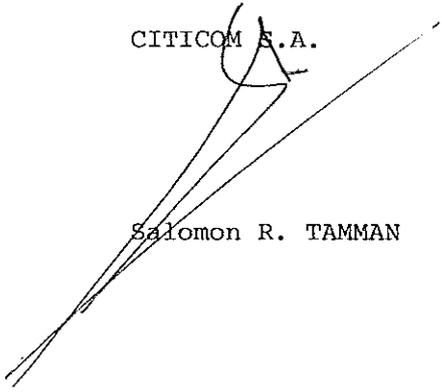


3. Mike CHU



Le bailleur :

CITICOM S.A.



Salomon R. TAMMAN

Annexes au bail : - 1 conditions générales pour locaux commerciaux
édition 1996 (art. 27.2 modifié)
- 1 convention relative aux services annexes
- 2 plans
- 1 règlement de la galerie commerciale.

CONFEDERATION CENTRE

CONVENTION RELATIVE AUX SERVICES ANNEXES

(Annexe au bail à loyer)

entre

Messieurs Gabriel TAMMAN, Salomon TAMMAN,
David TAMMAN et Joseph TAMMAN,

représentés par
CITICOM S.A.
Case postale 3110
1211 Genève 3

désignés ci-après par le "bailleur",

d'une part,

et

1. NEW JARDIN D'ASIE Sàrl,
8 rue de la Confédération, 1204 Genève
 2. Madame Ching Christelle HUNG
 3. Monsieur Mike CHU
- conjointement et solidairement

désignés ci-après par le "locataire",

d'autre part

1. PREAMBULE

Le jour de la signature des présentes, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur les locaux suivants :

N° 201/202 d'env. 135 m² situé au rez Bémont / 2ème niveau
de Confédération Centre à Genève

La durée de ce contrat de bail à loyer est de cinq ans, qui commence le 1er janvier 1999

pour finir le 31 décembre 2003

Cela étant précisé, il a été convenu de ce qui suit :

2. SERVICES ANNEXES

Les charges communes et les frais de chauffage, eau, ventilation, climatisation, mentionnés aux articles 2.1. et 2.2. ci-dessous, constituent les services annexes qui sont à la charge exclusive du locataire.

2.1. Locaux principaux

2.1.1. Charges communes

Tous les frais d'exploitation de la Galerie commerciale sont des charges communes, soit notamment :

Frais du service de sécurité

Ils comprennent notamment tous les frais de :

- exploitation du service de sécurité et, en particulier, du local de surveillance central ;
- détection feu ;
- intervention (pompiers, police, etc.) ;
- entretien des extincteurs.

Frais de l'administration de CONFEDERATION CENTRE

Ils comprennent notamment tous les frais d'exploitation, y compris ceux du service technique.

Frais des surfaces communes

Ils comprennent notamment tous les frais de :

- énergie ;
- entretien, nettoyage ;
- consommation d'eau ;
- ambiance musicale.

Emoluments, taxes et autres contributions publiques

Ils comprennent notamment toutes les charges fiscales et en particulier :

- redevances eaux usées ;
- toutes les taxes d'utilisation du domaine public ;
- redevances pour enlèvement des ordures (Cafés, Restaurants exceptés).

Frais administratifs

Ils s'élèvent à 4% calculés sur la totalité des dépenses effectives.

2.1.2 Chauffage, eau, ventilation, climatisation

Centrale d'énergie

L'énergie de CONFEDERATION CENTRE est fournie par une centrale d'énergie.

Les frais de l'énergie consommée comprennent notamment tous les frais de la centrale d'énergie.

Frais de chauffage, eau, ventilation, climatisation

Ils comprennent notamment :

- les frais de combustible et d'énergie consommés ;
- les frais de nettoyage des installations, et notamment de celui du chauffage et de la cheminée, de grattage, de ramonage, de brûlage et d'huilage de la chaudière, ainsi que d'enlèvement des déchets et des scories ;
- les frais de révision périodique des installations et de détartrage ;
- les frais du service des compteurs ;
- les frais d'entretien ;
- les primes d'assurances qui se rapportent aux installations de chauffage, eau, ventilation, climatisation ;
- les frais administratifs occasionnés par l'exploitation des installations, de 4%, calculés sur la totalité des dépenses effectives.

2.2. Locaux annexes

Les frais afférents aux locaux annexes sont les suivants :

- électricité ;
- chauffage, eau, ventilation, avec tous les frais mentionnés à l'article 2.1.2. ci-dessus ;
- équipement de lutte contre l'incendie.

3. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

La jouissance et le paiement des services annexes mentionnés à l'article 2. ci-dessus, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail à loyer.

Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou plusieurs des services annexes est/sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne l'/les utilise pas.

4. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

4.1. Conduite des services annexes

La conduite des services annexes est du ressort exclusif du bailleur, et notamment celle du service chauffage, eau, ventilation, climatisation (durée, température, etc.).

4.2. Service régulier

Le bailleur assure un service régulier des services annexes.

4.3. Réduction et interruption

Le bailleur ne garantit pas la régularité des services annexes.

Le locataire ne peut pas demander de dommages-intérêts, de réduction de loyer ou résilier le bail à loyer, en cas de réduction ou d'interruption de l'un ou plusieurs services annexes.

5. REPARTITION

5.1. Locaux principaux

Les répartitions des charges communes, selon l'article 2.1.1., et des frais de chauffage, eau, ventilation, climatisation, selon l'article 2.1.2., ci-dessus, sont établies proportionnellement à la surface des locaux principaux.

5.2. Locaux annexes

La répartition des frais mentionnés à l'article 2.2. ci-dessus est réalisée proportionnellement à la surface des locaux annexes.

6. PAIEMENT DES FRAIS ANNEXES

Le paiement des frais annexes par le locataire s'opère par versements mensuels.

Les frais annexes de Frs 200.-- le mètre carré par an sont forfaitairement fixés jusqu'au 31 décembre 1999.

Le locataire versera annuellement la somme de :

Fr. ~~.27,000.--~~..... (Francs suisses ~~.vingt-sept.mille~~.....
.....)

divisible et payable aux mêmes échéances que le loyer.

7. DISPOSITIONS GENERALES

7.1. Relation avec le bail à loyer

La présente convention est conclue pour une durée égale à celle du bail à loyer du locataire mentionnée au préambule de la présente convention ; elle est soumise aux mêmes clauses de renouvellement ou de résiliation. De plus, toute occupation des locaux, même illicite, implique le paiement du prix des services annexes.

En cas d'annulation, de résiliation ou de non-renouvellement du bail à loyer, la présente convention suivrait automatiquement le même sort.

7.2. Responsabilité du locataire

De façon générale, la responsabilité du locataire pour les installations donnant lieu aux services annexes à sa charge est réglée par l'article 23 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Le locataire est notamment responsable, pour lui-même et les tiers mentionnés à l'article 23 des conditions générales pour locaux commerciaux, des dommages causés aux ou par les installations annexes, en raison d'une faute de sa part, d'une négligence ou de son absence, notamment en cas de gel.

S'il s'absente pour un certain temps, il doit prendre toutes les dispositions opportunes pour éviter le chauffage excessif de ses locaux et assurer leur aération régulière, sans toutefois exposer les appareils au gel.

8. ELECTION DE DOMICILE

Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à la présente convention lui est valablement envoyée à l'adresse des locaux loués. S'il a cessé d'exploiter lesdits locaux, le locataire déclare néanmoins faire élection de domicile à Genève, et, à titre subsidiaire, au Greffe du Tribunal de Première Instance à Genève, où toute communication ou notification pourra lui être valablement faite.

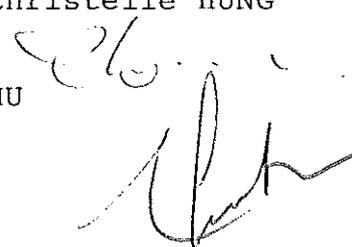
Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

9. DISPOSITIONS PARTICULIERES

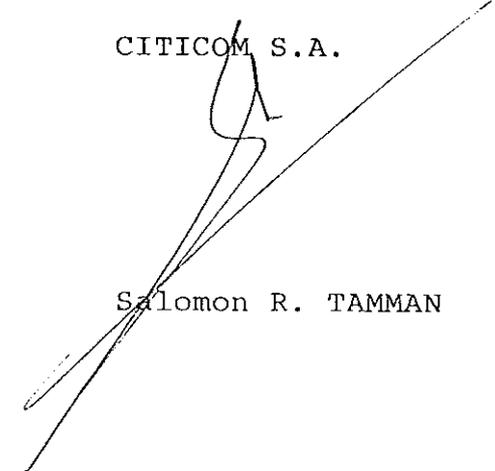
Fait et signé en deux exemplaires,
à Genève, le 20-04-99

Le locataire : 
1. NEW JARDIN D'ASIE Sàrl

2. Ching Christelle HUNG

3. Mike CHU 

Le bailleur :
CITICOM S.A.


Salomon R. TAMMAN

AVENANT N° 1

au Bail à loyer du 20 avril 1999

convenu entre

I. **Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph TAMMAN**

représentés par CITICOM S.A.

15, rue de Rive, Case postale 3110, 1211 Genève 3

désignés, ci-après, "le bailleur",

et

d'une part,

II. 1) **NEW JARDIN D'ASIE Sàrl**

8, rue de la Confédération, 1204 Genève

2) **Madame Ching Christelle HUNG**

conjointement et solidairement

désignés, ci-après, "le locataire",

d'autre part.

1) Locataire

Monsieur Mike CHU n'est plus locataire.

Le locataire est donc, conjointement et solidairement liés :
NEW JARDIN D'ASIE Sàrl et Madame Ching Christelle HUNG.2) Montant de la garantie de loyer

Le montant actuel de la garantie de loyer de CHF 60'000.--, stipulé à la page 2 du bail, correspondant à 6 mois de loyer, est réduit d'un commun accord à la somme de CHF 40'000.--, correspondant à 4 mois de loyer.

Toutes les autres clauses et dispositions du bail et de ses annexes demeurent inchangées.

Fait et signé à Genève, en double exemplaire, le 26 mars 2004.

Le locataire :



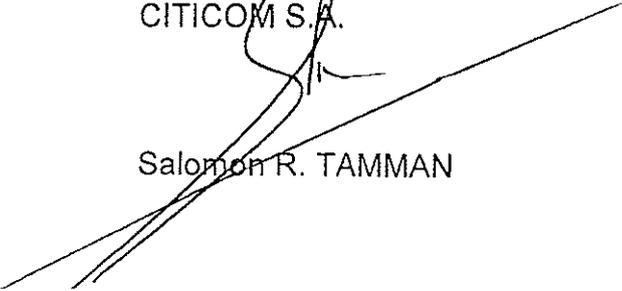
1. New Jardin d'Asie Sàrl



2. Ching Christelle HUNG

Le bailleur :

CITICOM S.A.


Salomon R. TAMMAN

LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

EXEMPLAIRE BAILLEUR

convenu entre

Bailleur : Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph TAMMAN

représenté par : CITICOM S.A., 15, rue de Rive, Case postale 3110, 1211 Genève 3

Locataire :
1. NEW JARDIN D'ASIE Sàrl, 8 r. de la Confédération, 1204 Genève,
2. Madame Ching Christelle HUNG,
3. Monsieur Mike CHU
conjointement et solidairement.

Objet de la location : Local N° 201/202 d'env. 135 m² situé au rez Bémont / 2ème niveau de Confédération Centre à Genève, représenté sur le plan annexé.

Destination des locaux : usage exclusif d'un café-restaurant de spécialités chinoises sous l'enseigne : "JARDIN D'ASIE".

Dépendances : dépôt N° 4 d'env. 22 m² sis au 5ème sous-sol de Confédération Centre 8, rue de la Confédération, 1204 Genève, selon plan annexé. Ces locaux sont destinés à l'usage de dépôt et vestiaires.

Durée du bail : 5 ans

Début : 1er janvier 1999 Fin : 31 décembre 2003

Le loyer est fixé de la manière suivante* (biffer ce qui ne convient pas) :

1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)

1.1 Le loyer annuel de Frs. ~~120.000,--~~ est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation ~~au jour de la signature du bail~~ soit, points (base mai 1993 = 100). du 1er janvier 1999

(Voir article 1 des clauses particulières).

1.2 Le loyer peut en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

2) ~~Echelonnement (durée minimale 3 ans)~~

~~Le loyer annuel est de :~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

~~Frs. du au (12 mois au minimum)~~

3) Bail de courte durée

Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Frs. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.

4) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.

Renouvellement et résiliation

~~Six mois~~ (six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de ~~...cinq... années/mois~~ (minimum 6 mois), toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de ~~...cinq... année(s)/mois~~ en ~~...cinq... année(s)/mois~~ (biffez les mentions qui ne conviennent pas).

Chauffage / eau chaude / climatisation

En couverture des frais de chauffage, eau chaude et climatisation, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre :

- ~~de compte provisionnel, soit Frs.~~
- de montant forfaitaire, soit Frs.~~27,000.-~~..... (biffer ce qui ne convient pas).
(voir convention relative aux services annexes ci-jointe)

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

Garantie du loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de Frs.~~60,000.-~~... conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Clauses particulières : voir pages 5, 6 et 7.

~~Fait à Genève en 2 exemplaires, le x~~

~~Le locataire~~

~~Le bailleur~~

Annexe(s) : - ~~Conditions générales pour locaux commerciaux, Edition 1996~~

~~.....~~
~~.....~~

Clauses particulières

Article 1

Le loyer annuel sera égal à 10 % du chiffre d'affaires, calculé sur une période de douze mois qui commence à compter du 1er janvier 1999, étant précisé que le loyer annuel minimum de base ne pourra pas être inférieur à 120,000.--, réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation du 1er janvier 1999 (base mai 1993 = 100).

Pour permettre de déterminer la tranche de loyer en sus du loyer minimum de base, le locataire s'engage à communiquer au bailleur, 60 jours après la fin de l'exercice, soit pour la première fois le 29 février 2000 au plus tard, le montant du chiffre d'affaires réalisé pendant l'exercice de douze mois écoulé.

Le locataire s'engage à payer la tranche de loyer en sus, résultant du décompte établi sur la base du chiffre d'affaires réalisé, 30 jours après réception du décompte du bailleur.

Entrent dans le calcul du chiffre d'affaires utilisé pour déterminer la tranche de loyer dépassant le loyer minimum de base : le prix de vente total de tous les biens, objets ou marchandises vendus, ainsi que tous services fournis à crédit ou en compte, normalement inclus dans le chiffre d'affaires, sans égard à leur encaissement. En revanche, les ventes annulées ou les marchandises rendues sont déduites du chiffre d'affaires, la preuve en incombe au locataire.

Ne sont pas considérés comme parties du chiffre d'affaires au sens du présent contrat : la TVA ou éventuellement toute autre taxe du même type.

Le bailleur peut, en tout temps, demander des explications et, au besoin, faire désigner une fiduciaire de son choix pour faire vérifier les relevés qui lui sont remis par le locataire.

Celui-ci devra fournir à la fiduciaire tous les renseignements désirés et lui donner libre accès, notamment à sa comptabilité et à toutes les pièces comptables, dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de son mandat, qui sera limité à l'établissement du chiffre d'affaires du locataire, tel que défini ci-dessus.

Le chiffre d'affaires, ainsi établi par la fiduciaire, sera admis, tant par le locataire que par le bailleur. Les frais de cette expertise seront à la charge du locataire si le chiffre d'affaires déterminé par l'expert est supérieur de plus de 1% (un pour cent) à celui annoncé par le locataire. Dans le cas contraire, tous les frais seront à la charge du bailleur.

Article 2

Le locataire s'oblige à obtenir l'accord écrit du bailleur pour tout changement de destination des locaux et d'enseigne telles que définies au début du bail.

Article 3

Tout changement de façades, serrureries ou enseignes, devra faire l'objet de l'accord écrit du bailleur.

----- Les plans compléments des installations de sécurité et
d'alarme, ainsi que des consignes en cas de feu.

./..

AVENANT N° 1

au Bail à loyer du 20 avril 1999
convenu entre

I. Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph TAMMAN

représentés par CITICOM S.A.
15, rue de Rive, Case postale 3110, 1211 Genève 3

désignés, ci-après, "le bailleur",

d'une part,

et

II. 1) NEW JARDIN D'ASIE Sàrl

8, rue de la Confédération, 1204 Genève

2) Madame Ching Christelle HUNG

conjointement et solidairement

désignés, ci-après, "le locataire",

d'autre part.

1) Locataire

Monsieur Mike CHU n'est plus locataire.

Le locataire est donc, conjointement et solidairement liés :
NEW JARDIN D'ASIE Sàrl et Madame Ching Christelle HUNG.

2) Montant de la garantie de loyer

Le montant actuel de la garantie de loyer de CHF 60'000.--, stipulé à la page 2 du bail, correspondant à 6 mois de loyer, est réduit d'un commun accord à la somme de **CHF 40'000.--**, correspondant à 4 mois de loyer.

Toutes les autres clauses et dispositions du bail et de ses annexes demeurent inchangées.

Fait et signé à Genève, en double exemplaire, le 26 mars 2004.

Le locataire :

1. New Jardin d'Asie Sàrl

2. Ching Christelle HUNG

Le bailleur :

CITICOM S.A.

Salomon R. TAMMAN

AVENANT N° 1

au Bail à loyer du 20 avril 1999

convenu entre

I. Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph TAMMAN

représentés par CITICOM S.A.

15, rue de Rive, Case postale 3110, 1211 Genève 3

désignés, ci-après, "le bailleur",

d'une part,

et

II. 1) NEW JARDIN D'ASIE Sàrl

8, rue de la Confédération, 1204 Genève

2) Madame Ching Christelle HUNG

conjointement et solidairement

désignés, ci-après, "le locataire",

d'autre part.

1) Locataire

Monsieur Mike CHU n'est plus locataire.

Le locataire est donc, conjointement et solidairement liés :

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl et Madame Ching Christelle HUNG.

2) Montant de la garantie de loyer

Le montant actuel de la garantie de loyer de CHF 60'000.--, stipulé à la page 2 du bail, correspondant à 6 mois de loyer, est réduit d'un commun accord à la somme de **CHF 40'000.--**, correspondant à 4 mois de loyer.

Toutes les autres clauses et dispositions du bail et de ses annexes demeurent inchangées.

Fait et signé à Genève, en double exemplaire, le *26/03/2004*

Le locataire :

Le bailleur :

1. New Jardin d'Asie Sàrl

CITICOM S.A.

2. Ching Christelle HUNG

Salomon R. TAMMAN

Wincasa
Services Immobiliers
Agence Genève

4
wincasa 

28, bvd. du Pont d'Arve
Case postale 767
1211 Genève 4
Téléphone 022/322 00 44
Fax 022/322 00 40
www.wincasa.ch

New Jardin d'Asie Sarl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

Jean-Pierre Millet, 022 322 00 46
jean-pierre.millet@wincasa.ch
Genève 4, le 7 février 2008
Réf.-No 6862.02.0218.02, 20.2509.02

Vos arcade et dépôt Rue de la Confédération 8 – Confédération Centre – Genève.

Mesdames, Messieurs,

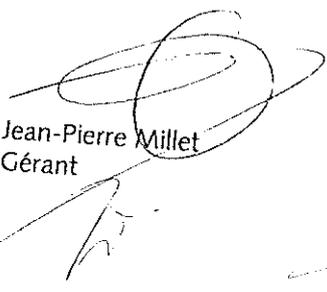
Nous vous rappelons que votre contrat de bail arrivera à échéance le 31 décembre 2008.

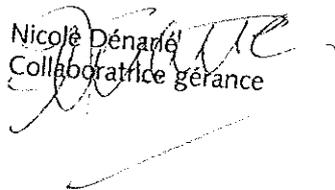
Aussi, nous vous proposons la conclusion d'un nouveau contrat de bail aux conditions suivantes :

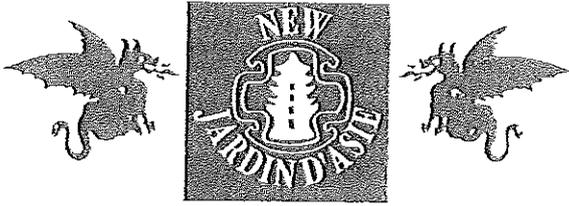
Début du contrat : 1^{er} janvier 2009 (où à une date plus rapprochée selon votre choix)
Durée fixe du bail : 5 ans
Option de prolongation : une option de cinq ans supplémentaires
Garantie bancaire à fournir à la location équivalant à trois mois de loyer net
Loyer annuel minimum de base : fr. 133.440. – (soit fr. 11.120. – par mois), indexé une fois l'an sur la base de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.
Loyer annuel calculé à raison de 10% sur la base du chiffre d'affaires annuel, sachant que le loyer payé ne pourra être inférieur au loyer minimum de base.
Forfait annuel pour participation aux charges d'exploitation de Confédération Centre inchangé à fr. 27.600. – (soit fr. 2.300. – /mois).
Les locaux sont loués en l'état.

Nous vous remercions de nous confirmer votre accord à cette proposition d'ici au 31 mars 2008, ensuite de quoi nous vous adresserons un nouveau contrat de bail.

Nous vous présentons, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.


Jean-Pierre Millet
Gérant


Nicole Dénarié
Collaboratrice gérance



RESTAURANT CHINOIS & JAPONAIS

8, rue de la Confédération - ch-1204 Genève - Tél; 022/312 16 07
(Fermé le dimanche)

Genève, 2-4-2008

Mesdames, Messieurs,

J'ai bien reçu votre lettre du 7 Février 2008. Cause de vacance à la quelle que je suis en retard de vous répondre, je vous demande de m'excuser.

Je suis d'accord avec votre lettre du 7 Février 2008 et vous fait par venir la garantie dans le délai.

En vous remerciant Mesdames et Messieurs
Veuillez agréer mes salutations distinguées.

CHING HONG

AVIS DE MAJORATION DE LOYER OU D'AUTRES MODIFICATIONS DU BAIL

donné au locataire en application de l'article 269d du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 23 juin 1993)

| | | | |
|-----------------|--|--|--|
| Locataire: | | 6862.02.0218 | |
| | | 6862.20.2509 | |
| Bailleur: | CSA Anlagestiftung | | |
| Représenté par: | WINCASA Services Immobiliers Bd du Pont-d'Arve 28 Case postale 767 1211 Genève 4 | New Jardin d'Asie Sarl Mme Ching Christelle Hung M. Mike Chu Rue de la Confédération 8 1204 Genève | |

COPIE

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------|------------|--|-----------------------|
| Immeuble (rue, n°): | 8, rue de la Confédération - Genève | Etage: | 2ème | Nombre de pièces: | arcade+dépôt 157m2 |
| Genre de la chose louée: | logement/local commercial * | | | | |
| * ce qui convient est souligné | | | | | |
| Ancien loyer annuel: Fr. | 131'088.00 | dès le: | 01.08.2007 | Charges (provisions pour chauffage): Fr. | forfait 27'000.00 |

A. En application de l'art. 269d al. 1 CO, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante:

Nouveau loyer annuel:

| | | | | |
|-----|------------|----|------------|----|
| Fr. | 134'784.00 | du | 01.08.2008 | au |
| Fr. | | du | | au |
| Fr. | | du | | au |

B. En application de l'art. 269d al. 3 CO, nous vous communiquons les modifications du bail suivantes:

1. Nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail: le
2. Charges (provisions pour chauffage): Fr. **Inchangé**
3. Divers:

Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus:

Evolution de l'indice suisse des prix à la consommation, selon votre bail

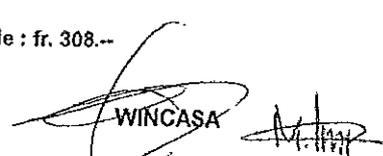
précédent indice : 113.4 au 31.05.2007

nouvel indice déterminant : 116.6 points au 31.05.2008

augm. Mensuelle : fr. 308.--

Lieu et date: Genève, le 11 juin 2008

Signature:



Si le locataire estime les prétentions du bailleur abusives, il peut, dans un délai de trente jours à dater de la réception du présent avis, les contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, rue des Chaudronniers 7, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 327 28 11), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser au Service de l'allocation de logement, Direction générale du logement, Office du logement social, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7^e étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 327 55 60).

7

AVIS DE MAJORATION DE LOYER OU D'AUTRES MODIFICATIONS DU BAIL

donné au locataire en application de l'article 269d du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 23 juin 1993)

| | | |
|------------------------|--|---|
| | Locataire: | |
| | <input type="checkbox"/> | <u>P.P. Wincasa SA 1211 Genève 4</u> |
| Bailleur: | Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland 8045 Zürich |  |
| n° TVA 531620 | | |
| Représenté par: | Wincasa SA Services Immobiliers Center Management 28, bvd du Pont d'Arve / CP767 1211 Genève 4 | NEW JARDIN D'ASIE Sarl 8, rue de la Confédération Ching Christelle HUNG 1204 Genève |

| | | |
|--|--------------------|--|
| Immeuble (rue, n°): Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | 6862.02.0218.02 | Nombre de Etage: 2ème pièces: Arcade étage |
| Genre de la chose louée: logement/local commercial* * ce qui convient est souligné | | Charges (frais accessoires autres que chauffage): Fr. |
| Ancien loyer annuel: Fr. 134'784.00 | dès le: 01.08.2008 | Charges (provisions pour chauffage): Fr. 27'000.00 |

A. En application de l'art. 269d al. 1 CO, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante:

Nouveau loyer annuel:

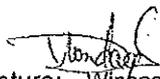
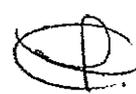
| | | | |
|----------------|----|------------|----|
| Fr. 135'024.00 | du | 01.09.2010 | au |
| Fr. | du | | au |
| Fr. | du | | au |

B. En application de l'art. 269d al. 3 CO, nous vous communiquons les modifications du bail suivantes:

1. Nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail: le
2. Charges (provisions pour chauffage): Fr.
3. Divers: Charges (frais accessoires autres que chauffage): Fr. 27'000.00

Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus: (Montant de la hausse selon mode de paiement)
compensation renchérissement de 116.6 pt au 31.05.2008 à 116.8 pt au 31.05.2010 19.25

Lieu et date: Genève 4, 09.07.2010/ROND

Signature:  Wincasa SA 

Si le locataire estime les prétentions du bailleur abusives, il peut, dans un délai de trente jours à dater de la réception du présent avis, les contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, rue des Chaudronniers 7, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 327 28 11), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser au Service de l'allocation de logement, Direction générale du logement, Office du logement social, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7^e étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 327 55 60).

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

8

**REQUETE EN CONTESTATION DE CONGE
FORMEE PAR-DEVANT LA COMMISSION DE CONCILIATION EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS**

case postale 3120, 1211 Genève 3, tél. 022.327.62.10



Contestation du congé 1^{ère} prolongation 2^{ème} prolongation

Veuillez cocher ce qui convient, et compléter

REQUERANT : bailleur locataire locataire principal sous-locataire

Nom et prénom ou raison sociale : NEW JARDIN D'ASIE Sàrl

Adresse : 8, rue de la Confédération, 1204 Genève tél. 022/312 16 07

Mandataire : _____ Adresse _____

CITE : bailleur locataire locataire principal sous-locataire

Nom et prénom ou raison sociale : CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG, REAL ESTATE SWITZERLAND

Adresse : Kalanderplatz 1, 8045 Zurich tél. 052/620.03.73

Mandataire : Me Emmanuelle GUIGET Adresse 7, rue Versonnex, 1207 Genève

LOCAUX CONCERNES : appartement de _____ pièces, _____ étage

autre : Local n° 201/202 au 2ème niveau/rez Bémont et dépôt n° 4 au 5ème sol

Rue et numéro : Rue de la Confédération 8

MOTIFS DE LA REQUETE ET CONCLUSIONS :

Le contrat de bail a été conclu le 1er janvier 1999 pour une durée de cinq ans. Il a ensuite été prolongé de manière tacite. Il s'agit dorénavant d'un contrat à durée indéterminée (art. 266 CO).

Le bailleur n'a pas motivé son congé. Il est éventuellement et prétendûment motivé par des travaux d'assainissement du bâtiment (GHI des 6 et 13 septembre 2012). Or, le bailleur ne dispose pas des autorisations nécessaires pour engager de tels travaux. Ils ne sont pas nécessaires.

suite feuille annexe

Requête à déposer au greffe avec une copie par partie citée et toutes les pièces utiles, **dans les 30 jours dès la réception de l'avis de résiliation (art. 273 CO).**

Lieu et date : Genève, 17 septembre 2012

Signature : _____
NEW JARDIN D'ASIE
8 rue de la Confédération
1204 GE Ø 022-312 16 07

LAURENCE BORY
VINCENT SPIRA
Ancien Bâtonnier
JACQUES BERTA
CORINNE NERFIN
EMMANUEL DUCREST
Prof. Dr. BERND REINMÜLLER
Avocat aux Barreaux de Francfort et Genève
Professeur à l'Université de Cologne

EMMANUELLE GUIGUET-BERTHOUSOZ
JULIEN RAMADOO
JULIE BOEUF
MARGAUX BROÏDO

Pli recommandé
NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
Rue de la Confédération 8
1204 Genève

Genève, le 24 août 2012
EG

Concerne : Local N°201/202 d'environ 135 m² au 2^{ème} niveau/rez Bémont et dépôt N° 4 d'environ 22 m² au 5^{ème} sous-sol de l'immeuble sis 8, rue de la Confédération à Genève
Objets n° 6862.02.0218.02 et n°6862.20.2509.02

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que la société CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG, propriétaire de l'immeuble visé sous rubrique, m'a confié la défense de ses intérêts et fait élection de domicile en mon Etude.

Je vous prie de trouver en annexe un avis de résiliation de votre contrat de bail à loyer pour sa prochaine échéance, soit pour le 31 décembre 2013 et portant sur le local N°201/202 et le dépôt N°4.

En effet, d'importants travaux d'assainissement de l'immeuble vont être réalisés par la bailleuse et qui comprennent notamment une refonte intégrale de toutes les surfaces commerciales.

Dans ces conditions, il est impossible de maintenir les locataires dans les locaux pendant la durée du chantier.

Au vu du contenu de la présente, je vous adresse par pli simple une copie de celle-ci ainsi qu'une copie de l'avis de résiliation qui y est joint.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Annexe : mentionnée

Emmanuelle GUIGUET

AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL

g. 2

donné au locataire/conjoint du locataire/partenaire enregistré du locataire en application de l'article 266I alinéa 2 ou 298 alinéa 2 du Code des Obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Bailleur: CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
REAL ESTATE SWITZERLAND

Locataire: N° 6862.02.0218.02 et N°6862.20.2509.02
L 1

Représenté par:

Me Emmanuelle GUIGUET

RECOMMANDE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

Immeuble (rue, n°): 8, rue de la Confédération, 1204 Genève

Etage: Nombre de pièces:
1) 2^{ème} (rez Bémont) 135 m2 env.
2) 5^{ème} ss 22 m2 env.

Genre de la chose louée :

1) Local N°201/202 à usage d'un café restaurant de spécialités chinoises sous l'enseigne « JARDIN D'ASIE » ; 2) dépôt N°4 à usage de dépôt et vestiaires.

En application de l'article 266I alinéa 2 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le: **31 décembre 2013**

Remarques éventuelles:

L'art. 271 al. 2 CO vous permet de demander la motivation du congé. Une telle démarche de votre part ne suspend toutefois pas le délai dont vous disposez pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date:

Genève, le 24 août 2012

Signature:

Emmanuelle GUIGUET

Le locataire, son conjoint ou son partenaire enregistré qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10). Des formules de requête, dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire, sont disponibles au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie, de même que toute autre pièce utile (bail écrit si possible). La procédure est gratuite.

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

LAURENCE BORY
VINCENT SPIRA
Ancien Bâtonnier
JACQUES BERTA
CORINNE NERFIN
EMMANUEL DUCREST
Prof. Dr. BERND REINMÜLLER
Avocat aux Barreaux de Francfort et Genève
Professeur à l'Université de Cologne

EMMANUELLE GUIGUET-BERTHOUSOZ
JULIEN RAMADOO
JULIE BOEUF
MARGAUX BROÏDO

Pli recommandé

Mme Ching Christelle HUNG
NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
Rue de la Confédération 8
1204 Genève

Genève, le 24 août 2012
EG

**Concerne : Local N°201/202 d'environ 135 m² au 2^{ème} niveau/rez Bémont et dépôt N° 4
d'environ 22 m² au 5^{ème} sous-sol de l'immeuble sis 8, rue de la Confédération à
Genève
Objets n° 6862.02.0218.02 et n°6862.20.2509.02**

Madame,

J'ai l'honneur de vous informer que la société CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG, propriétaire de l'immeuble visé sous rubrique, m'a confié la défense de ses intérêts et fait élection de domicile en mon Etude.

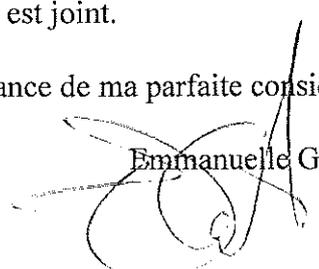
Je vous prie de trouver en annexe un avis de résiliation de votre contrat de bail à loyer pour sa prochaine échéance, soit pour le 31 décembre 2013 et portant sur le local N°201/202 et le dépôt N°4.

En effet, d'importants travaux d'assainissement de l'immeuble vont être réalisés par la bailleuse et qui comprennent notamment une refonte intégrale de toutes les surfaces commerciales.

Dans ces conditions, il est impossible de maintenir les locataires dans les locaux pendant la durée du chantier.

Au vu du contenu de la présente, je vous adresse par pli simple une copie de celle-ci ainsi qu'une copie de l'avis de résiliation qui y est joint.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma parfaite considération.


Emmanuelle GUIGUET

Annexe : mentionnée

AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL

94

donné au locataire/conjoint du locataire/partenaire enregistré du locataire en application de l'article 266I alinéa 2 ou 298 alinéa 2 du Code des Obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Bailleur: CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
REAL ESTATE SWITZERLAND

Locataire: N° 6862.02.0218.02 et N°6862.20.2509.02

Représenté par:
Me Emmanuelle GUIGUET

RECOMMANDE
Mme Ching Christelle HUNG
NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

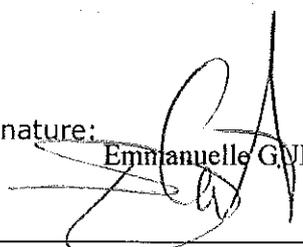
Immeuble (rue, n°): 8, rue de la Confédération, 1204 Genève
Etage: Nombre de pièces:
Genre de la chose louée : 1) 2^{ème} (rez Bémont) 135 m2 env.
2) 5^{ème} ss 22 m2 env.
1) Local N°201/202 à usage d'un café restaurant de spécialités chinoises sous l'enseigne « JARDIN D'ASIE » ; 2) dépôt N°4 à usage de dépôt et vestiaires.

En application de l'article 266I alinéa 2 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le: **31 décembre 2013**

Remarques éventuelles:

L'art. 271 al. 2 CO vous permet de demander la motivation du congé. Une telle démarche de votre part ne suspend toutefois pas le délai dont vous disposez pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date: Genève, le 24 août 2012

Signature: 
Emmanuelle GUIGUET

Le locataire, son conjoint ou son partenaire enregistré qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10). Des formules de requête, dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire, sont disponibles au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie, de même que toute autre pièce utile (bail écrit si possible). La procédure est gratuite.

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

Madame Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ
Avocate
Ducret Nerfin Berta Spira Bory
Rue Versonnex 7
1207 Genève

JEAN-JACQUES MARTIN
ALEXANDRE DAVIDOFF
JULIEN FIVAZ
FRANÇOIS HAY

SANDRINE BAUDRY

Genève, le 2 juillet 2013

VANESSA DUFOUR, st
CHRISTOPHER LAWRENCE, st

Concerne : NEW JARDIN D'ASIE SARLC/ CREDIT SUISSE
ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND ;
C/20393/2012 2 CAP

MARTIN DAVIDOFF FIVAZ
& ASSOCIÉS - GENÈVE
2, PLACE DU PORT
CH-1204 GENÈVE
TÉLÉPHONE +41 22 318 98 98
FAX +41 22 310 48 48
geneva@slgroup.ch
www.slgroup.ch

Dossier traité par : Me Jean-Jacques Martin

Mon cher Confrère,

J'ai l'honneur de vous informer être en charge de la défense des intérêts de New Jardin d'Asie Sarl, dans le cadre du litige susmentionné, selon la procuration ci-annexé.

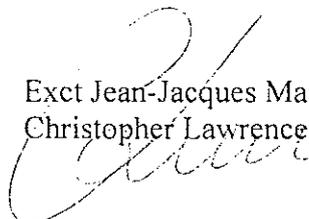
Ma mandante fait élection de domicile en mon Etude aux fins des présentes.

Je vous saurai gré de bien vouloir me transmettre tous les documents relatifs à l'autorisation de démolir que votre cliente a sollicitée dans le cadre du litige visée sous rubrique.

En effet, ces informations constituent les motifs du congé notifié à ma mandante.

En vous remerciant d'avance, veuillez croire, mon cher Confrère, à l'assurance de ma parfaite considération.

Exct Jean-Jacques Martin
Christopher Lawrence, avt stg.



Annexe : ment.

SWISS LAWYERS GROUP:

MARTIN DAVIDOFF FIVAZ & ASSOCIÉS
GENÈVE / VALD

HODLER & EMMENEGGER
BERNE / ZÜRICH

FOGLIA
LUGANO / GENÈVE / ZÜRICH

HAUSHEER & PARTNER
ZUG

REQU le

LAURENCE BORY
VINCENT SPIRA
Ancien Bâtonnier
JACQUES BERTA
CORINNE NERFIN
EMMANUEL DUCREST
Prof. Dr. BERND REINMÜLLER
Avocat aux Barreaux de Francfort et Genève
Professeur à l'Université de Cologne
EMMANUELLE GUIGUET-BERTHOUSOZ
JULIEN RAMADOO
MARGAUX BROÏDO
AURÉLIE ARPAGAUS

Monsieur Jean-Jacques MARTIN
Avocat
2, place du Port
1204 Genève

Genève, le 11 juillet 2013
EG/id

**Concerne : CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND c/
NEW JARDIN D'ASIE SARL
Cause C/20393/2012**

Mon cher Confrère,

Faisant suite à votre courrier du 2 juillet dernier, j'ai pris bonne note de votre constitution pour la défense des intérêts de la société NEW JARDIN D'ASIE SARL dans le cadre de la cause visée sous rubrique.

Ma mandante a pris acte de votre demande de transmission de documents concernant l'autorisation de démolir.

Cependant, je me permets de vous rappeler que la contestation de congé ordinaire de NEW JARDIN D'ASIE SARL est affectée d'un vice, dans la mesure où l'autre colocataire, à savoir Mme HUNG n'a, quant à elle, pas contesté cette résiliation.

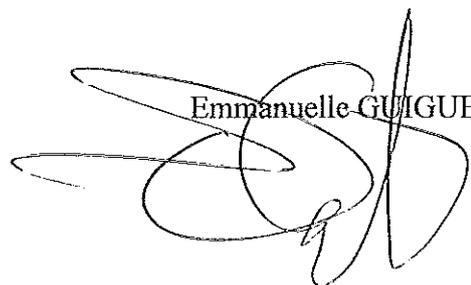
Or, comme vous le savez, une consorité nécessaire existe entre les locataires lorsqu'il s'agit de contester un congé.

Ainsi, dans la mesure où la contestation de congé de NEW JARDIN D'ASIE SARL n'est manifestement pas valable, ma mandante n'entend pas, en l'état, vous fournir des documents au sujet de son projet de rénovation.

D'ailleurs, si vous deviez introduire cette affaire au Tribunal des baux et loyers, ma mandante produirait alors, si nécessaire, les pièces relatives à ce projet, à l'appui de ses écritures de réponse.

En tous les cas, il paraît peu vraisemblable que votre cliente puisse remettre en cause le motif du congé dès lors que la presse a fait écho, à multiples reprises, de ce projet de rénovation de CONFEDERATION-CENTRE, lequel est bien réel.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de ce qui précède, je vous prie de croire, mon cher Confrère, à l'assurance de ma parfaite considération.


Emmanuelle GUIGUET

A2.t



Wincasa
Services Immobiliers
28, bvd. du Pont d'Arve/CP 767
1211 Genève 4
022/322 00 44
<http://www.wincasa.ch>

P.P. Wincasa 1211 Genève 4



FGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich
N° TVA 531620

Notre réf.: Jean-Pierre Millet
Tél. direct: 022/322 00 46
Fax: 022/322 00 40

E-mail: jean-pierre.millet@wincasa.ch

Winterthur, 25.05.2007

détail loyer 01.09.2007 - 30.09.2007

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | |
| loyer net | | 10'847.00 | 13'097.00 |

| | |
|--|------------------|
| total loyer brut | 13'097.00 |
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'097.00 |

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.09.2007. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).



112.2



Wincasa
Services Immobiliers
28, bvd. du Pont d'Arve/CP 767
1211 Genève 4
022/322 00 44
<http://www.wincasa.ch>

P.P. Wincasa 1211 Genève 4



FGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich
N° TVA 531620

Notre réf.: Jean-Pierre Millet
Tél. direct: 022/322 00 46
Fax: 022/322 00 40

E-mail: jean-pierre.millet@wincasa.ch

Winterthur, 22.02.2008

détail loyer 01.05.2008 - 31.05.2008

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|------------------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | |
| loyer net | | 10'924.00 | 13'174.00 |

| | |
|------------------|-----------|
| total loyer brut | 13'174.00 |
|------------------|-----------|

| | |
|--|------------------|
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'174.00 |
|--|------------------|

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.05.2008. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).



2491570711 0015110 000675 02 00 81656 001061

A2.3



Wincasa SA
Services Immobiliers
Center Management
28, bvd du Pont d'Arve / CP76
1211 Genève 4
022 404 65 65
<http://www.wincasa.ch>

P.P. Wincasa SA 1211 Genève 4

COMPTABILISÉ

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

CMGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse AG
Kalanderplatz 1
8045 Zürich
N° TVA 531620

Notre réf.: Daniel Rondags
Tél. direct: 022 404 65 53
Fax: 022 404 65 01

E-mail: daniel.rondags@wincasa.ch

Winterthur, 27.02.2009

détail loyer 01.05.2009 - 31.05.2009

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | |
| loyer net | | 11'232.00 | 13'482.00 |

| | |
|--|------------------|
| total loyer brut | 13'482.00 |
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'482.00 |

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.05.2009. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).



Wincasa SA
Services Immobiliers
Retail Suisse Romande
Av. Cardinal-Mermillod 36
Case postale 1811
1227 Carouge GE
022 301 33 33
<http://www.wincasa.ch>

P.P. Wincasa SA 1227 Carouge GE

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

JGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse AG
Kalanderplatz 1
8045 Zürich
N° TVA 531620

Notre réf.: Marc Vassalli
Tél. direct: 022 301 33 33
Fax: 022 301 33 35

E-mail: marc.vassalli@wincasa.ch

Winterthur, 24.11.2010

détail loyer 01.02.2011 - 28.02.2011

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| loyer net | | 11'252.00 | |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | 13'502.00 |

| | |
|------------------|-----------|
| total loyer brut | 13'502.00 |
|------------------|-----------|

| | |
|--|------------------|
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'502.00 |
|--|------------------|

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.02.2011. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).

12.5



Wincasa SA
Services Immobiliers
Retail Suisse Romande
Av. Cardinal-Merillod 36
Case postale 1811
1227 Carouge GE
022 301 33 33
<http://www.wincasa.ch>
helpdesk.genf@wincasa.ch

P.P. Wincasa SA 1227 Carouge GE



JGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse AG
Kalanderplatz 1
8045 Zürich
N° TVA 531620

Notre réf.: Marc Vassalli
Tél. direct: 022 301 33 33
Fax: 022 301 33 35

E-mail: marc.vassalli@wincasa.ch

Winterthur, 25.11.2011

détail loyer 01.01.2012 - 31.01.2012

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|------------------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| loyer net | | 11'252.00 | |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | 13'502.00 |

| | |
|------------------|-----------|
| total loyer brut | 13'502.00 |
|------------------|-----------|

| | |
|--|------------------|
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'502.00 |
|--|------------------|

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.01.2012. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).

12763/1/16377

12.6



Wincasa SA
Services Immobiliers
Retail Suisse Romande
Av. Cardinal-Mermillod 36
Case postale 1811
1227 Carouge GE
022 301 33 33
<http://www.wincasa.ch>
helpdesk.genf@wincasa.ch

P.P. Wincasa SA 1227 Carouge GE

En qualité de représentant du propriétaire d'immeuble:

JGE

NEW JARDIN D'ASIE Sàrl
8, rue de la Confédération
1204 Genève

Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
c/o Credit Suisse AG
Kalanderplatz 1
8045 Zürich
CHE-109.418.754 MWST

Notre réf.: Marc Vassalli
Tél. direct: 022 301 33 33
Fax: 022 301 33 35

E-mail: marc.vassalli@wincasa.ch

Winterthur, 24.08.2012

détail loyer 01.01.2013 - 31.01.2013

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|------------------|
| Immeuble | Rue de la Confédération 8, 1204 Genève | | |
| N° référence | 6862.02.0218.02 Arcade | | MV |
| loyer net | | 11'252.00 | |
| Frais d'exploitation fixes | | 2'250.00 | 13'502.00 |

| | |
|--|------------------|
| total loyer brut | 13'502.00 |
| Total en notre faveur (montant du paiement) | 13'502.00 |

Nous vous prions de nous faire parvenir votre versement jusqu'au 01.01.2013. A cet effet, veuillez utiliser exclusivement le(s) bulletin(s) de versement orange ci-joint(s) (BVR).

COMPTABLE

1128/113125