



Département des Hauts de Seine

Cahier des charges

Rétrocession d'un droit au bail

Situé au 51 rue de la République



Table des matières

PRÉAMBULE	3
PARTIE I – CONDITIONS GENERALES DE RETROCESSION.....	3
I - PRÉSENTATION DE LA VILLE	3
1 – La situation géographique	3
2 – La population	3
3 - Le potentiel.....	4
II – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES	4
1 - Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local	4
2 – Adresse et de dépôt des candidatures.....	5
3 - Les conditions de visite des lieux.....	5
III – CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR	5
1 – Possibilités d’exploitation	5
2 - Critères de sélection	5
2 - La décision du choix du repreneur	6
PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES DE RETROCESSION.....	6
I – CONDITIONS GENERIQUES.....	6
1 - Contraintes et conditions liées à la nature et à l'exercice de l'activité : Normes et autorisations administratives ..	6
2 – Travaux à la charge du repreneur	6
3 - Accord du bailleur	7
4 – Droit de priorité de l’Acquéreur	7
II – DESCRIPTION DU DROIT AU BAIL SIS 51 RUE DE LA REPUBLIQUE	7
1 – Son emplacement	7
2 - Description du commerce	8
3 - Description du bail commercial	8
4 – Valeur de la vente	8

PRÉAMBULE

Afin de soutenir le commerce et l'artisanat de proximité et de maintenir une offre commerciale de qualité diversifiée, la Ville de Puteaux a instauré, par délibérations en dates des 19 juillet 2007, 23 septembre 2011 et 6 juillet 2012, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur son territoire.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession d'un fonds de commerce acquis par voie de préemption afin de garantir le respect de la diversité commerciale dans la commune.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges permettra le lancement de l'appel à candidatures pour la rétrocession d'un fonds de commerce à un commerçant.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 30 jours minimum comportant un appel à candidatures comprenant la description d'un fonds de commerce et le prix proposé.

Dès lors qu'il s'agit d'un fonds de commerce, la publication de l'avis de rétrocession et l'acte de rétrocession sont subordonnés à l'accord préalable du bailleur.

PARTIE I – CONDITIONS GENERALES DE RETROCESSION

I - PRÉSENTATION DE LA VILLE

1 – La situation géographique

Appartenant au Département des Hauts-de-Seine, la Ville de Puteaux est située sur la rive gauche de la Seine. La ville est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne) côté Seine, de Courbevoie au nord, de Nanterre à l'ouest et de Suresnes au sud.

Le territoire communal comprend la plus grande partie du quartier d'affaires de la Défense et de l'île de Puteaux, traversée par le pont de Puteaux et par le pont de Neuilly.

Différents réseaux de transports en commun (ligne A du RER, ligne 1 du métro, ligne T2 du Tram, 8 lignes de bus, le Buséolien et le Noctilien) renforcent la facilité d'accès sur la Ville.

2 – La population

Avec près de 44 009 habitants, la population est en constante augmentation grâce à ses différents programmes immobiliers et à une qualité de vie. La densité de population est de 13.500 habitants par km². Les plus fortes concentrations se situent dans les quartiers résidentiels (Bergère Nord, Wilson et République).

Les projets d'aménagement d'envergure - réalisés et en cours de réalisation - ont un fort impact sur la population : notamment sur le revenu par habitant qui est en augmentation (+14.7% en 5 ans) ainsi que la part des catégories professionnelles supérieures.

3 - Le potentiel

Après un long passé industriel (automobile, aéronautique, armement, encres, parfums...), la Ville de Puteaux s'est transformée et son économie dépend aujourd'hui essentiellement du secteur des services, en particulier avec le quartier d'affaires de La Défense situé majoritairement sur le territoire de la commune.

Aux sièges sociaux s'ajoutent les centres commerciaux Westfield – Quatre Temps et le Centre des Nouvelles Industries et Technologies (CNIT), tous deux situés au sein de la commune de Puteaux.

La Ville de Puteaux est composée de deux polarités majeures :

- Le quartier de la Défense, séparé de Puteaux par le boulevard circulaire. Il s'étend sur un tiers de la ville et dispose d'une attractivité d'ampleur internationale. Doté d'une armature commerciale de plus de 200 000 m², ce pôle offre des enseignes nationales plutôt orientées moyenne gamme plus,
- Le centre-ville, situé dans le Bas de Puteaux, concentre la majorité de son offre commerciale autour des axes Verdun, Jean Jaurès, Richard Wallace, Eichenberger, Godefroy, et Chantecoq. Il présente une dynamique commerciale dense et diversifiée.

L'EcoQuartier des Bergères représentera à partir de 2027 une troisième polarité majeure en termes de commerce, artisanat et de services. Ce nouveau quartier situé à la limite avec Nanterre au nord de la ville comprendra plus de 11 000 m² d'équipements publics et de commerces.

La Ville compte deux marchés couverts : le Marché Chantecoq en centre-ville et le Marchés des Bergères au sein du périmètre de l'écoquartier.

La Ville de Puteaux propose de nombreux parkings souterrains dont 4 en prise directe avec les commerces du centre-ville (Parking de la Mairie, Parking Chantecoq, Parking Godefroy et Parking du Théâtre). Le tarif horaire est très faible et la première heure offerte. Chaque année, pour encourager les achats de Noël au sein des commerces de proximité, la Ville offre 3h de parking aux clients du centre-ville.

La commune, dans le cadre de son P.L.U. a souhaité engager plusieurs actions afin de pérenniser et de dynamiser le commerce de proximité du Bas de Puteaux et valoriser l'identité de ses rues commerçantes.

En plus du Service Commerce de la Ville dédié à l'accompagnement et au développement de son tissu commercial et du maintien de sa diversité, la Ville a engagé ces dernières années diverses actions sur son territoire à travers notamment la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ainsi qu'une charte des devantures et enseignes.

Le centre-ville bénéficie d'une zone de chalandise s'étendant à Neuilly (quartier Bagatelle), au nord de Suresnes, sans oublier le potentiel qu'apporte la zone « Seine » de la Défense avec la livraison de nouveaux bureaux dont les immeubles Sense et The Link.

II – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

1 - Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Une lettre de motivation,
- Un dossier de présentation de l'activité commerciale avec notamment :

- La description de l'activité commerciale,
 - Un plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagement de boutique,
 - Un visuel de la devanture,
 - Un visuel de l'état projeté de la boutique (ou inspiration pour l'aménagement intérieur),
 - L'offre de rachat du droit au bail avec l'engagement bancaire,
- Les justificatifs suivants :
 - L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
 - L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
 - Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur ou du gérant,
 - Avis d'imposition actuel du gérant,
 - Le statut matrimonial du repreneur,

2 – Adresse et de dépôt des candidatures

Le candidat repreneur devra adresser un dossier de candidature par LRAR à l'adresse suivante :

à l'attention du Service Commerce
Direction de l'Aménagement urbain durable
Hôtel de Ville de Puteaux
131 rue de la République
92800 PUTEAUX

3 - Les conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront sur rendez-vous sollicités à l'adresse électronique suivante :
commerce@mairie-puteaux.fr

III – CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR

1 – Possibilités d'exploitation

Afin de maintenir la diversité de l'offre commerciale au sein de la rue de la République, l'activité recherchée est prioritairement une activité de commerce de proximité.

Toute éventuelle modification d'activité devra revêtir l'accord du propriétaire-bailleur.

2 - Critères de sélection

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- | | |
|---|------|
| 1 - Qualité du projet commercial | 30 % |
| • <i>Adéquation entre le projet et les besoins du quartier</i> | |
| • <i>Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité</i> | |
| 2 - Profil du candidat | 20 % |

- *Qualités professionnelles du candidat*
 - *Expérience de gestion*
 - *Motivation du candidat*
- 3 - Viabilité économique du projet 30 %
- *Analyse du prévisionnel*
 - *Création d'emplois*
- 4 - Offre de prix pour le rachat du droit au bail 20 %
- *Le montant du droit au bail sera analysé comme un critère de sélection des offres.*

2 - La décision du choix du repreneur

Après analyse des candidatures, la Ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant ses conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES DE RETROCESSION

I – CONDITIONS GENERIQUES

1 - Contraintes et conditions liées à la nature et à l'exercice de l'activité : Normes et autorisations administratives

L'acquéreur devra faire son affaire du respect des normes applicables aux établissements recevant du public tant en matière d'accessibilité que de sécurité. Il devra également faire son affaire du respect des normes d'hygiène et de toute réglementation relative à l'activité exercée. Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires.

2 – Travaux à la charge du repreneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Puteaux aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, mises en état, mise en conformité administratives (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalable, notamment :

- Au titre du Code de l'Urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- Au titre du Code de la Construction et de L'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- Au titre du code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne ;
- Au titre du respect de la charte des devantures et enseignes mise en place par la Ville de Puteaux

3 - Accord du bailleur

Le projet du repreneur sera soumis à l'accord du bailleur et conditionnera la décision finale de la Ville de Puteaux. Celle-ci ne sera pas tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

4 – Droit de priorité de l'Acquéreur

Si la rétrocession n'intervenait pas dans un délai de deux ans à compter de la date de préemption, l'acquéreur évincé disposerait d'un droit de priorité.

II – DESCRIPTION DU DROIT AU BAIL SIS 51 RUE DE LA REPUBLIQUE

1 – Son emplacement

Le droit au bail commercial, dont la rétrocession est envisagée, est situé au **51 rue de la République à PUTEAUX (92800)**.

a) Sa zone de chalandise

Les locaux se situent rue de la République.

Dans l'environnement immédiat se trouve principalement des restaurants et des activités médicales.

Le bien se trouve dans un quartier mixte résidentiel et de bureaux à 5 minutes à pied de l'Hôtel de Ville et 5 minutes de l'arrêt Esplanade de la Défense de la ligne de métro 1.

b) Plan de situation



2 - Description du commerce

Le local commercial situé au 51 rue de la République est au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier réhabilité récemment, sous les références cadastrales Section Q N°29.

Il présente une surface utile d'environ **51 m²** composé d'une boutique en rez-de-chaussée sur rue. Une cave complète le bien au sous-sol.

Local commercial est situé au pied d'un immeuble d'habitation R+3 datant des années 1870 (l'état extérieur du bâti est propre), qui comporte également un autre local commercial sur la gauche de l'entrée. Celui-ci se compose des lots de copropriété n°2, 3, 4, 16 et 111 :

- une salle de restaurant sur la rue de la République (murs peints, sol en lino ou stratifié, éclairage par spots au plafond) avec deux grandes baies vitrées à mi-hauteur de la façade et de chaque côté de la porte d'entrée centrale. Sur la gauche, au fond : un espace bar avec comptoir et une issue de secours sur la gauche. Dans la continuité : des WC avec une lucarne. Sur la droite, au fond : un accès à la cuisine du restaurant, dont les murs et sols sont carrelés et qui comporte un vélux au niveau du plafond
- une cave au sous-sol de 10 m² environ accessible par les parties communes.

Pas d'accès PMR. Stationnement unilatéral dans la rue, payant.

Le local commercial 51 rue de la République est la propriété de la **SCI SAN REMO**.

3 - Description du bail commercial

a) Le bail actuel

Les activités de commerce autorisées par le bail :

- Exploitation d'une entreprise de restauration,

b) Montant du loyer

Le loyer annuel Hors Charges payable au mois	17 583.70 €
<i>Provision Charge mensuelle</i>	50 €
<i>Provision sur taxe foncière mensuelle</i>	40 €

Soit un loyer mensuel de 1.465.31 €

Le loyer est assujéti à la TVA.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Les charges seront payées directement par le preneur.

4 – Valeur de la vente

La valeur de rétrocession du droit au bail est de **34 000 € (TRENTE QUATRE MILLE EUROS)**.

A cette somme s'ajoute les dépôts de garantie :

- **2400 € (DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS)**

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de notaire pour l'acquisition.