



Département des Hauts de Seine

---

# **Cahier des charges**

## **Rétrocession de droits au bail commercial**

---



## Table des matières

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| PARTIE I – CONDITIONS GENERALES DE RETROCESSION .....                                                                        | 3 |
| PRÉAMBULE.....                                                                                                               | 3 |
| I - PRÉSENTATION DE LA VILLE .....                                                                                           | 3 |
| 1 – La situation géographique .....                                                                                          | 3 |
| 2 – La population .....                                                                                                      | 4 |
| 3 - Le potentiel.....                                                                                                        | 4 |
| 4 - Contraintes et conditions liées à la nature et à l'exercice de l'activité : Normes et autorisations administratives..... | 5 |
| 5 – Travaux à la charge du repreneur .....                                                                                   | 5 |
| 6 - Accord du bailleur.....                                                                                                  | 5 |
| II – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES .....                                                                              | 6 |
| 1 - Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local .....                                                         | 6 |
| 2 – Adresse et de dépôt des candidatures.....                                                                                | 6 |
| 3 - Les conditions de visite des lieux.....                                                                                  | 7 |
| III – CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR .....                                                                                 | 7 |
| 1 - Critères de sélection.....                                                                                               | 7 |
| 2 - La décision du choix du repreneur .....                                                                                  | 7 |
| PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES DE RETROCESSION .....                                                                   | 7 |
| I– DESCRIPTION DU COMMERCE SIS 89 RUEDE LA REPUBLIQUE .....                                                                  | 8 |
| 1 – Son emplacement.....                                                                                                     | 8 |
| 2 - Description du commerce.....                                                                                             | 9 |
| 3 - Description du bail commercial .....                                                                                     | 9 |
| 4 – Valeur de la vente.....                                                                                                  | 9 |

# **PARTIE I – CONDITIONS GENERALES DE RETROCESSION**

## **PRÉAMBULE**

---

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

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale 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 du bail commercial à un commerçant ou un artisan.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail et le prix proposé.

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

## **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 45 000 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 km<sup>2</sup>. 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 : croissance du nombre des habitants, une population jeune importante (25 – 39 ans), un revenu par habitant en augmentation (+14.7% en 5 ans) et une forte augmentation de la part CSP+

## 3 - Le potentiel

Après un long passé industriel (automobile, aéronautique, armement, encres, parfums...), la Ville de Puteaux s'est reconvertie et son économie dépend aujourd'hui essentiellement du secteur des services, en particulier avec le quartier d'affaires de La Défense situé majoritairement (75%) sur le territoire de la commune.

Aux sièges sociaux s'ajoutent les centres commerciaux Les Quatre Temps et le Centre des Nouvelles Industries et Technologies (CNIT), tous deux situés sur Puteaux.

Deux « polarités » majeures se dégagent de la Ville de Puteaux :

- La première étant 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 m<sup>2</sup>, ce pôle offre des enseignes nationales plutôt orientées moyenne gamme plus.
- La seconde étant le centre-ville, cœur de cité, qui concentre la majorité de son offre commerciale autour des axes Verdun, Jean Jaurès, Richard Wallace, Eichenberger, Godefroy, et Chantecoq. Il présente une dynamique commerciale dispersée où s'associent une perception positive des consommateurs.

La Ville compte deux marchés couverts : le Marché Chantecoq en centre-ville et le Marchés des Bergères (quartier dans une forte dynamique de transformation).

La Ville de Puteaux propose de nombreux parkings souterrains dont 3 en prise directe avec les commerces du centre-ville (Parking de la Mairie, Parking Chantecoq et Parking du Théâtre). Le tarif horaire est très faible et la première heure offerte.

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, implanté dans le Puteaux traditionnel, et valoriser l'identité des rues commerçantes.

Afin d'accompagner le développement de son tissu commercial et le maintien de sa diversité, la Ville a engagé ces dernières années diverses actions sur son territoire à travers notamment l'accompagnement des commerçants et artisans et 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 l'immeuble Sense.

#### **4 - 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.

#### **5 – 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, remises 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'in 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

#### **6 - 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.

## **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'attention de Madame Le Maire :

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

### **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 – DESCRIPTION DU COMMERCE SIS 89 RUE DE LA REPUBLIQUE

---

## 1 – Son emplacement

Le droit au bail commercial, dont la rétrocession est envisagée, est situé **89 Rue de la République** à PUTEAUX (92 800).

### a) Sa zone de chalandise

Le local se situe rue la République sur une artère traversant la Ville de Puteaux. Dans l'environnement proche se trouve un magasin de services d'impression, quatre restaurants, une boulangerie, deux commerces de soins du corps, deux salons de coiffures, une boucherie et groupement scolaire. Le bien se trouve à 5 minutes à pied de l'Hôtel de Ville (et des principales artères commerçantes de la Commune) et à moins de 5 minutes de bureaux dont ceux situés cours Michelet.

### b) Plan de situation





## 2 - Description du commerce



Le local commercial est au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier récent, sous les références cadastrales R 291

Il présente une surface utile d'environ **70 m<sup>2</sup>**

Le local commercial est la propriété de la SCI PUTEAUX LA DEFENSE

## 3 - Description du bail commercial

a) Le bail actuel

. Les activités de commerce autorisées par le bail :

- Soins de Beauté

b) Montant du loyer

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Le loyer mensuel Hors Charges         | 1 788 €           |
| TVA                                   | 357,6 €           |
| <i>Provision mensuelle de charges</i> | <i>200 €</i>      |
| <b>Soit un loyer mensuel de</b>       | <b>2 345,60 €</b> |

Les charges seront payées directement par le preneur

## 4 – Valeur de la vente

La valeur de rétrocession du droit au bail commercial est de **25 000 €** (VINGT-CINQ MILLE EUROS).

A cette somme s'ajoute le dépôt de garantie de **5 367,50 €**

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