

# Cahier des charges portant sur le local commercial n°4 sis 3 rue Chantecoq à Puteaux

## SOMMAIRE

### 1) Objet et contexte de la consultation

### 2) Situation de la ville

- a) La situation géographique
- b) La population
- c) Son potentiel

### 3) Situation du commerce

- a) Son emplacement
- b) Sa zone de chalandise
- c) Ses possibilités d'exploitation

### 4) Description du commerce

### 5) Les conditions de location

- a) Statut juridique
- b) Durée
- c) Loyer
- d) Indexation annuelle
- e) Dépôt de garantie
- f) Charges, impôts et taxes
- g) Clauses résolutoires

## 1 - Objet et contexte de la consultation

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de location portant sur le local commercial situé 3 rue Chantecoq dépendant de la cité Artisanale.

Ce cahier des charges, énumérant les conditions de location, est consultable pendant environ 1 mois.



Une consultation sera réalisée afin de désigner le futur repreneur du local n° 3 dépendant de la cité Artisanale sise 3 rue Chantecoq à Puteaux.

Les dossiers de candidatures seront adressés à l'attention de Madame Le Maire avant le 31 JANVIER 2025 à 12h à l'adresse suivante :

Mairie de PUTEAUX  
Direction de l'Aménagement Urbain –  
Service Foncier & Gestion locative  
131 rue de la République  
92800 Puteaux

## **2 - Situation de la ville**

### **a) Situation géographique :**

Appartenant au Département des Hauts-de-Seine et située sur la rive gauche de la Seine, la ville de Puteaux est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne) côté Seine, de Courbevoie au nord (la séparation se faisant à l'intérieur du quartier d'affaires de La Défense), de Nanterre à l'ouest et de Suresnes au sud. Le territoire communal comprend la plus grande partie 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.

### **b) Sa population :**

**45 092 habitants** au dernier recensement (population légale de référence au 1<sup>er</sup> janvier 2012) soit une augmentation constante. La densité de population est de 13.500 habitants par km<sup>2</sup> et les plus fortes concentrations se situent dans les quartiers résidentiels (Bergère Nord, Wilson et République).

### **c) Son 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 bonne dynamique commerciale et une perception positive des consommateurs.

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.

### 3 - Situation du commerce

#### a) Son emplacement :

Le local commercial « lot n°1 » est situé 3 rue Chantecoq dépendant de la cité artisanale où sont présents plusieurs commerces aux diverses activités.

De plus, le local dépendant de la cité artisanale propose de nombreuses activités :

- Création de luminaires,
- Création de bijoux,
- Création de papeterie,
- Teinture sur laine
- Création de céramiques,
- Création de design mobilier
- Activité de plomberie, électricité, de photographe

A l'angle de la rue Eugène Eichenberger et de non loin du boulevard Richard Wallace, le local jouit de la proximité des commerces de la rue Jean Jaurès, principalement tournés autour du thème de la petite enfance, et des commerces de bouche.

#### b) Sa zone de chalandise :

Situé en centre-ville sur un axe de forte commercialité de la Ville, le local se situe aussi à proximité des quais de Seine et des bureaux.

Le local est rapidement accessible depuis :

- Le linéaire commercial plutôt continu du boulevard Richard Wallace et de la rue Jean Jaurès, dans une zone comprenant des activités commerciales et professionnelles variées (restauration sur place, restauration à emporter, alimentation générale, hôtellerie, soins du corps, équipement de la maison, services tertiaires...).
- L'entrée de la cité artisanale en visibilité directe

#### c) Ses possibilités d'exploitation :

Afin de maintenir la diversité de l'offre commerciale de la cité artisanale, l'activité recherchée est une activité exclusivement artisanale et commerciale.

### 4 - Description du commerce

Le local à usage commercial est situé au sein de la cité artisanale, sur la parcelle cadastrée section Y n° 189. Le local comporte une annonce apposée sur la porte vitrée.

Il présente une surface d'environ 25 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ;

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise à bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Puteaux.

## 5- Les conditions de location

### a) Statut juridique

La mise en location de ce local commercial sera régie par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

### b) Durée

Le type de contrat sera un bail commercial conclu pour une durée de 9 ans, plus communément appelé bail 3-6-9.

### c) Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE Euros ZERO Centime (3.750.00 euros)** hors droits et hors charges.

Soit un montant trimestriel de **NEUF CENT TRENTE SEPT Euros et CINQUANTE Centimes (937,50 Euros)** que le preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur les 1ers janvier, 1ers avril, 1ers juillet et 1ers octobre de chaque année.

### d) Indexation annuelle

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

### e) Dépôt de garantie

A cette somme s'ajoute le dépôt de garantie, le preneur versera au Bailleur, la somme de **TROIS CENT DOUZE Euros et CINQUANTE CENTIMES (312,50 Euros)** à titre de dépôt de garantie, correspondant à **un mois de loyer**.

### f) Charges, Impôts et taxes

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges relatives à l'éclairage, chauffage et nettoyage des parties communes. Ces remboursements seront faits en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes prévisionnels d'un montant de **QUATRE VINGT TROIS Euros (83 euros) par trimestre**, le compte étant soldé une fois l'an.

Le Preneur devra supporter, en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature, des dépenses et prestations, travaux, réparations, remplacements ou réfections de toutes natures,



VILLE DE PUTEAUX

afférents aux locaux loués et à son terrain d'assiette, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestation et prime d'assurance pour le Bailleur, à l'exception des « grosses réparations » telles que définies à l'article 10.1 du présent bail, ainsi que des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires

#### g) Clauses résolutoires

Le congé donné par le bailleur doit respecter les formes et délais mentionnés à l'article L145-9 Code de commerce, c'est-à-dire six mois avant l'échéance de la période triennale ou la fin du bail.

### **6- Le dossier à fournir par le futur locataire**

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
- 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 répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent lui conférant ou lui 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 preneur

Toutes ces informations pourront être transmises aux membres de la commission, en vue de délibérer et choisir le futur candidat.

Les dossiers de candidatures seront adressés à l'attention de Madame Le Maire, avant le 31 JANVIER 2025 à 12h, à l'adresse suivante :

Mairie de PUTEAUX  
Direction de l'Aménagement Urbain  
Service Foncier & Gestion locative  
131 rue de la République  
92800 Puteaux

#### c) Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial
- Adéquation entre le projet et les besoins identifiés pour ce quartier
- Renforcement de la diversité commerciale
- Profil du candidat
- Qualités professionnelles du candidat
- Expérience de gestion

- Motivation du candidat
- Viabilité économique du projet
- Analyse du prévisionnel

d) La décision du choix du preneur

Après analyse des candidatures, la commission sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus. Le projet d'acte de location sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable.