

---

# DRACO PARTNERS

Retail & Property Solutions

---

5 rue du Général Clergerie - 75116 Paris - France

Tel : +33 (0)1 44 34 21 21  
Fax : +33 (0)1 45 05 25 15

E-Mail : draco@dracopartners.com  
WebSite : www.dracopartners.com



---

Membre de

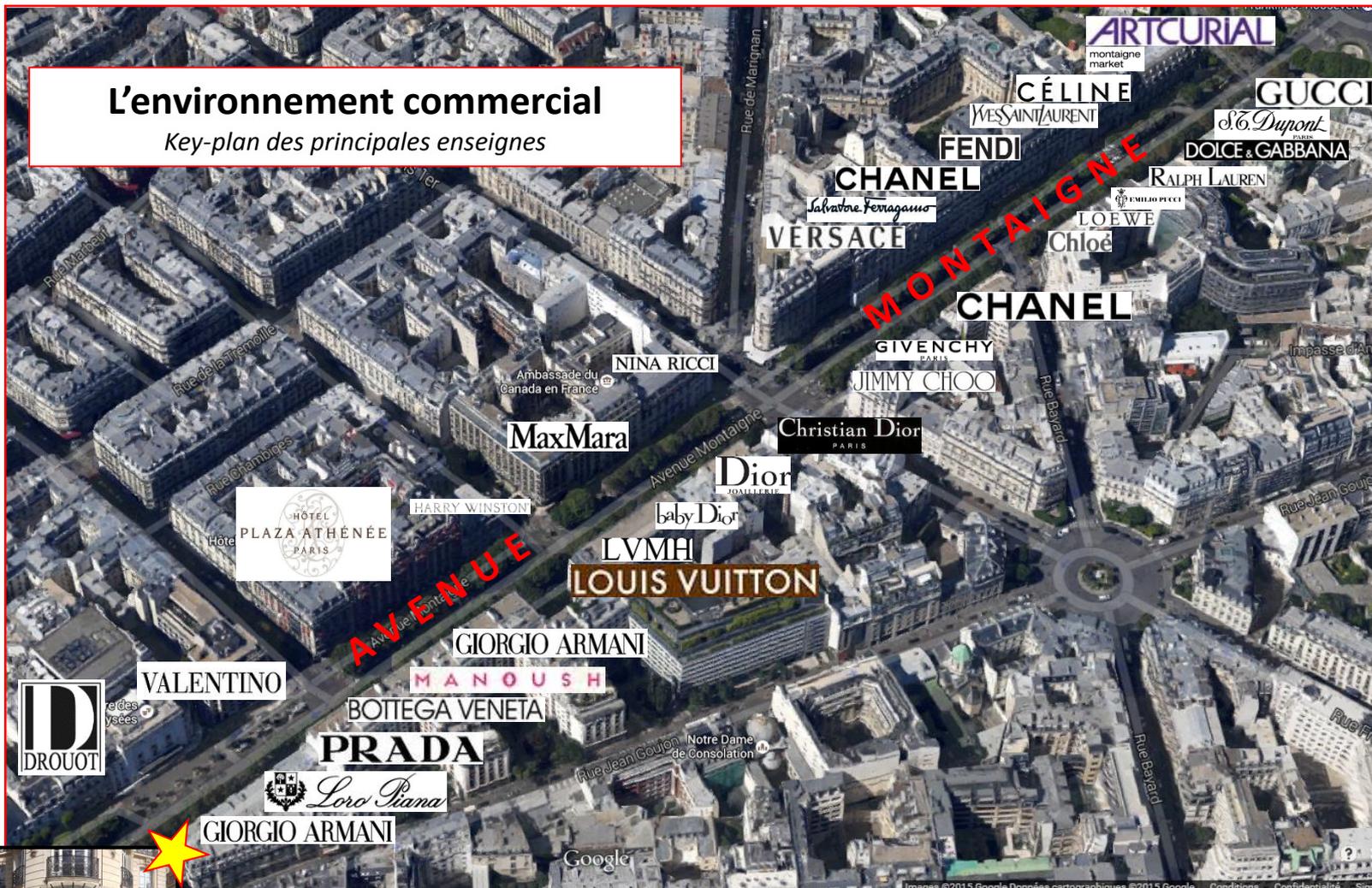
THE  
GLOBAL  
RETAIL  
GROUP

: [www.theglobalretailgroup.com](http://www.theglobalretailgroup.com)

Dossier de commercialisation locative

**2 Avenue Montaigne – Paris 8eme**  
Local commercial d'angle avec jardin pour votre Flagship







## Nature et superficie des locaux



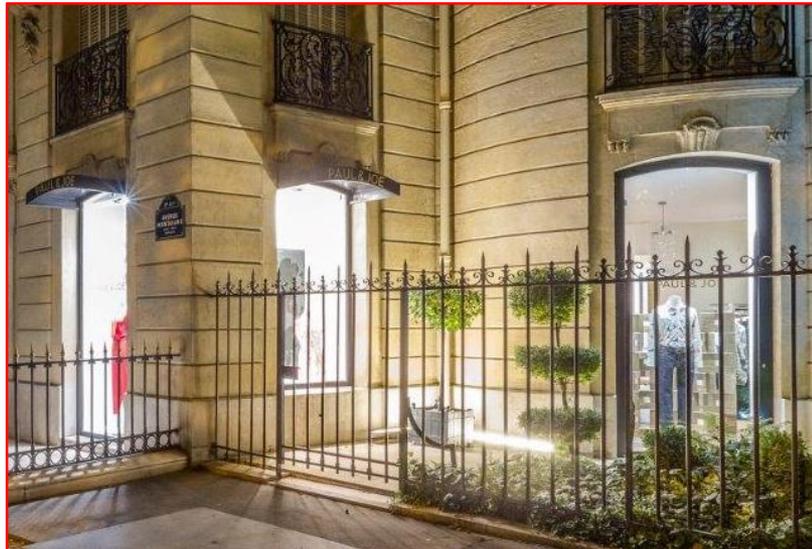
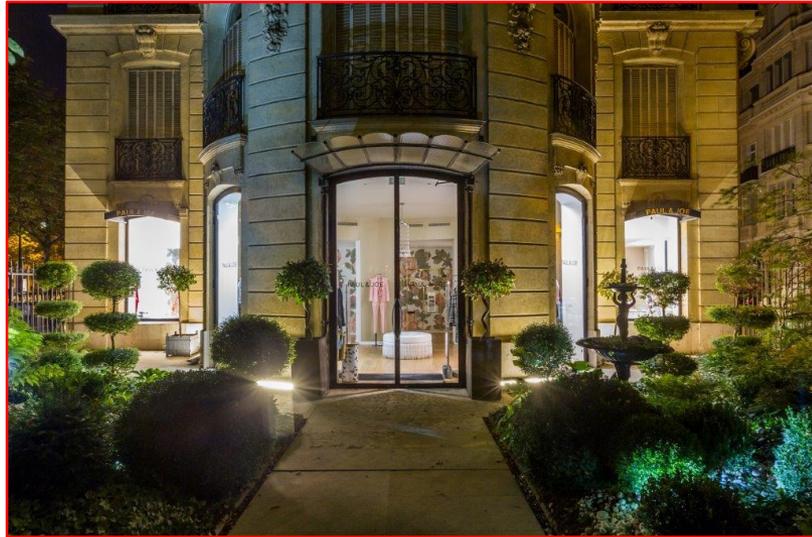
### Nature des locaux :

Magnifique local commercial dans un immeuble haussmannien d'angle de très haute facture. La boutique sera dotée d'un accès central en rotonde sur jardin, agrémenté des typiques grilles « montaigne »

La façade sud-ouest disposant de l'accès principal donne sur la Place de la Reine Astrid

### Superficie GLA :

- **Local commercial d'environ 368 m<sup>2</sup> , hors jardin,**
- Surface de Rez-de Chaussée : env. 72 m<sup>2</sup> disposant de nombreuses vitrines sur trois côtés,
- Surface du Sous-Sol : env. 296 m<sup>2</sup>,
- Les locaux ont été entièrement restructurés afin d'optimiser les travaux d'aménagement du futur locataire. Extension possible ; nous consulter.



## Conditions locatives – loyer pur

### Conditions financières

- Loyer annuel : 900.000 € HT-HC,
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer,
- Garantie bancaire selon dossier,
- Provision pour charges courantes, assurance bailleur incluse : 21.279 € HT,
- Provision pour impôt Foncier et taxes charge preneur : 10.653 € HT,

### Conditions juridiques

- Bail commercial 6/9/12 ans, bail neuf
- Régime fiscal: T.V.A.
- Indexation annuelle : indice ILC Insee

### Exploitation

- Tous types d'activités envisageables, sous réserve de l'accord du bailleur.

### Disponibilité

- Local immédiatement disponible

### Honoraires de commercialisation

- 15% HT du loyer annuel facial HT et HC à la charge du Preneur

### Observations

- Opportunité en location pure, quasi inexistante avenue Montaigne,
- Importante façade en rotonde, au caractère unique,
- Vitrites grande hauteur,
- Accessibilité sur trois côtés par un jardin d'angle de 117 m<sup>2</sup>,
- Local commercial livré brut de béton, fluides en attente
- Nous consulter en cas de besoin de surfaces additionnelles.

Plan du Rez-de-Chaussée

**VILLE DE PARIS**

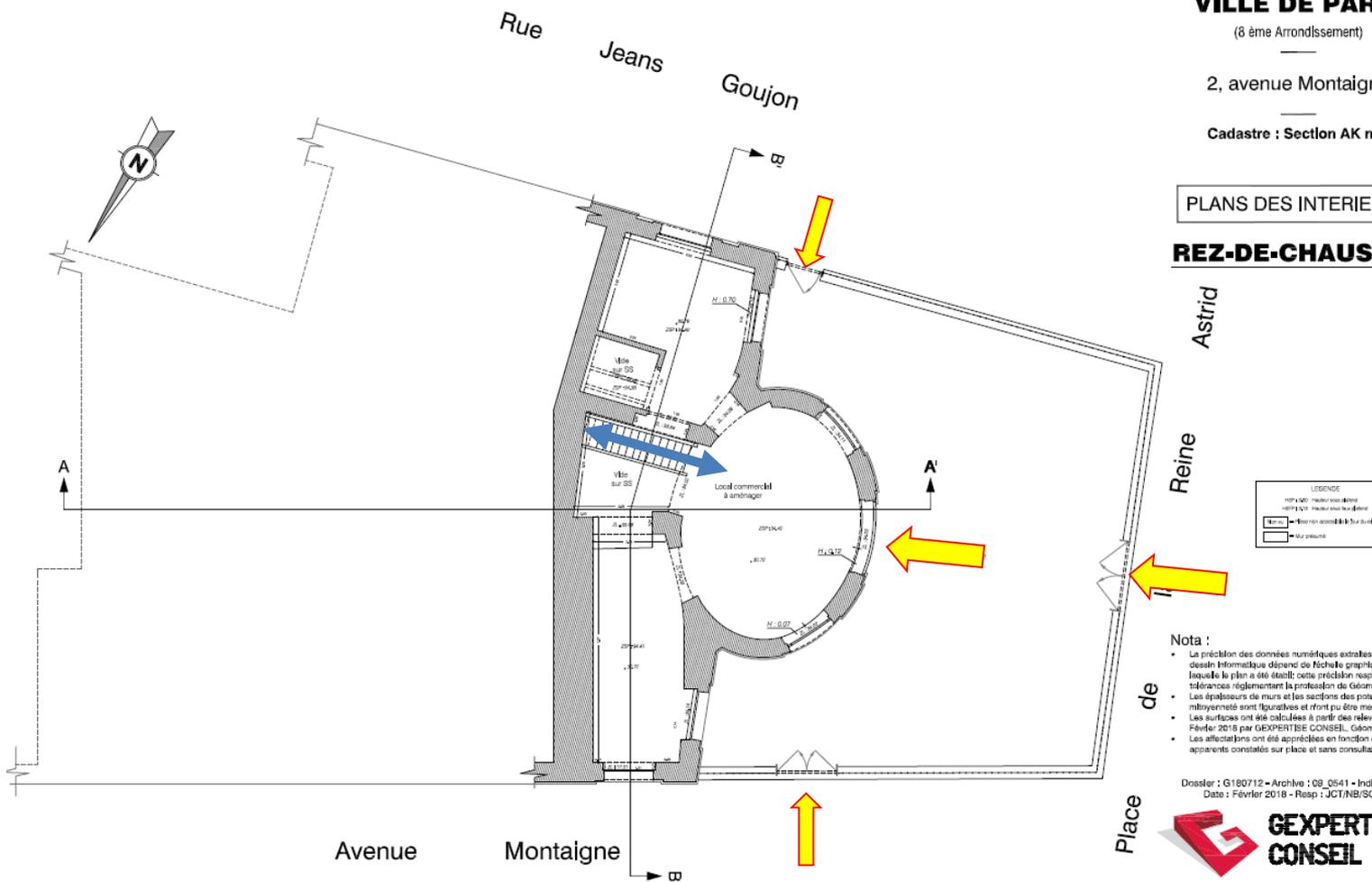
(8<sup>ème</sup> Arrondissement)

2, avenue Montaigne

Cadastre : Section AK n° 1

PLANS DES INTERIEURS

**REZ-DE-CHAUSSEE**



Nota :

- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi; cette précision respecte les tolérances réglementaires la profession de Géomètre-Expert.
- Les épaisseurs de murs et les sections des poteaux en moyennement sont figuratives et n'ont pu être mesurées.
- Les surfaces ont été calculées à partir des relevés effectués en Février 2018 par GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts.
- Les affectations ont été appréciées en fonction des signes apparents constatés sur place et sans consultation des baux.

Dossier : G180712 - Archive : 09\_0541 - Interloc : A

Date : Février 2018 - Resp : JCT/NB/SG

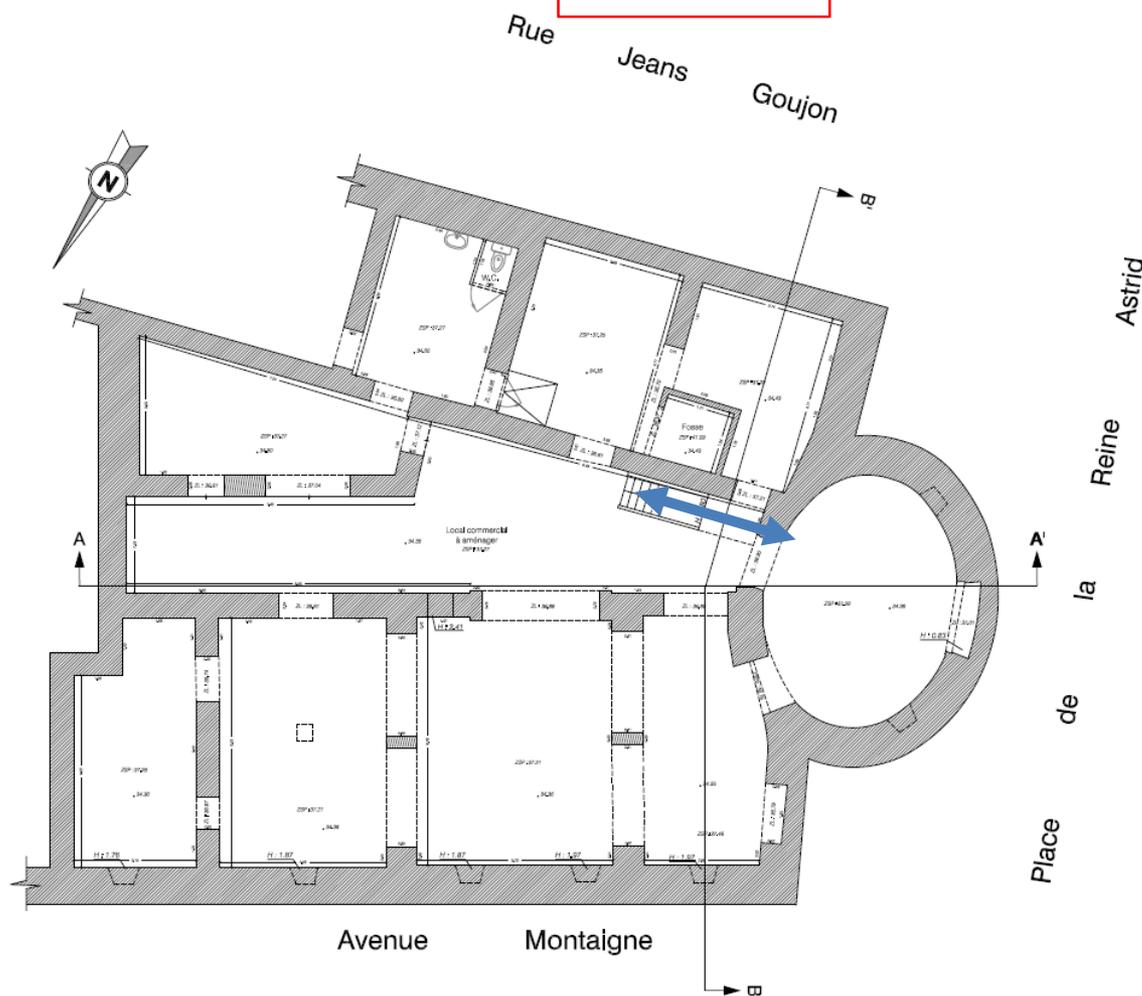


Siège Social : Sévres  
Bureau Secondaire : Toulon

conseil@gexpertise.fr  
+33 1 46 08 14 23

conseil@gexpertise.fr  
+33 4 94 20 26 55

Plan du Sous-sol



**VILLE DE PARIS**

(8<sup>ème</sup> Arrondissement)

2, avenue Montaigne

Cadastre : Section AK n° 1

PLANS DES INTERIEURS

**SOUS-SOL**



**Nota :**

- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi, cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert.
- Les épaisseurs de murs et les sections des poteaux en mitoyenneté sont figurées et font pu être mesurées.
- Les surfaces ont été calculées à partir des relevés effectués en Février 2018 par GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts.
- Les affectations ont été appréciées en fonction des signes apparents constatés sur place et sans consultation des baux.

Dossier : G180712 - Archive : 08\_0541 - Indice : A  
Date : Février 2018 - Resp : JCT/NB/SG



[www.gexpertise.fr](http://www.gexpertise.fr)

Bordeaux Lille Paris Toulon  
tél: 05 57 51 41 15 +33 3 66 72 61 28 +33 1 46 26 14 23 +33 4 94 20 28 55

Echelle 1/100  
0 1m 2m 3m  
0,2m



Exemple d'aménagement possible - Rdc



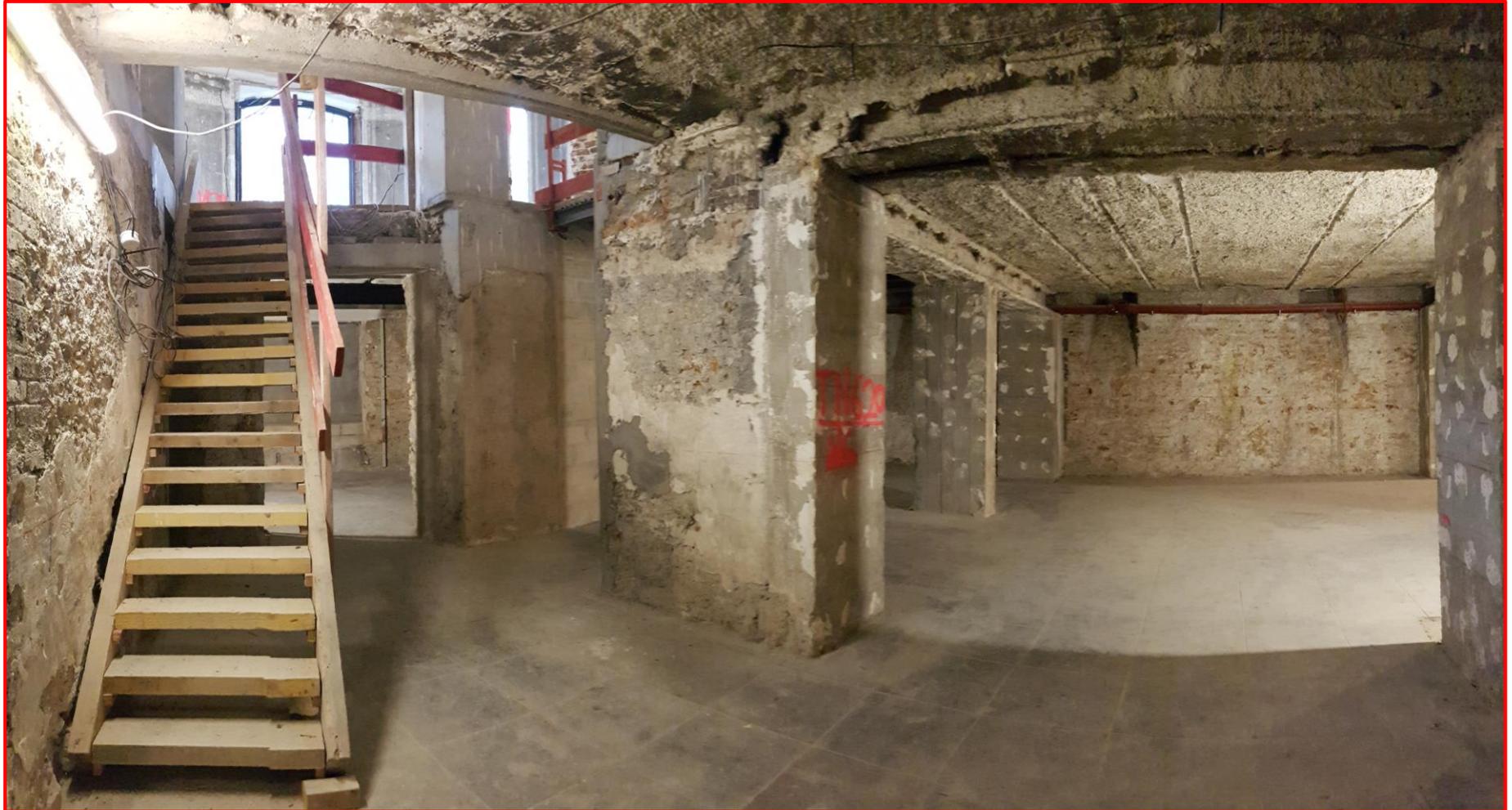


Exemple d'aménagement possible – Sous sol



Exemple d'aménagement possible – Sous sol (2)





Contact

Nicolas Olivaux, MRICS  
Managing Partner

Bureau : +33 (0)1 44 34 21 20

Portable : +33 (0)6 77 02 94 29

[nicolas.olivaux@dracopartners.com](mailto:nicolas.olivaux@dracopartners.com)

Toutes nos références et services  
[www.dracopartners.com](http://www.dracopartners.com)

