

S.C.P. Sébastien LENOIR

& François TOSTAIN

Commissaires de Justice Associés

119 Avenue du Général Leclerc

33200 BORDEAUX

Tél : 05 56 44 22 06

www.scp-lenoir.fr

lenoir.tostain@huissier-justice.fr

Références à rappeler :

Dossier : 1090832

Service : 931

Responsable : VG

Téléphone: 01.45.44.66.21

92054-2506

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com. 46.21

Transp. Art A.444-48.....9.40

Total H.T.....55.61

Total TVA 11.12

Affr. Art A.444-48(1) 3.21

Total Euros TTC.....69.94

**CONGE COMMERCIAL AVEC OFFRE DE
RENOUVELLEMENT DU BAIL**

LE 20 DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE

VINGT SEPT JUIN

Jé, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle

Sébastien LENOIR et François TOSTAIN, titulaires d'un office de commissaire de justice

à la résidence de Bordeaux, 119 Avenue du Général Leclerc, soussigné,

A la requête de

S.A.S HIGH STREET RETAIL VALORISATION 1 dont le siège social est 267 Boulevard Pereire 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro sous le n°979 167 780, agissant poursuites et diligences de son Président Directeur Général domicilié audit siège en cette qualité. Elisant domicile en mon étude.

A :

S.A.R.L. W.T.CIE (CASH EXPRESS) 101 COURS D'ALSACE ET LORRAINE 33000 BORDEAUX, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 499 523 017 où étant et parlant à comme il est indiqué ci-après

JE VOUS RAPPELLE DIS ET DECLARE :

Que suivant bail commercial en date du 06/09/2007 le requérant vous a donné à bail à usage commercial divers locaux sis à BORDEAUX 33000, 101 cours Alsace et Lorraine et désignés comme suit :

Locaux situés au rez-de-chaussée dudit immeuble comprenant un magasin avec vitrine ainsi que sa réserve et des toilettes et par un accès par un ascenseur privatif intérieur au magasin, un autre vaste local à l'entresol, éclairé par des fenêtres en façade avant sur le cours Alsace et Lorraine et cours couvertes.

Que ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 06/09/2007 et qui ont pris fin le 05/09/2016 à minuit.

Que depuis cette date, le bail est en période de tacite prolongation.

Conformément aux articles L 145.9 et L 145.10 du Code du commerce,

Le demandeur entend mettre fin a cette location et vous donne en conséquence congé pour

**LE TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ A MINUIT
31/12/2025 A 24H00**

Et entend offrir un renouvellement de bail avec un nouveau loyer à compter du 01/01/2026

Vous déclarant que le présent congé est donné conformément aux dispositions de l'article L145-9 alinéa 5 du code de commerce, afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement des locataires, et que soient déterminées les conditions du nouveau bail.

Le demandeur entend modifier les clauses relatives au prix afin de voir fixer celui-ci à la somme ANNUELLE de

65.000,00 HORS TAXES et HORS CHARGES les autres charges et conditions de bail demeurent inchangées.

TRÈS IMPORTANT

Si vous entendez, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction

vous devez saisir le tribunal compétent dans le délai de deux ans de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas d'accord sur le principe du renouvellement mais de désaccord sur les conditions, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article R 145-23 du Code de commerce.

Si vous entendez seulement contester le dépassement du plafond prévu à l'article L145.34 du code de commerce vous devrez préalablement à la saisine du président, saisir la commission départementale de la conciliation prévue à l'article L 145.35 code de commerce, cette commission est saisie par l'envoi à son secrétaire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art du décret du 9 mai 1988) elle peut être saisie à tout moment à compter du présent congé avec offre de renouvellement.

Le présent congé est relatif au bien immobilier tel que décrit à votre bail, et dans son ensemble. Il concerne donc le local principal et ses éventuels accessoires contractuellement visés au bail (par exemple cave, parking, autre dépendance s'il en existe et qu'elles ont été expressément louées aux termes du bail visé au présent acte).

Rappel des textes légaux :

Article L145-9 du code de commerce

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L145-10 du code de commerce

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Article L145-34 du code de commerce

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des

activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié. En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif. Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans. En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Article L145-35 du code de commerce

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

SCP

Sébastien Lenoir**François Tostain**

Commissaires de Justice associés

119 Avenue du Général Leclerc

33200 Bordeaux

☎ : 0556442206

☎ : 0556791162

✉ : lenoir.tostain@huissier-justice.fr

Site web: <http://www.scp-lenoir.fr/>CDC AQUITAINE ET GIRONDE
IBAN N°: FR 80 40031 00001 0000310349K 08**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTEDécret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du
28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	46,21
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	55,61
TVA (20,00 %)	11,12
Total hors affranchissement	66,73
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	2,78
Total TTC	69,51

Acte dispensé de la taxe



Références : V - 45684

DOACTETUDE

MODALITES DE REMISE (Annexée à la copie de l'acte)

L'acte objet de la présente annexe a été remis dans les conditions suivantes :

- ☐ Par l'huissier de justice ☒ Par un ~~clerc~~ ^{clerc assermenté} dont les mentions seront visées par l'huissier de justice sur l'original, dans les conditions indiquées à la rubrique ci-dessous marquée d'une croix, et suivant les indications qui lui ont été données.

A SARL W.T.CIE (CASH EXPRESS) , dont le siège social est situé (33000) BORDEAUX, 101 Cours Alsace et Lorraine, représentée par son gérant domicilié en cette qualité audit siège social**REMISE A PERSONNE PHYSIQUE**

☐ Au destinataire ainsi déclaré,	☐ Rencontré à son domicile	☐ Autres :
Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 vous a été remise en mains propres.		

REMISE A PERSONNE MORALE

☐ A M	Qualité	qui s'est déclaré(e) habilité(e) à recevoir la copie de l'acte
------------------------------	---------	--

REMISE A DOMICILE ELU

☐ A M	Qualité	qui a donné visa
La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.		

REMISE AU DOMICILE, A RESIDENCE

Pour les circonstances ci-dessous décrites l'acte a été remis

☐ A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :
M
Qualité
Qui a accepté de recevoir la copie de l'acte et qui m'a confirmé que le destinataire était toujours domicilié à cette adresse. Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :
☐ Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées
☐ Lieu de travail inconnu
☐ Lieu de travail hors de ma compétence territoriale

DEPOT A L'ETUDE

☒ Pour les circonstances ci-dessous décrites la copie de l'acte a été déposée en mon Etude où elle doit être retirée dans les meilleurs délais (la copie de l'acte est conservée à l'Etude pendant trois mois, passé ce délai, l'huissier en est déchargé). La signification à personne, à domicile ou à résidence s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :

- ☐ Destinataire absent de son domicile
☒ La personne rencontrée au domicile a refusé de prendre la copie de l'acte

La signification n'ayant pas été faite à personne, la copie de l'acte a été mise sous enveloppe fermée, ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre, le cachet de l'huissier de justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 a été déposée à votre domicile.

Détail des vérifications confirmant que le destinataire demeure bien à l'adresse de la signification

- | | | | | |
|------------------------------------|--|---|--|---|
| ☐ Connu | ☐ Tableau des occupants | ☐ Listes électorales | ☐ Porte de l'habitation | ☐ Commerçant |
| ☐ Voisinage | ☐ Boîte aux lettres | ☐ Gardien | ☐ Enseigne commerciale | ☒ employé |

REMISE AU PARQUET

Le destinataire demeurant à l'étranger, deux copies de l'acte ont été remises :

☐ A Monsieur le Procureur de la République de _____
Qui a visé l'acte
Conformément aux dispositions de l'article 686 du Code de procédure civile, une copie de l'acte certifiée conforme à l'original a été adressée au destinataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ce jour ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant.

Le présent acte comporte 4 feuillets
Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par l'huissier de justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

François TOSTAIN

