Cédric **VINCENT**
Florian **ROUSSIN**

SARL d'Huissiers de Justice Associés

7 Place du Général Collineau – BP60044
85102 Les Sables d'Olonne Cedex

Tél : 02.51.32.02.06
Fax : 02.51.32.0025

Paiement par CB par téléphone et via notre site internet
www.cdj-vendee.fr

Compte Bancaire CDC :

FR89 4003 1000 0100 0014 6981 L23
CDCGFRPPXXX

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE
EXPEDITION

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le VINGT SEPT SEPTEMBRE

Nous, Société à Responsabilité Limitée VINCENT - ROUSSIN, titulaire d'un Office d'huissiers de justice, Cédric VINCENT, Florian ROUSSIN, huissiers de justice associés, à la résidence des Sables d'Olonne (Vendée), 7 Place du Général Collineau, Villa le Pélican, l'un d'eux soussigné.

A :

RCS La Roche Sur

Où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte

A LA DEMANDE DE

La Société KERIA, Société par Actions Simplifiée inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro B 324 904 267 dont le siège social est situé 4 Rue des Tropiques – Parc Sud Galaxie à ECHIROLLES (38130), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social, venant aux droits de la SAS LAURIE LUMIERE suivant transmission universelle du patrimoine à l'associé unique en date du 1er avril 2019.

Élisant domicile en mon étude,

VOUS SIGNIFIE, RAPPELLE ET DECLARE :

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juil. 2025 08:00 EDT

Que suivant bail commercial sous signatures privées fait à La Roche Sur Yon le 14 novembre 2000, la a donné à bail à loyer à la SARL SOFLIGHT, aux droits de laquelle se trouve actuellement la SAS LAURIE LUMIERE depuis lors devenue la Société KERIA suivant fusion du 1er avril 2019, divers locaux à usage commercial sis 55 Rue du Clair Bocage renommée depuis Zone de Beaupuy, Route de Nantes à Mouilleron le Captif (85000), portant sur les biens suivants :

Un ensemble immobilier cadastré section A numéro 1161 pour une contenance de 23 a 95 ca, comprenant :

- Un bâtiment à usage commercial d'une surface couverte de 761,80 m², comportant :
  - Un magasin ;
  - Un dégagement ;
  - Trois bureaux ;
  - Sanitaires et vestiaires ;
  - Une pièce destinée à la réception des livraisons ;
  - Une réserve.

- Parking alentour.

Que ledit bail a été consenti pour **NEUF** années entières et consécutives commençant à courir le 1er novembre 2000 pour se terminer le 31 octobre 2009.

Que le 27 mars 2012, une demande de renouvellement du bail commercial a été signifiée à la demande de la Société LAURIE LUMIERE pour une durée d'au moins **NEUF** années entières et consécutives.

Que faute de refus de renouvellement, le bail s'est renouvelé à compter du 1er avril 2012.

Que depuis le preneur n'a pas reçu de congé ou de demande de renouvellement de bail.

EN CONSEQUENCE :

Le preneur, désirant se maintenir dans les lieux, vous notifie par le présent acte la demande de renouvellement de bail comme prévue à l'article L.145-10 du Code de Commerce (modifié par la loi 2015-990 du 06 août 2015) à compter du **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-ET-UN (01.10.2021)**, pour une durée de NEUF années entières et consécutives aux mêmes charges et conditions que le bail initial, sur la base du loyer actuel, soit la somme de 51.516,75 euros H.T par an, sauf à réviser le montant du loyer dans les conditions prévues par la Loi (révision suivant l'indice des Loyers Commerciaux – ILC2T) avec mise en conformité selon les dispositions de la Loi Pinel.

TRES IMPORTANT

Article L.145-10 alinéa 3-4 du Code de Commerce (modifié par la loi 2015-990 du 06 août 2015) :

« 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 ».

Article L.145-12 alinéa 3 du Code de Commerce (modifié par la loi 2015-990 du 06 août 2015) :

« Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande ».

Me Cédric VINCENT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SARL VINCENT ROUSSIN
Huissiers de Justice Associés
7, Place du Général Collineau
85100 LES SABLES D'OLONNE
SIRET 883 194 466 00016
Tél.: 02 51 32 02 06

etude@bvr-vendee.fr

FR89400310000100001469781L23

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	91,50
D.E.P. Art.A444.15..............	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	99,17
TVA 20,00%..............	19,83
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI......	
FRAIS POSTAUX	2,70
DEBOURS	
T.T.C.	121,70

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

CONGE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE MORALE)

L'An DEUX MILLE VINGT ET UN le VINGT SEPT SEPTEMBRE

A LA DEMANDE DE :

S.A.S. KERIA, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro B 324 904 267 dont le siège social est situé 4 RUE DES TROPIQUES, PARC SUD GALAXIE à ECHIROLLES (38130), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

SIGNIFIE A

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au siège du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
vérification au Registre du Commerce
le nom du gérant sur l'interphone

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons :
locaux fermés lors de notre passage

N'ayant trouvé au siège du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, cet acte a été déposé en notre Etude sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Me Cédric VINCENT

S.A.R.L. Vincent - Roussin - Huissiers Associés
Les Sables d'Olonne (85)

Références : C032458/MCM/JG
Edité le 27.09.2021

L SELARL EHJ
Etude d'Huissiers de Justice
Me Julie SCHWEITZER
Me Cécile DOMENGET
5 allée du Docteur Calmette BP 336
38130 ECHIROLLES
Tél. : 04.76.22.71.15

Bureau Secondaire :
80 Avenue Aristide Briand - 38220 VIZILLE
Tél. 04.76.78.68.62

Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 17h

Email: huissiers@ehj.fr
Paiement en ligne : www.ehj.fr
IBAN FR76 30003 01005 0002760300488
BIC : SOGEFRPP

EHJ

11030011

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

ORIGINAL

COUT DE L'ACTE
Décret 2020-179 du 28.02.2020 - Arrêté du 28.02.2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	160.60
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
Total HT	168.27
TVA à 20%	33.65
Lettre annexe 4-8 C.Com	2.55
Total TTC	204.47

ACCEPTATION PAR LE BAILLEUR DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Délivrée le DIX SEPT DECEMBRE à 9h15 DEUX MILLE VINGT ET UN

Je, Maître Julie SCHWEITZER ou Maître Cécile DOMENGET, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL EHJ, société titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à la résidence d'ECHIROLLES (Isère), y demeurant 5 allée du Docteur Calmette - BP 336 (38130) ECHIROLLES, B.Sec. 80 Avenue Aristide Briand (38220) VIZILLE, soussignée,

A : Sté Anonyme KERIA , 4, rue des Tropiques, Parc Sud Galaxie, 38130 ECHIROLLES, Société par actions simplifiée au capital de 15 283 650,00 € Euros, Grenoble B 324 904 267, SIRET 32490426700220, représentée par son Président Directeur Général, venant aux droit de la SAS LAURIE LUMIERES suivant transmission universelle du patrimoine à l'associé unique en date du 1er avril 2019, où étant et parlant à: comme il est dit dans le procès-verbal de signification

A LA DEMANDE DE : S
Société civile immobilière au capital de 76 R.C.S. LA ROCHE-SUR-YON, SIRET
Société civile immobilière représentée par son gérant, partie bailleresse,

JE VOUS RAPPELLE QUE :
Suivant contrat de bail commercial signé le 14/11/2000 à effet au 01/11/2000 pour une durée de 9 années par la SARL SOFLIGHT (RCS 402564694), preneur, aux droits de laquelle s'est trouvée la SAS LAURIE LUMIERES (RCS 325635266), aux droits de laquelle se trouve actuellement la société KERIA, requise, suivant fusion du 1er avril 2019, vous êtes locataires de divers locaux à usage commercial sis 55 Rue du Clair Bocage renommée Zone de Beaupuy, Route de Nantes à Mouilleron le Captif (85000), portant sur les biens suivants :

Un ensemble immobilier cadastré section A numéro 1161 pour une contenance de 23 a 95 ca, comprenant :
- Un bâtiment à usage commercial d'une surface couverte de 761,80 m², comportant :
  - Un magasin
  - Un dégagement
  - Trois bureaux
  - Sanitaires et vestiaires
  - Une pièce destinée à la réception des livraisons
  - Une réserve
- Parking alentour.

KERIA
SAS au capital de 15.283.650 €
Parc Sud Galaxie - 4 rue des tropiques
38130 Echirolles
RCS Grenoble
Siren 324 904 267
APE 4759B - FR68324904267

Biens comme décrits au bail, appartenant à la requérante bailleresse, étant destinés à l'activité de vente, pose et réparation de luminaires.

Attendu que le bail venant à expiration le 31/10/2009, qui s'est tacitement prolongé, a été renouvelé depuis le 01/04/2012 pour une durée de 9 ans.

Attendu que, suivant acte d'huissier de justice signifié par acte de Me VINCENT de la SARL VINCENT ROUSSIN, Huissiers de Justice aux SABLES D'OLONNE (85) en date du 27/09/2021, vous avez sollicité le renouvellement du bail selon les modalités prescrites à l'article L 145-10 du Code de commerce, à compter du 01/10/2021 pour une durée de 9 années *entières et consécutives* sur la base d'un loyer de 51516,75 euros HT par an sauf à réviser notamment le montant du loyer dans les conditions prévues par la Loi avec mise en conformité selon les dispositions de la Loi Pinel.

JE VOUS SIGNIFIE ET DECLARE :
Que la partie requérante accepte le renouvellement du bail aux mêmes clauses, charges et conditions que le bail expiré, sous réserve d'une mise en conformité selon les dispositions de la Loi Pinel et d'une indexation future selon l'Indice des Loyers Commerciaux – 2ème trimestre, moyennant un nouveau loyer, en raison de la modification notable des éléments déterminant la valeur locative intervenue au cours du bail expiré.

Que compte tenu de l'évolution très favorable des facteurs locaux de commercialité sur ce secteur géographique et de la hausse corrélative et significative de la valeur locative, le bailleur vous fait savoir qu'il souhaite déplafonner le loyer.

Confidentiel BOUISSIL Quentin ...de-serrano.com 27 juin 2025, 08:08 EDT

Que le bailleur vous notifie par le présent acte qu'il propose un loyer mensuel de 5500 € (CINQ MILLE CINQ CENT euros) HT par mois en principal pour le prix du bail à renouveler.

Qu'en cas de désaccord entre les parties, le nouveau loyer pourra être fixé par le juge des loyers commerciaux.

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 L145-11 du code commerce :
« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article L145-33 du code de commerce :
« Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.
A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :
1 Les caractéristiques du local considéré ;
2 La destination des lieux ;
3 Les obligations respectives des parties ;
4 Les facteurs locaux de commercialité ;
5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;
Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments. »

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. »

Article R145-23 du code de commerce :
« Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.
Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.
La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble. »

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT