

CONGE AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

LE VINGT TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN

A :

SAS KERIA, inscrite sous le N° 324 904 267 au registre du commerce et des sociétés de Grenoble, dont le siège social est à (38130) ÉCHIROLLES, 4 Rue Des Tropiques

Venant aux droits de la SA LAURIE LUMIERES par acte de cession en date du 13 octobre 2015 elle-même venant aux droits de la SARL JCBC par acte de cession en date du 17 juin 1999.

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE, DIS ET DECLARE :

Que suivant contrat de bail notarié à usage commercial, entrant dans le domaine d'application des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, en date du 31 mars 1995, le requérant a donné en location à la société JCBC divers locaux sis 296, route de Vannes-Lieudit Le SOLLAY à ORVAULT et ce, pour une durée de 9 années.

Que le 17 juin 1999, la société JCBC cédait son droit au bail à la société LAURIE LUMIERES, laquelle demandait le renouvellement dudit bail commercial par acte de Maître Marie-Hélène GRANGER-REGNIER, Huissier de Justice le 27 février 2004 pour une prise d'effet au 01^{er} avril 2004 et pour une durée de 9 années aux mêmes clauses et conditions et par acte de la Justice le 07 mars 2013 pour une prise d'effet au 01^{er} avril 2013 pour une durée de 9 années.

Que par acte du 13 octobre 2015, la société LAURIE LUMIERES cédait son fonds de commerce exploité à ORVAULT au 296, route de Vannes-Lieudit Le SOLLAY à la SAS KERIA.

Que le requérant entend, par le présent acte, mettre fin au bail et vous donne en conséquence **congé pour la date du 31 mars 2022 (jeudi trente et un mars deux mille vingt-deux)**.

Que le présent congé est donné afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement du locataire et que soient déterminées les conditions d'un nouveau bail

A savoir, qu'en application des dispositions de l'article L.145-11 du Code de commerce, le requérant entend voir porter à compter du point de départ du bail renouvelé, le prix du loyer annuel à la somme de 321 210 euros TTC trois cent vingt-et-un mille deux cent dix euros toutes taxes comprises.

Les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

Vous déclarant que pour le cas où vous entendez discuter les conditions ci-dessus, en acceptant le principe du renouvellement, vous avez la faculté de saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues par les dispositions des articles R.145-23 à R.145-33 du Code de commerce, le requérant se réservant le droit d'y procéder à défaut d'acceptation de ses propositions.

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE



Je vous rappelle les dispositions suivantes :

Article L.145-9 alinéa 5 du Code de commerce

"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 L.145-34 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 L.145-35 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 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 le 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."