

**DEMANDE DE RENOUVELLEMENT
DE BAIL COMMERCIAL**

Commissaires de Justice

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE** et le **TRENTE SEPTEMBRE****ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Emol.	46,21
SCT	9,40

H.T.	55,61
Tva 20%	11,12
Timbres	8,70

T.T.C	75,43

Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :**SAS KERIA LIVING H** N° RCS. 982539090

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège domicilié 9 Rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES

Ci après dénommé Demandeur.
Elisant domicile en mon Etude**JE VOUS RAPPELLE :**

Où en vertu d'un bail sous seing privé en date du **27 janvier 1997** conclu entre la société en qualité de bailleur, aux droits de laquelle vient la et la FRANCE LUMIERE DISTRIBUTION, en qualité de preneur, aux droits de laquelle viennent la SA KERIA puis la SAS KERIA LIVING H, le demandeur est locataire de divers locaux à usage commerciaux sis :

ZAC DE MONHAUBA**64000 PAU LESCAR****Désignation des locaux :**

LFX

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, dépendent de l'ensemble immobilier

**ZAC DE MONHAUBA
64000 PAU LESCAR**

régi par le règlement de copropriété reçu par Maître LARDAUD, Notaire à Lyon, le 12 juin 1990.

Ils consistent en :

Une surface commerciale dite cellule n° 2, de 729 m2 hors oeuvre environ, comprenant 500,18 m2 de surface de vente, 9,66 m2 de sanitaires, un bureau de 10,39 m2, une réserve de 204,27 m2 et le droit à la jouissance d'un demi local chaufferie, partie d'un bâtiment de 1.305 m2 hors oeuvre environ, situé à PAU LESCAR, zac de Monhauba, sur un terrain de 3.000 m2 environ.

Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement de copropriété.

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Que ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le **1^{er} mars 1997** pour se terminer le **28 février 2006**.

Que selon avenant de **RENOUVELLEMENT DE BAIL** en date du **20 octobre 2005**, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le **1^{er} mars 2006** pour se terminer le **28 février 2015**.

Que par avenant en date du **8 septembre 2009**, il est notamment convenu que le loyer stipulé par le contrat de bail liant les parties sera indexé chaque année à la date anniversaire sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) en lieu et place de l'indice du coût de la construction, et ce dès l'exercice 2009.

Que par acte extra-judiciaire en date du **17 août 2015**, la société KERIA a fait signifier à la ainsi qu'à sa gérante, la société une demande de renouvellement de bail commercial en « **lui déclarant que le preneur lui demande de renouveler son bail au montant de loyer actuel soit 63.500 euros HORS TAXES ANNUEL, à compter du 1^{er} octobre 2015 aux charges et conditions initiales amendées selon la loi Pinel** » pour se terminer le **30 septembre 2024**.

Que selon jugement rendu le **29 décembre 2023**, le Tribunal de commerce de Grenoble a arrêté le plan de cession des actifs de la SAS KERIA au profit de la SARL EGLO FRANCE LUMINAIRE et a autorisé la SARL EGLO FRANCE LUMINAIRE à se faire substituer, en tout ou en partie, par la société SUNRISE NEW CO désormais dénommée KERIA LIVING H.

Que le Demandeur entend solliciter le renouvellement de son bail pour une nouvelle durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives à compter du **1^{er} octobre 2024**, date du premier jour du trimestre civil tel que prévu à l'article L145-12 du Code de Commerce, **aux mêmes clauses et conditions, outre application des dispositions d'ordre public de la loi PINEL et de son décret d'application, moyennant un loyer annuel, à la baisse, de 70.000,00 euros HT/HC et un capage de l'indexation plafonné à + et - 3.5%**.

Qu'il remplit toutes les conditions voulues par le statut des baux commerciaux pour bénéficier de ce droit a renouvellement et vous invite en conséquence à lui faire connaître vos intentions

Que, pour le cas où vous entendriez refuser ce renouvellement, vous devriez, à peine de forclusion lui notifier dans les TROIS MOIS du présent acte, votre refus motivé ainsi qu'il est prévu à l'article 145-10 du Code de Commerce.

Que dans les trois mois de la signification de la demande de renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus

À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement

RAPPEL DES TEXTES LEGAUX

Article L145-10 du code de commerce :

LFX

« 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.

Commissaires de Justice

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. »

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT