

Afin de tenir compte des difficultés actuelles rencontrées par la SARL C2A ALBRET et afin d'assurer la continuité de l'exploitation du Domaine dans un contexte économique touristique difficile et très concurrentiel, le bailleur et le preneur se sont rapprochés afin de convenir de l'accord suivant :

**1. Loyers : périodes 2011-2012 et année 2013**

**1.1 Période 2011-2012 :**

- Le bailleur accorde de manière exceptionnelle au preneur une réduction de loyer (« franchise ») de 45 % pour la période allant du 1<sup>er</sup> Janvier 2011 au 31 Décembre 2012.

*A ce jour 55 % des loyers du bail initial ont déjà été versés par le preneur.*

En cas de retour à meilleure fortune durant les années 2013 et 2014, le preneur versera un complément de loyer au bailleur suivant les modalités définies au chapitre b) ci-dessous et ce en concertation avec la commission financière constituée de copropriétaires

**1.2 Année 2013 :**

**a) Paiements et échéancier prévisionnel**

- Règlement de 25 % des loyers annuels 2013, entre le 30 juillet et le 30 Août 2013, un échange formel sera fait préalablement avec les dirigeants de C2A ALBRET et la commission financière constituée copropriétaires, afin de valider la date de versement en fonction des encaissements des séjours réalisés sur le mois de Juillet.
- Règlement de 25 % des loyers annuels 2013 au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2013,

Un point sur la situation financière de C2A ALBRET sera effectué à l'issue de cette période, entre les dirigeants et la commission financière afin de prendre les décisions qui s'imposeront sur le restant dû des loyers 2013.

Les éventuels compléments de loyers sur cet exercice seront soumis à une clause de retour à meilleure fortune selon les modalités précisées ci-dessous, et aura une validité de deux ans soit une échéance au 31.12.2015

**b) Clause de retour à meilleure fortune :**

Si l'année 2013 ne permet pas d'obtenir le chiffre d'affaires supérieur à 1 300 000 € HT, le bailleur accordera au preneur une franchise de loyer dont le % restera à déterminer en fonction du CA 2013 HT obtenu, avec une clause de retour à meilleure fortune détaillée ci-dessous :

☞ CA égal ou < 1 300 000 € HT : pas de complément aux loyers versés

☞ De 1 300 000 < CA < 1 900 000€ HT : complément de loyer au prorata du CA soit :

$$(CA \text{ réalisé} - 1\,300\,000) / (1\,900\,000 - 1\,300\,000) * 50\% \text{ du loyer}$$

*Ex : si CA de 1500 000 € : donc 200 000 € de plus que 1300 000 € soit  $200/600 = 1/3$ , le loyer complémentaire sera donc de  $50\% * 1/3 = 16.67\%$  soit sur l'exercice 2013 : 50% (franchise) + 16.67 % (complément) = 66.67 % du loyer initial du Bail*

☞ CA > 1 900 000 € HT : complément de 50% du loyer (soit 100 % payé)

Fait pour servir et valoir ce que de droit

En double exemplaire le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

**Le preneur : SARL C2A ALBRET**

**Le Bailleur (nom, prénom, Appartement, signature)**