

Bonjour à toutes et à tous.

Voici les informations que vous attendez, je pense avec impatience:

Après plus de quatre mois d'intenses négociations, réunions, déplacements sur le site, chez Corim à Montpellier, de consultations de notre avocat, de la Banque de France, de vérifications des comptes d'exploitation, des prévisionnels de tout ordre, de visite à la préfecture d'Agen, aux services fiscaux d'Agen, de réunions téléphoniques, d'échange de plusieurs centaines de mails et bien d'autres points que nous avons oublié depuis, de consultations de gestionnaires concurrents, et de comparaisons avec ce qui se fait de mieux à ce jour en terme de baux commerciaux en résidence de tourisme, et compte tenu de notre résidence,

voici donc la proposition qui est gagnante pour les 2 parties et qui a été longuement travaillée et négociée.

CORIM et C2A s'associent pour nous proposer ce bail et ont une grande confiance dans l'avenir du domaine. C'est pourquoi, ils nous proposent, à notre demande, un bail de 11 ans et 11 mois, ce qui est le maximum autorisé pour un bail commercial.

Bail à partir du 1er janvier 2011:

Termes utilisés:

Preneur à bail: CORIM/C2A dont le nom commercial reste à définir.

Bailleur: Le propriétaire, donc nous investisseurs.

Durée de 11 ans et 11 mois renouvelable .

Renouvelable dans les mêmes conditions que la dernière période échue .

Bail ferme.

Article 605 du code civil comprenant les petits travaux d'entretien à la charge du preneur à bail

Article 606 du code civil concernant les gros travaux d'entretien à la charge du bailleur, dont beaucoup sont déjà à charge du constructeur dans le cadre de sa garantie décennale.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du preneur à bail.

Taxe foncière à la charge du bailleur .

Pas de taxe professionnelle à charge du bailleur .

Loyer payable par trimestre à terme échu aux échéances suivantes:

prise d'effet du bail 1er Janvier 2011

Règlements : 5 Avril, 5 Juillet, 5 octobre, 5 janvier pour la partie fixe .

La partie variable sera payée en une seule fois 1 mois après la fin de chaque année d'exercice soit au 5 Février.

Loyer révisable par période triennale à terme échu, pour sa partie fixe, suivant l'indice de révision des baux commerciaux, plafonné à la hausse à un taux de 2% l'an.

Principe de calcul de la partie variable en pourcentage du loyer fixe.:

Pour la première année :

Loyer fixe de 100 euros HT/m² habitable et par an quel que soit le chiffre d'affaire

Loyer passe à 110 euros HT/m² habitable et par an soit plus 10% du loyer fixe, si le chiffre d'affaire HT dépasse 2 300 000 euros

Loyer passe à 120 euros HT/m² habitable et par an soit plus 20% du loyer fixe, si le chiffre d'affaire HT dépasse 2 600 000 euros

Loyer passe à 125 euros HT/m² habitable et par an soit plus 25% du loyer fixe, si le chiffre d'affaire HT dépasse ?? (en cours de négociation finale à cette heure)

Pour les années suivantes : la partie variable s'exprimera sur le même principe de pourcentage (10%, 20% et 25%), sur base du loyer révisé (cf paragraphe loyers révisables)

Une fois par an : présentation du bilan d'exploitation + annonce des grands événements de l'année écoulée + évolution de dépenses et recettes de la résidence, perspectives.

Indemnité d'éviction en fin de bail, d'un an de loyer si bail non renouvelé de la part du propriétaire
(cf loi du 22/07/2009)

Le client propriétaire investisseur, bénéficiera en outre d'une remise de 20% sur le tarif public, sur l'ensemble des résidences gérées par C2A (non cumulable avec promotions).

Pour la remise en exploitation de la résidence depuis le 13.05.2010, Nous avons obtenu une somme d'argent représentative, Nos avocats s'occupent actuellement de la partie juridique pour nous permettre de les toucher dans le cadre de la loi. Vous aurez le détail prochainement.

D'autres actions, menées par Maître Dupouy sont sur le point d'aboutir, et nous vous en informerons dès que nous en aurons les détails concrets, précis et validés.

Vous allez recevoir prochainement le bail par courrier et nous vous en avertirons au préalable.

Après toute cette énergie dépensée bénévolement, en grande partie par nous trois, tous copropriétaires et donc partie prenante intéressée par les résultats, comme vous, de cette résidence, nous vous conseillons, très fortement, d'accepter cette proposition qui est la meilleure possible à ce jour.

Je vous joins à ce mail un petit tableau excel vous permettant de calculer facilement vos loyers.

Il suffit de saisir votre surface habitable et votre prix d'achat HT.

Merci à chaque famille acceptant ce bail, de m'envoyer un mail sur l'adresse du collectif:

contact@collectif-albret.info avec un simple "OK pour le bail pour la famille xxx" avant le 5 novembre 2010,

ce qui nous permettra de compter les propriétaires acceptant ce bail.

Nous vous donnerons le résultat.

Je vous rappelle le seuil à atteindre de 70% de copropriétaires (nous sommes 209 à ce jour) ayant signé un bail pour continuer à profiter des avantages fiscaux. Ceux qui n'accepteront pas devront rembourser la TVA et les réductions d'impôts déjà obtenues.

Pour répondre à quelques interrogations, Elite Premier a été mis en liquidation en mars 2010 et nous avons un an pour retrouver un gestionnaire. Nous sommes donc largement dans les temps.

Nous vous faisons confiance pour cette réussite que nous attendons tous.

Bien sincèrement.

Christophe Crombez membre du syndicat des copropriétaires, Frédéric Sobrie et Gérard Désages, votre président élu du syndicat des copropriétaires.

Nous sommes, évidemment disponible pour répondre à toute question.

Ce message sera également disponible sur le site dès ce soir.

--

Collectif du domaine du golf d'Albret <http://www.collectif-albret.info>
contact@collectif-albret.info
