

Bonjour à toutes et à tous.

Tout d'abord, Nous allons commencer cette communication en vous souhaitant une très bonne année 2014 avec beaucoup de bonheur, joie, santé et réussite.

Concernant la réussite, nous sommes heureux de vous annoncer que nos négociations de ces derniers mois ont abouti auprès du groupe SEML que vous pouvez découvrir dans le document de présentation joint.

Les propriétaires ayant signé en 2011 un bail avec C2A-ALBRET vont recevoir par mail ou par écrit un nouveau bail très prochainement. Si vous n'avez rien reçu au 15 janvier, contactez-nous rapidement.

Voici un résumé des conditions obtenues :

Sans rentrer dans les détails, les gains obtenus au fil des négociations ont été significatifs.

Les discussions concernant les montants des loyers ont été intenses d'autant que nous connaissons le potentiel de cette résidence.

Vous trouverez ci-dessous en résumé les conditions obtenues :

Les loyers :

Une partie fixe garantie des loyers sur toute la durée du bail à laquelle se rajoutera **une partie variable** en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

La partie fixe garantie **pourra évoluer** favorablement avec l'augmentation du chiffre d'affaire et ceci dans la préservation des intérêts de chacun des copropriétaires.

Nous avons également obtenu une **redistribution d'une partie des résultats** de la résidence contractualisée également dans le nouveau bail.

Le détail chiffré du calcul des loyers (partie fixe plus partie variable plus redistribution) sera précisé dans la proposition de bail que vous recevrez dans les prochains jours par le groupe SEML

Engagement du Groupe SEML :

Nous avons beaucoup insisté pour obtenir ce point.

La société mère holding du preneur se portera caution pour le bon paiement des loyers pour les deux premiers exercices comptables, soit jusqu'au 30/10/2015.

Occupation de l'appartement hors droit d'occupation :

C'est un petit plus non négligeable.

Cette faculté permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 25% de réduction. Cette réduction pourra être cumulée aux autres promotions en cours de validité, au moment où est effectuée la réservation et notamment les offres Early Booking.

En outre, le bailleur bénéficiera d'avantages préférentiels sous forme de réduction sur les prix figurants sur le site internet du Groupe SEML, pour lui-même et ses proches :

- Sur les résidences gérées par SEML : 25% de réduction

- Sur les hôtels gérés par SEML : 20% de réduction.

La commission économique et financière :

Nous y tenions beaucoup.

Trois membres copropriétaires feront partie de cette commission. Ils seront dûment mandatés par le collectif des propriétaires et seront autorisés à procéder contradictoirement à la vérification des comptes.

Investissement de renouvellement:

C'est un point très important qui n'a jamais pu être réalisé depuis 6 ans.

3% du CA HT annuel seront consacrés à des investissements de renouvellement. Les budgets d'investissement seront présentés aux membres de la commission économique. Si le budget annuel de 3% n'est pas dépensé, la partie restante sera reportée sur les années futures....et s'ajoutera au 3% annuels.

A ce titre, il est d'ores et déjà prévu pour la première année d'investir plus de 40K€ HT pour les bains de soleil et les pare-douches.

Le mobilier :

Notre mobilier a 6 ans. Il est important que la résidence conserve son classement pour notre avantage fiscal.

Dans la mesure où cela s'avérerait nécessaire, pour satisfaire aux normes commerciales d'une exploitation en résidence de tourisme 3*, le preneur s'engage à renouveler le mobilier lorsque le besoin s'en fera sentir.

Monsieur DE LECUBARRI, dirigeant de C2A Albret, va vous adresser tout prochainement une communication sur les événements qui l'ont conduit à passer la main à un groupe expérimenté avec une structure adaptée à la gestion d'une résidence comme la nôtre.

Nous tenons à préciser que les discussions se sont effectuées en toute transparence avec Mr DE LECUBARRI, la commission financière du collectif de propriétaire et les dirigeants du groupe SEML.

Nous avons là une réelle opportunité de pouvoir repartir sur des bases solides, sachant que le dirigeant de C2A Albret n'est plus en mesure d'assurer une gestion satisfaisante et pérenne du site.

En conséquence, le groupe SEML va vous adresser d'ici quelques jours le nouveau bail.

Une fois reçu, ce bail devra être retourné en double exemplaire après l'avoir imprimé et signé avec une **date limite au 31/01/2014.**

Pour que cette reprise, par le groupe SEML, soit effective, il conviendra d'obtenir 70 % de signatures de baux par l'ensemble des copropriétaires, ceci afin de préserver, d'une part le statut de résidence de tourisme et d'autre part **la sauvegarde des intérêts** de chacun des copropriétaires.

Important : Merci de nous envoyer un mail à l'adresse suivante :
proprio.albret@laposte.net avec un juste un petit message précisant que vous avez renvoyé le bail signé.

Bien cordialement.