De : Carole RIVOLLY <crivolly@vacanceole.com>
Envoyé : lundi 2 novembre 2026 10:53
À : sarah.sahnoun@avocat.fr
Objet : TR: TRES URGENT - 2024-25 - CEGC C/[redacted]

Bonjour,

Je vous confirme que pour 2026 le montant du loyer annuel TTC est de 5 320,38 €.
Le logement de [redacted] est toujours sous bail commercial et un renouvellement devrait être proposé courant 2027.
Je viens d'avoir [redacted] potentiel acquéreur et lui ait transmis ces éléments.
Je vous joins également la dernière attestation de versement de loyer 2025.
Celle de 2026 sera éditée en début d'année prochaine.

Concernant les documents contractuels, je vous aie déjà fait parvenir ceux en ma possession.
Le bail ne comporte effectivement pas la page 6 mais je n'ai pas d'autre document.

Bien cordialement,

VACANCÉOLE
Location de vacances en France

Carole RIVOLLY
Gestionnaire Immobilière
04 11 62 10 42 |
54 Voie Albert Einstein
Porte-De-Savoie
www.vacanceole.com



Service Propriétaires VACANCEOLE
54 voie Albert Einstein - Bâtiment Eris
P.A ALPESPACE - FRANCIN
73800 PORTE DE SAVOIE

[redacted]

À Porte de Savoie, le 05/05/2026

Relevé de compte propriétaire

DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Le Crystal
1 Avenue de Passau
06800 CAGNES SUR MER

LOYERS DUS APPART	***Montant***
B313 SOLDE GARANTI 2025 PF APPART	*2 426.55 €*
B313 acompte 50% garanti annuel 2025 PF APPART	*2 426.55 €*
Total	***4 853.10 €***

Déductions / Facturations	***Montant***
AVOIR SUR FACTURE 2409F014	*21.38 €*
Total	***21.38 €***

Date	***Règlements effectifs***	***Débit***	***Crédit***
30/09/2025	*B313 acompte 50% garanti annuel 2025 PF APPART*	*2 426.55 €*	*0.00 €*
31/03/2025	*AVOIR SUR FACTURE 2409F014*	*21.38 €*	*0.00 €*
14/03/2025	*B313 SOLDE GARANTI ANNUEL 2024 PF APPART - 2412f0...*	*1 838.97 €*	*0.00 €*
Total		***4 286.90 €***	***0.00 €***

RESIDENCE LE CRYSTAL - CAGNES SUR MER

BAIL COMMERCIAL TYPE A' INVESTISSEUR

13 JUIN 2008

ENTRE LE « PROPRIETAIRE »

ET « L'EXPLOITANT » DE RESIDENCES DE TOURISME

(soumise aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme en date du 14 février 1986 et aux dispositions de l'article 261 D-4°a du Code Général des Impôts).

LOCATION DE LOGEMENT DE BIEN IMMOBILIER MEUBLE

(Soumise aux conditions fixées par l'article 48 de la loi de finance rectificative pour 1990 et l'instruction du Ministère des Finances en date du 11/04/1991 en ce qui concerne notamment la fourniture des prestations d'hébergement à caractère quasi-hôtelier imposables à la T.V.A. prévues dans son objet social lors de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés)

PREAMBULE

La présente convention est stipulée comme venant en suite et conséquence :

- Des engagements concomitants pris par « le propriétaire » dans l'acte d'acquisition du bien immobilier ainsi que dans le cahier des charges, règlement de copropriété et tous autres documents visés dans l'arrêté de Monsieur Le Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme, en date du 14 février 1986,

- De l'engagement pris par « le propriétaire » d'agencer et d'équiper en biens meublants, le bien immobilier dans lequel il a investi, conformément au descriptif quantitatif proposé par « l'exploitant » arrêté et convenu d'un commun accord entre « le propriétaire » et « l'exploitant ».

- Des engagements pris par « l'exploitant » de résidence de tourisme classées.

TITRE PREMIER – DISPOSITIONS COMMUNES

I – sur les parties intervenantes à la présente convention :

Les parties intervenantes à la présente convention de location longue durée, comprennent « le propriétaire » et « l'exploitant » de la résidence hôtelière et para-hôtelière.

- Est définie au sens de la présente convention comme « propriétaire », la personne ayant investi dans l'acquisition d'un bien immobilier compris dans un ensemble immobilier de résidence de tourisme classée, présentant une homogénéité de chambres et/ou d'appartements donnés en gestion à une seule et même personne physique ou morale agissant dans le cadre de son exploitation commerciale d'hébergement hôtelier ou para hôtelier.

- Est définie au sens de la présente convention comme « exploitant » de la résidence de tourisme classée la personne physique ou morale ayant pour activité ou pour objet social propre, l'exploitation d'un fonds de gestion para-hôtelière de résidences de tourisme classées, au moyen de toutes normes et techniques juridiques de concession de jouissance permanente ou saisonnière ainsi que toutes prestations de services s'y rapportant et recevant à titre exclusif la jouissance de l'ensemble immobilier homogène classé en résidences de tourisme en vue de sa gestion commerciale.

MC

II – Sur la nature de la présente convention

La présente convention est réglée par l'arrêté de Monsieur le Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme en date du 14 Février 1986, ainsi que par les dispositions de la l'article 233 de l'annexe 2 du code général des impôts pris en application de l'article 273 bis dudit code et par la Loi de Finance du 01/01/1991 ainsi que par les dispositions de l'article 261 D-4°a du Code Général des Impôts.

Elle est conclue sous le bénéfice :

- De l'article 1134 du Code Civil dans la mesure où aucun texte particulier d'ordre public régissant les résidences de tourisme ne trouverait application,

- Des dispositions du décret 53-960 du 20/09/1953 régissant les baux commerciaux,

L'utilisation de quelques termes locatifs d'usage courant, au seul effet de clarification, ne pourra conférer quelques droits ni être interprétée comme une volonté des parties de lui donner une qualification rattachable à un contrat particulier nommé.

Elle se compose des conditions générales et des conditions particulières.

- Sont comprises dans les dispositions générales : l'ensemble des définitions, charges et conditions non variables affectant les relations juridiques et économiques des parties.
- Sont comprises dans les dispositions particulières l'ensemble des éléments variables pouvant affecter les relations juridiques et économiques des parties.

III – Sur l'objet de la présente convention

Le « propriétaire » a procédé à l'acquisition du bien immobilier compris dans un ensemble immobilier homogène de résidence de tourisme classées, offrant des services para hôteliers, aux fins de bénéficier du régime défini à l'arrêté précité du 14 Février 1986, et des dispositions fiscales visées à l'article 233 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts pris en application de l'article 273 dudit code, contenant obligations faîtes à ce dernier de lui conserver son affectation de résidences de tourisme classées et d'en conférer la jouissance pour une durée au moins égale à neuf années (9) à un exploitant unique agissant lui-même dans le cadre de son activité commerciale de gestion de dites résidences.

Il s'est rapproché de « l'exploitant » de résidences de tourisme classées, soumis lui-même au respect des dispositions de l'article 273 bis du Code Général des Impôts, pour convenir que, dans le cadre de son objet social et de ses activités commerciales de gestion de résidences de tourisme classées, il recevrait en jouissance de longue durée le bien immobilier acquis, à charge de lui conserver leur affectation dans le respect des règles énoncées aux textes précités.

IV – Sur l'interprétation de la présente convention

Toute interprétation de la présente convention sera conduite dans les termes des articles 1156 et suivants du Code Civil à la lumière du préambule et des conditions des présentes, ces dernières régissant prioritairement leurs relations, ainsi qu'aux dispositions du décret 53-960 du 30/09/1953 concernant les baux commerciaux.

TITRE DEUXIEME – DISPOSITIONS GENERALES :

I – Location de longue durée conférant la jouissance exclusive à un « exploitant » unique de la résidence de tourisme classée dans laquelle est compris le bien immobilier donné en jouissance.

1°) – Jouissance – Désignation – Destination – Durée :

MC

Le « propriétaire » confère à « l'exploitant » la jouissance exclusive du bien immobilier lui appartenant, ainsi que le mobilier et autres meubles et équipements meublants le garnissant nécessaire à l'usage auquel il est destiné.
Les biens, objet de la présente convention, sont constitués d'un logement, du mobilier, et des agencements et équipements le garnissant, compris dans un ensemble immobilier homogène d'appartements meublés disposés en unité collective en vue d'être offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

Les biens immobiliers et mobiliers donnés en location longue durée à « l'exploitant » sont destinés pour servir exclusivement à l'exploitation commerciale para-hôtelière d'une résidence de tourisme classée, conformément aux différents textes applicables en la matière.

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée minimale de DIX (10) ANNEES entières et consécutives commençant à courir au plus tard au quinzième jour suivant la date d'établissement du procès-verbal de livraison et de remise des clefs par le BAILLEUR des locaux, laquelle est prévue pour le 15 Octobre 2008, et pour s'achever le 31 décembre 2017, avec dénonciation préalable en respectant un délai de prévenance de six (6) mois, et dans les formes édictées par le décret du 30/09/1953. A défaut de dénonciation, elle se poursuivra par tacite reconduction avec faculté pour l'une ou l'autre des parties de signifier sa volonté de bénéficier de la résiliation éventuelle avant terme de la convention en respectant un délai de prévenance préalable de six (6) mois.

2°) Réservation de jouissance au profit du « propriétaire » :

« L'exploitant » réserve la jouissance exclusive et gratuite des biens immobiliers et mobiliers au « propriétaire » ou à toute personne qu'il désignera pendant une durée maximale de DEUX (2) semaines par an, en fonction des saisons définies dans les dispositions particulières au Titre Troisième de la présente convention.
Les périodes de jouissances de DEUX (2) semaines seront prises à l'intérieur des dates ci-après déterminées par saison :

- UNE (1) semaine à prendre pendant la période dite Hors Saison 1,
- UNE (1) semaine à prendre pendant la période dite Hors Saison 4,

Le « propriétaire » devra signifier à « l'exploitant » les périodes pendant lesquelles il entend se réserver la jouissance, avant le 28 février de chaque année, la date de réception de la Poste faisant foi ; à défaut d'une telle signification, le propriétaire sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la jouissance réservée et ne pourra revendiquer quelque indemnité ou créance à ce titre et s'acquittera du montant de ses périodes d'occupation dans les mêmes conditions que celles soumises à la clientèle.

Le « propriétaire » devra confirmer sa venue à « l'exploitant » deux (2) semaines avant son arrivée par Téléphone, fax ou email. Chaque semaine d'occupation commence le samedi à 16 heures pour s'achever le samedi suivant à 10 heures. Toute semaine de jouissance commencée sera décomptée comme une semaine complète.

Des conditions préférentielles de séjour, pour des périodes de droit de séjour, sont réservés au BAILLEUR pour son seul usage personnel, ou celui de ses ascendants ou descendants : séjours limités à une durée inférieure à la moitié des périodes de saisonnalités définies par le tarif public.

⇒ **Résidence « Le Crystal »** : Remise de 20 % TTC du prix public.
⇒ **Autres résidences CORALIA** : Remise de 10 % sur le prix public TTC.

3°) Loyers :

Le loyer versé par « l'exploitant » au « propriétaire » au titre de la présente location longue durée des biens immobiliers et mobiliers ci-dessus stipulée, est un loyer annuel forfaitaire pour un montant toutes taxes comprises sur la valeur ajoutée fixé dans les dispositions particulières au Titre Troisième de la présente convention.

MC

Le loyer annuel et forfaitaire est payable trimestriellement à terme échu, le 30 avril, 31 juillet, 30 octobre et 31 décembre de chaque année.

Compte tenu de la nature de la présente convention, le loyer annuel forfaitaire déterminé par référence à la valeur de jouissance en fonction de la saison et de l'année considérée suivront les variations de 75% de l'indice moyen INSEE du coût de la construction du 3ème trimestre plafonné à 4 %, et ceci pour la première fois le 15 janvier 2010 date prévisionnelle de publication de l'indice moyen du coût de la construction du 3ème trimestre 2009. Dans le cas où le rapport entre le taux d'augmentation des tarifs publics et l'indice INSEE moyen du coût de la construction du 3ème trimestre deviendrait supérieur à 1,25, ce plafonnement serait révisé au montant du taux d'augmentation des tarifs publics, et ce afin de ne pas léser le propriétaire.

S'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant toute la durée de la mesure administrative.

En ce qui concerne l'année de livraison de la tranche de construction dans laquelle est situé le logement faisant l'objet de la présente convention, à titre exceptionnel les loyers seront déterminés au prorata temporis en fonction de la date de mise en service effective de la résidence attestée par le procès-verbal de livraison de remise de clefs au propriétaire, de la valeur du loyer défini dans les dispositions particulières au Titre Troisième de la présente convention.

4°) Charges et conditions générales :

« L'exploitant » prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance après état des lieux contradictoire quantitatif et qualitatif des biens immobiliers, objet de la présente convention.

« L'exploitant » supportera durant toute la période de la présente convention les frais de consommation de fluides incombant habituellement aux locataires, ainsi que les charges de copropriété récupérables dites « locatives » telles que décrit dans le décret N°87-713 du 26 Août 1987 de la loi du 6 Juillet 1989.

« L'exploitant » procèdera à ses frais pendant toute la durée de la présente convention à toutes les réparations locatives et d'entretien qui deviendraient nécessaires dans les lieux loués et qui seraient conséquence de son fait ou de celui de ses sous-locataires.

« L'exploitant » tiendra les lieux loués de façon constante, en parfait état de réparation locative et de menu entretien, au sens des articles 1754 et suivants du Code Civil.

Toutefois, les mises aux normes techniques de l'immeuble nécessitées par toutes les dispositions administratives ou législatives, ainsi que les grosses réparations, notamment celles visées à l'article 606 du Code Civil, restent à la charge exclusive du « propriétaire », à moins qu'elles soient couvertes par les garanties biennale et décennale ; de même, les réparations de matériels et équipements dont la dégradation ne serait pas consécutive à la dégradation des locataires, resteront à la charge du propriétaire.

Le « propriétaire » s'oblige à exécuter et prendre en charge notamment toutes les réparations permettant d'assurer au bien l'exécution de la présente et qui ne serait pas le fait de « l'exploitant » ou celui de ses sous-locataires, y compris les dégradations dues à la vétusté ou l'usure normale des biens immobiliers ou mobiliers, ainsi que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le « propriétaire » sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et dégât des eaux, couvrant le mobilier et les agencements garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le « propriétaire » justifiera de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition de « l'exploitant » et garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à la jouissance des lieux par des occupants de son chef.

MC

Le « propriétaire » paiera tous impôts attachés à la qualité de propriétaire, comme tous impôts relatifs à l'encaissement des loyers qu'il percevra au cours du bail.
Le « propriétaire » ne pourra se désister de ses obligations fiscales, ni les faire appliquer à « l'exploitant ».

Le « propriétaire » supportera durant toute la période de la présente convention les charges de copropriété non récupérables telles que décrit dans le décret N°87-713 du 26 Août 1987 de la loi du 6 Juillet 1989, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les obligations fiscales attachées à la charge du propriétaire sont celles en vigueur à la suite de la signature de la présente, auxquelles peuvent s'ajouter toute autre obligation faisant l'objet de nouvelle législation en la matière.

5°) Cession – sous-location :

La gestion par «l'exploitant » du bien immobilier dont la jouissance longue durée est consentie à son profit par le « propriétaire » entre dans le cadre normal et habituel de l'exercice de son activité commerciale relative à l'exploitation para hôtelière d'une résidence de tourisme classée.

En tant que de besoin, le « propriétaire » autorise « l'exploitant » à toute sous-location, comme à toute concession de jouissance des biens, objet de la présente convention conformément à la destination et à l'affectation de la résidence de tourisme classée, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ; corrélativement aux autorisations ci-dessus, le « propriétaire » renonce à revendiquer quelques droits que ce soient, quant à la qualification de sous-location, comme renonce consécutivement à concourir à tous actes de sous-location et à toute révision des termes et conditions du loyer prévu dans la présente convention.

6°) Libération à son terme des biens immobiliers faisant l'objet de la présente convention :

« L'exploitant » restituera au terme de la convention ou de ses renouvellements successifs, les biens immobiliers faisant l'objet de la présente convention au « propriétaire », sans revendiquer quelques droits que ce soit, nés des présentes.

« Le propriétaire » ne pourra aucunement revendiquer de « l'exploitant » la remise en l'état neuf primitif et/ou d'origine des biens immobiliers et agencements dont la jouissance longue durée est consentie par les présentes, ni n pourra demander le remplacement des biens mobiliers quelconques dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal des biens.

7°) Délégation de pouvoirs aux assemblées de copropriétaires

« Le propriétaire » donne dès à présent tous pouvoirs permanents, généraux et spéciaux, à « l'exploitant » avec faculté de subdélégation, comme promet de réitérer lesdits pouvoirs autant que nécessaire et sur première demande de ce dernier, pour le représenter dans la plénitude de ses droits à toutes assemblées générales de copropriété, ordinaires et extraordinaires, dont il ferait partie.
« L'exploitant » consultera « le propriétaire » pour toute résolution relevant des majorités des articles 25 et suivant de la loi du 11 juillet 1965 sur la copropriété avant les assemblées, et respectera les choix du « propriétaire » lors des votes au cours des assemblées.

II – Obligations du « propriétaire » et de « l'exploitant » relatives à l'application des règles énoncées à l'arrêté ministériel du 14 février 1986 et à l'article 261 D du C.G.I.

1°) Obligations pesant sur le « propriétaire » :

Le bien immobilier faisant l'objet de la présente convention est compris dans un ensemble immobilier affecté à une résidence de tourisme classée définie à l'article 1er de l'arrêté du 14 Février 1986 et à l'article 273 bis du Code Général des Impôts.

MC

Compte tenu des engagements souscrits par ses soins et du caractère particulier attaché au bien immobilier considéré, il transfèrera les entiers effets des présentes et de tous engagements pris et rendra la présente convention indivise avec l'acte de cession de son bien immobilier comme constituant une charge attachée au transfert de propriété.
Les mêmes effets affecteront toute transmission et/ou cession à titre gratuit au profit de toutes personnes physiques ou morales pendant la durée de la présente convention.

2°) « l'exploitant » aura la faculté :

- de céder et transférer, à titre gratuit ou onéreux, de faire apport à titre simple ou onéreux, comme à titre de fusion, scission, apport partiel d'actif, la présente convention au profit de toute personne physique ou morale qu'il lui plairait, mais en obligeant le cessionnaire, le bénéficiaire de l'apport, et plus généralement le bénéficiaire de la présente convention de toutes charges et obligations nées des présentes et bénéficiant au « propriétaire ».

- Cette autorisation de substitution ou de transfert n'est accordée à « l'exploitant » qu'à la condition qu'il cède ou transfère corrélativement au même repreneur l'intégralité des conventions de bail dont il est titulaire sur la résidence.

IV – Clause résolutoire

A défaut de paiement de loyer ou du non-respect par « l'exploitant » d'une quelconque des obligations du bail, «le propriétaire» pourra après commandement resté infructueux pendant trois mois, se prévaloir de la résolution du bail.

En cas de force majeure et d'évènements amenant un dysfonctionnement de l'activité touristique, « l'exploitant » pourra être amené à un ajustement du loyer garanti et le redéfinir en fonction des nouvelles données économiques du marché locatif à cette date, si celui-ci a subi des variations importantes sur les bases de l'établissement de la présente convention.

V – Election de domicile – Attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile dans les lieux loués et attribuent expressément compétence, chacune pour ce qui la concerne, aux Tribunaux de ce domicile.

TITRE TROISIEME – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Sur la détermination des parties

1°) « L'exploitant »

BACOTEC GESTION
Résidence PALMYRA II
4, avenue des Alizés
34300 CAP D'AGDE

2°) Le «propriétaire »

[redacted]

2 – Sur la détermination du bien donné en jouissance de longue durée

Résidence « Le Crystal »
Cagnes sur Mer
Un appartement du type T2,
portant le n° du plan 313 + pkg 71

MC

3 – Sur la détermination du loyer

VALEUR ANNEE 2008		LOYER NET
STUDIO	2 pers.	4 204 €
APPT. 2P	2/4 pers.	5 568 €
APPT. 3P	4/6 pers.	7 243 €

4 – Sur la détermination des saisons

Les saisons sont redéfinies chaque année par « l'exploitant » en fonction des calendriers de vacances scolaires française et européennes.

Saisons Année 2008 :

HoS 1= HORS SAISON 1	du 05/01/2008 au 02/02/2008,
HoS 2= HORS SAISON 2	du 02/02/2008 au 01/03/2008,
HoS 3= HORS SAISON 3	du 01/03/2008 au 05/04/2008,
BS 1 = BASSE SAISON 1	du 05/04/2008 au 31/05/2008,
MS 1 = MOYENNE SAISON 1	du 31/05/2008 au 28/06/2008,
S 1 = SAISON 1	du 28/06/2008 au 12/07/2008,
HS = HAUTE SAISON	du 12/07/2008 au 02/08/2008,
THS = TRES HAUTE SAISON	du 02/08/2008 au 30/08/2008,
MS 2 = MOYENNE SAISON 2	du 30/08/2008 au 20/09/2008,
BS 2 = BASSE SAISON 2	du 20/09/2008 au 25/10/2008,
BS 3 = BASSE SAISON 3	du 25/10/2008 au 15/11/2008,
HoS 4= HORS SAISON 4	du 15/11/2008 au 20/12/2008,
BS 4 = BASSE SAISON 4	du 20/12/2008 au 03/01/2009.

5 – Sur la détermination des Tarifs publics en vigueur

Les Tarifs Publics sont redéfinis chaque année par « l'exploitant » en fonction de la concurrence et des demandes des partenaires commerciaux européens.

Période/ Vacance	HoS 1 5/1-2/2	HoS 2 2/2-1/3	HoS 3 1/3-5/4	BS 1 5/4-31/5	MS 1 31/5-28/6	S 1 28/6-12/7	HS 12/7-2/8	THS 2/8-30/8	MS 2 30/8-20/9	BS 2 20/9-25/10	BS 3 25/10-15/11	HoS 4 15/11-20/12	BS 4 20/12-3/1
Studio	240€	280€	280€	350€	460€	630€	700€	780€	630€	460€	350€	280€	350€
Appt. 2P	340€	395€	395€	495€	680€	895€	999€	1125€	895€	680€	495€	340€	495€
Appt. 3P	445€	535€	515€	670€	990€	1260€	1450€	1600€	1260€	990€	670€	445€	690€

Fait en DEUX ORIGINAUX,
A CAP D'AGDE

Le 3/05/2008

« LE PROPRIETAIRE »

[redacted]

« L'EXPLOITANT »
BACOTEC GESTION
S.A.R.L. à ASSOCIÉ UNIQUE au capital de 192.000 €
Adresse :
Résidence PALMYRA II - 4 Avenue des Alizés
34300 CAP D'AGDE
Tél. 04.67.26.40.35 fax. 04.67.26.03.90
SIRET 326 624 681 00028

SARL CRYSTAL GESTION
Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €
R.C.S. ANTIBES 514 834 696 – N° de Gestion 2009 B 1014
Siège social : 1 avenue de Passau – 06800 CAGNES-SUR-MER
Adresse correspondance :
Chez BACOTEC GESTION SARL
Résidence PALMYRA II – 4 Avenue des Alizés – 34300 CAP D'AGDE
TEL. 04.67.26.40.35 – FAX 04.67.26.03.90
E-mail : bacotec@crystalVacances.com

AVENANT AU BAIL DE TYPE A' – LE CRYSTAL

Par le présent courrier,

La société **CRYSTAL GESTION SARL**, au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé 1 avenue de Passau à CAGNES SUR MER (06800), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes sous le numéro 514 834 696 ayant repris, en date du 22/09/2009, le bail de la SARL BACOTEC GESTION.

Et

[redacted]

Entendent modifier, et ce d'un commun accord, le bail conclu entre eux concernant un bien situé :

Résidence Le Crystal
1 avenue de Passau
Appartement Cy 313-p2a'
06800 CAGNES SUR MER

Les modifications suivantes sont applicables dès le 01/01/2015.

TITRE DEUXIEME – DISPOSITIONS GENERALES

I – 3°) Loyers

Le loyer annuel et forfaitaire est payable pour moitié au 30 septembre et pour le solde au 31 décembre de chaque année. Compte tenu de la nature de la présente convention, le loyer annuel forfaitaire déterminé par référence à la valeur de jouissance en fonction de la saison et de l'année considérée suivront 75 % des variations de l'indice des loyers commerciaux moyen du 3ème trimestre avec un plafonnement de 2 %, et ceci pour la première fois le 15 janvier 2017, date prévisionnelle de publication de l'indice du 3ème trimestre 2016, l'indice de référence étant l'ILC du 3ème trimestre 2016. S'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant toute la durée de la mesure administrative.

TITRE TROISIEME – DISPOSITIONS PARTICULIERES

3 – Sur la détermination du loyer

Valeur année 2015 : 4695 €

Dispositions Particulières
Si, à l'issue des exercices comptables du Gestionnaire, il s'avérait que les résultats d'exploitation sont positifs et que l'état d'endettement est ramené à la normale, il est alors convenu qu'à compter du 1er exercice comptable suivant, le Gestionnaire augmentera le loyer pour atteindre le loyer initial en lieu et place du loyer prévu au présent avenant. L'augmentation du loyer sera calculée de manière à ne pas mettre en péril la pérennité de la gestion, les autres dispositions dudit avenant demeurant par ailleurs applicables.

Conformément à l'article L-145-14 du Code de Commerce, en cas de résiliation en cours ou non renouvellement du bail à son échéance, le « propriétaire » s'expose à verser à « l'exploitant » une indemnité d'éviction correspondant à 1 % du chiffre d'affaires effectué sur l'appartement sur l'année de résiliation.
Par exemple, si le chiffre d'affaire s'élève à 10 000, 00 € sur l'année de résiliation, les indemnités d'éviction demandées seront de 1% x 10000€ = 100, 00 €.

SOUS TOUTES RESERVES UTILES.

CRYSTAL GESTION SARL

Le gérant

[redacted]

Propriétaire

24/02/16

CRYSTAL GESTION SARL
N° SIRET : [illegible] 00015
Siège Social : 1 av. de Passau – 06800 CAGNES / MER
Adresse correspondance :
Chez BACOTEC GESTION SARL
Rés. Palmyra II - 4 av. des Alizés - 34300 CAP D'AGDE
Tél. 04.67.26.40.35 - Fax 04.67.26.03.90