**PROJET DE CONTRAT DE LOCATION – ACCORDS GÉNÉRAUX**

**LOYER MENSUEL :**

Le montant du loyer mensuel sera de 25 000 MXN.

**NOM DU BAILLEUR :**

Gabriela del Carmen Barquet Cruz et Denis Conforto.

**NOM DU LOCATAIRE :**

Ronie Fagundes.

**PROPRIÉTÉ :**

12x25 mètres. Construction neuve de 6x10m (60m²). Partie à rénover de 8x7m (56m²).

**AMÉNAGEMENTS PROPOSÉS :**

Ajout d’un escalier pour accéder à une mezzanine où se trouvera la chambre principale, avec terrasse à l’avant. Un WC au rez-de-chaussée et un autre à l’étage. Division possible de la cabane pour usage client/privé.

**DURÉE DU CONTRAT :**

3 ans, renouvelables pour 3 ans supplémentaires si les conditions du contrat sont respectées par les deux parties.

**RENOUVELLEMENT :**

Notification obligatoire 3 mois avant la fin pour toute non-reconduction. En cas contraire, perte du dépôt.

**RÉSILIATION :**

Toute violation du contrat entraînera sa résiliation immédiate et la perte totale du dépôt.

**LOYER :**

25 000 MXN mensuels. Ce montant sera ajusté en fonction des investissements initiaux convenus.

**DÉPÔT :**

Trois mois de loyer à verser à la signature du contrat.

**PÉRIODE DE GRÂCE :**

3 mois.

**MODALITÉS DE PAIEMENT :**

Paiement le 1er de chaque mois avec une tolérance maximale de 3 jours. Paiement mensuel intégral.

**PÉNALITÉS DE RETARD :**

10% du montant total par jour de retard après les 3 jours de grâce.

**USAGE :**

Projet touristique d’hébergement avec services.

**TRAVAUX ET INVESTISSEMENTS :**

Les travaux (construction/remise à neuf) et licences seront partagés à 50/50. La part du bailleur sera considérée comme avance sur loyers.

**ENTRETIEN ET RESPONSABILITÉ :**

À la charge du locataire. Entretien général tous les 6 mois. En cas de sinistre, les réparations sont à la charge du locataire.

**SOUS-LOCATION / CESSION :**

Non autorisée.

**CHARGES :**

À la charge du locataire : électricité, eau, internet, gaz, téléphone, démarches administratives.

**PERMIS :**

Tous les permis (municipaux, migratoires, fiscaux) doivent être à jour. Copie obligatoire pour le bailleur sur demande.

**PROPRETÉ :**

Maintien de toutes les zones en parfait état, à l’intérieur comme à l’extérieur, y compris la rue partagée.

**RESPONSABILITÉS :**

Le bailleur décline toute responsabilité en cas de vol, dommages ou pertes.

**ACCÈS AU CLUB DE PLAGE :**

De 9h à 18h. Réservation requise pour le lever/coucher de soleil. Aucune nourriture ou boisson autorisée.

**NOM, IMAGE, SITE ET MARQUE :**

- Le nom commercial Magic Bacalar (marque déposée IMPI) est inclus dans la location.  
- Les frais de marketing sont à la charge du locataire.  
- Marketing aquatique partagé (80% bailleur / 20% locataire).  
- Le domaine www.magicbacalar.com est propriété exclusive de M. Denis Conforto.  
- Aucun accès administratif au domaine ne sera transféré.  
- Toute demande de modification doit être formelle et autorisée.  
- Utilisation uniquement dans le cadre défini par le contrat.  
- Obligation de maintenir le référencement (SEO) et les bonnes pratiques.  
- Engagement à conserver les URLs existantes des tours Marina Magic Bacalar.

**COMMISSIONS SUR LES ACTIVITÉS DE LA MARINA :**

La MARINA MAGIC attribuera au locataire une commission de 10% (vente par la Marina) ou 20% (vente directe par le locataire). Il est interdit d’utiliser la jetée ou les installations de la marina pour d’autres activités ou embarcations.

**ANIMAUX :**

Non applicable.

**INSPECTIONS :**

Le bailleur se réserve le droit d’inspecter les lieux loués.