
LES TAMARIS - LES PORTES DU SOLEIL

Convention

Entre :

1.- L'association syndicale libre "LES TAMARIS & LES PORTES DU SOLEIL" ", dont le siège social est établi à la maison des propriétaires PSM06 dont l'adresse postale est B.P. 1 à F-34420 Portiragnes.

Représentée par son Président, Monsieur Jean-François Duchenne, et les membres présents du Conseil Syndical.

Ci-après dénommée "ASL"

Et

La société à responsabilité limitée "TOURISME GESTION ANIMATION", dont le siège social est établi à F-34420 Portiragnes-Plage, avenue des Mûriers, 2.

Représentée par ses

gérants : - Madame Irène

Muhlberger - et

Monsieur José Lamy

Ci-après dénommée "TGA"

Il est convenu de ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

"TGA" est propriétaire privative d'infrastructures de loisirs au sein du Domaine "Les Tamaris - Les portes du Soleil", à Portiragnes-Plage. L'«ASL» rassemble l'ensemble des propriétaires des lots, soit 790 lots, sur le même domaine.

Il est d'intérêt commun d'assurer la satisfaction et la fidélisation des propriétaires représentés par l'«ASL» et des vacanciers locataires par une amélioration d'une part des infrastructures de loisirs aquatiques devenues obsolètes et d'autre part des prestations de services à des périodes qui rencontrent aussi la demande des propriétaires en dehors des périodes locatives.

Pour ce faire, et suite à de nombreux contacts, «ASL» et «TGA» ont décidé de conclure un partenariat au terme duquel «TGA» va entreprendre un programme lourd d'investissements de modernisation de ses infrastructures «aquatiques» et «ludiques» afin de :

- ⌚ de devancer la mise en conformité avec les exigences et impositions des normes de santé, d'hygiène, et de sécurité (rénovation des locaux techniques, machineries et sanitaires) et environnementales des espaces piscines «Tamaris» et «Portes du Soleil» ;
- ⌚ réaliser la modernisation du parc aquatique des "Tamaris" (espace aquatique et balnéothérapie et notamment toboggan, banquette, rivière de marche, fontaine et aménagement paysager, renouvellement des plages, etc) et de mettre en place un système de chauffage du grand bassin de la piscine des «Portes du Soleil».

Ce programme d'investissement, dans l'esprit des soussignées, est destiné à offrir des prestations de qualité aux propriétaires et autres occupants du Domaine "Les Tamaris - Les Portes du Soleil", pour rendre ce dernier attractif par rapport à d'autres villages de vacances et ainsi permettre aux propriétaires de s'assurer un rendement locatif pérenne et apporter une plus-value à chaque maison.

"TGA" est disposée à financer les travaux, dont le détail est joint en annexe, à condition que :



- Ⓢ ses prestations et investissements soient correctement rémunérés ;
- Ⓢ son seul interlocuteur soit "ASL", à l'exclusion de toute autre personne.

La présente convention est soumise par l'« ASL » au vote de l'ensemble des propriétaires lors de l'Assemblée Générale du 4 juin 2015 et ce conformément aux statuts de « ASL » et notamment aux conditions de présence et type de majorité nécessaire pour cette nature de dépense. L'« ASL » confirme que la décision d'investissement reprise à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale a reçu la majorité nécessaire et que le résultat est dès lors opposable aux tiers et à chaque propriétaire individuel. L'« ASL » en supporte l'entière responsabilité.

II.- CONVENTION

Ceci étant exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 : Objet

Cette convention a pour objet la mise à la disposition des propriétaires et occupants autorisés conjointement par "ASL" et "TGA" dans la limite de la capacité d'hébergement de chaque habitation, à Portiragnes-Plage, par "TGA", des équipements de loisirs aquatiques et ludiques lui appartenant moyennant les conditions et selon les modalités reprises infra.

Ces équipements sont actuellement constitués des éléments suivants :

- un ensemble piscine composé d'un bassin, d'une pataugeoire et de deux jacuzzis, dénommé Piscine des « Tamaris »
et ;
- un ensemble piscine composé de deux bassins dont un grand et d'une pataugeoire, dénommé Piscine des « Portes du Soleil ».

Article 2 : Infrastructures

Les infrastructures de loisirs aquatiques et ludiques sont constituées des piscines et leurs abords repris sous liseré ... au plan annexé. Ils comprennent également les locaux techniques et tout ce qui est nécessaire ou utile à leur fonctionnement, les plages, les locaux des douches, les sanitaires, les WC, les cabines vestiaires et les locaux de premiers secours qui sont adjacents aux piscines.

Les infrastructures comprennent l'accès aux aires et plaines de jeux, à la pétanque, aux espaces multisports et d'animations et aux bars qui sont adjacents aux piscines.

La location de chaises de plage, chaises longues, transats, ombrages, parasols, etc ne fait pas l'objet de la présente convention.

Article 3 : Calendrier des investissements

Les investissements de modernisation des espaces aquatiques concernent:

3.1. Piscine des "Tamaris "

- Ⓢ rénovation du local technique
- Ⓢ entretien du liner et parois d'étanchéité
- Ⓢ rénovation et maintenance de la machinerie (filtration & régulation)
- Ⓢ rénovation des sanitaires et douches
- Ⓢ rénovation de la pataugeoire
- Ⓢ réalisation d'un espace aquatique et de balnéothérapie avec notamment toboggans, banquette, rivière de marche, fontaine et aménagement paysager
- Ⓢ rénovation des plages

3.2. Piscine des "Portes du Soleil "

- ⌚ installation d'un système de chauffage du grand bassin
- ⌚ fourniture et pose volet mécanique sur le grand bassin
- ⌚ rénovation du local technique
- ⌚ création de zone verte
- ⌚ entretien du carrelage et parois d'étanchéité
- ⌚ rénovation et maintenance de la machinerie (filtration & régulation)
- ⌚ rénovation des sanitaires et douches avec la création de deux cabines vestiaire

L'ensemble des investissements sera réalisé durant l'année 2016 suivant le calendrier défini ci-après :

1. Piscine des Tamaris:

Les investissements sont réalisés au plus tard pour le 01 juin 2016 sous réserve de l'obtention du financement par un organisme bancaire et de l'obtention délivrée par les autorités administratives compétentes, des autorisations nécessaires pour la réalisation de certains travaux et ce pour le 31 octobre 2015 au plus tard. A défaut, les investissements seront programmés à partir de la date d'obtention desdites autorisations ou suivant calendrier à définir entre « ASL » et « TGA ». La durée du programme d'investissements est estimée à minimum huit mois de travaux.

2. Piscine des Portes du Soleil :

Les investissements sont réalisés au plus tard pour le 01 avril 2016 sous réserve de l'obtention du financement par un organisme bancaire et ce pour le 31 octobre 2015 au plus tard. A défaut, les investissements seront programmés à partir de la date d'obtention desdites autorisations ou suivant calendrier à définir entre « ASL » et « TGA ». La durée du programme d'investissements est estimée à minimum cinq mois de travaux.

Le délai pourra être prolongé soit en cas de force majeure, d'intempéries inhabituelles empêchant l'exécution des travaux en conformité des normes et codes de bonnes pratiques professionnelles et de périodes de vacances scolaires belges empêchant une activité normale des travaux dans les domaines faute de nuisances sonores pour les vacanciers.

Article 4 : Prestations de "TGA"

4.1 Objet

Dans le cadre de cette convention, "TGA" s'engage conventionnellement à fournir les prestations suivantes :

1.- INVESTISSEMENTS

"TGA" effectuera les investissements indiqués à l'article 3 dans les délais y indiqués.

2.- OUVERTURE, ENTRETIEN ET REPARATIONS

a) Ouverture des piscines

La période d'ouverture des piscines est fixée comme suit:

- ⌚ Piscine des "Portes du Soleil " à partir des vacances de Pâques jusqu'à fin octobre :
 - durant les vacances de Pâques et au plus tard pour le 1 avril, jusqu'à juin de 11h à 18 h.

- en moyenne saison : mois de juin et de septembre de 11 à 19 h.
- en haute saison touristique : mois de juillet et d'août de 10 à 20 h.
- durant le mois d'octobre et y compris le congé de Toussaint, ouverture uniquement du grand bassin de 11h à 17 h. excepté si les conditions climatiques sont conjointement estimées défavorables,

⊙ Piscine des "Tamaris ":

- en moyenne saison : mois de juin et de septembre de 11h à 19
- en haute saison touristique : mois de juillet et d'août de 10 à 20 h.

Les dates précises des différentes périodes référencées ci-dessus ainsi que les heures d'ouverture sont fixées annuellement en fonction des congés scolaires belges, ou d'autres facteurs déterminants dans le taux d'occupation des maisons de vacances par les futurs vacanciers. "TGA " se réserve cette flexibilité dans le programme d'ouverture afin d'optimiser le taux d'occupation des maisons. « TGA » se concertera avec « ASL » de ces modifications éventuelles.

En dehors de ces périodes d'ouverture les piscines sont réputées fermées et inaccessibles à toute les personnes.

b) Chauffage des piscines

Le chauffage de la piscine concerne exclusivement le grand bassin de la piscine des "Portes du Soleil".

La capacité technique du système de pompe à chaleur installé et homologué par le fournisseur aura la capacité de produire un delta de température de minimum 5 degrés Celsius au-delà de la température de l'eau non chauffée et remplissant comme d'usage, les piscines non chauffées de la région. Le système de chauffage par pompe à chaleur est arrêté lorsque l'eau du bassin atteint la température de 25 degrés Celsius.

Il a été décidé de poser un volet mécanique sur le grand bassin de la piscine des Portes du Soleil afin d'éviter des déperditions thermiques.

c) Fourniture de l'eau et des produits d'assainissement

"TGA" fournira l'eau des piscines et les produits d'assainissement de l'eau des piscines en se conformant aux normes de santé, d'hygiène et de sécurité en vigueur pendant la durée du contrat.

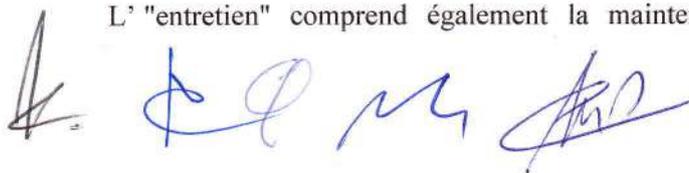
d) Entretien des piscines

Les piscines et leurs abords immédiats (à savoir les plages, les locaux des douches, les sanitaires, les WC, les cabines vestiaires et les locaux de premiers secours équipés chacun d'un défibrillateur et qui sont adjacents aux piscines) sont entretenus pendant les périodes d'ouverture de moyenne et haute saison à raison d'une fois par jour.

Une série d'interventions complémentaires seront également réalisées par "TGA" en fonction des nécessités de propreté quotidienne eu égard aux comportements des utilisateurs vacanciers et des incidents journaliers.

Par "entretien", il faut comprendre: le nettoyage des filtres, le ramassage des déchets de toutes sortes en surface de l'eau, l'aspiration des déchets de fond de piscine, le nettoyage et la désinfection des plages, des locaux douches, des sanitaires, des cabines vestiaires et des WC, la fourniture des commodités de toilette, papier, et le ramassage des poubelles.

L' "entretien" comprend également la maintenance des portiques ou tout autre système de



surveillance des accès installés par « TGA », ainsi que la gestion des badges, cartes ou bracelets d'accès des locataires.

La gestion des badges, cartes ou bracelets d'accès des propriétaires est effectuée par TGA en concertation avec ASL qui produira le relevé des paiements des charges comptabilisées par l'ASL et les propriétaires qui ne sont pas en règle de paiement.

e) Electricité

"TGA" fournira l'électricité des machines. Elle fournira également l'éclairage des piscines et de leurs abords pendant les périodes d'ouvertures définies à l'article 4.1.2 Point a) ouverture.

La consommation électrique du chauffage du grand bassin de la piscine des « Portes du Soleil » est comprise dans le prix annuel.

f) Travaux de réparation

"TGA", propriétaire des piscines, assumera les réparations ordinaires liées à un usage normal des piscines et de ses abords.

En cas d'usage contraire aux principes de « bon père de famille » des infrastructures aquatiques et ludiques par un vacancier ou propriétaire, « TGA » se chargera de réclamer à l'utilisateur en défaut le coût lié à son comportement abusif et veillera à réparer le dégât occasionné dans un délai raisonnable.

g) Surveillance

La surveillance des piscines et des utilisateurs est organisée exclusivement en période de haute saison (juillet et août) par "TGA".

Au cours de cette période de haute saison, uniquement pendant les heures d'ouverture, "TGA" assure la présence de maîtres-nageurs tant à la piscine des "Tamaris" qu'à la piscine des "Portes du Soleil". Ce personnel disposera des compétences et des qualifications nécessaires conformément à la réglementation en vigueur.

En basse et moyenne saisons, les piscines sont accessibles pendant les horaires d'ouverture, sous la seule responsabilité de l'utilisateur-nageur. "TGA" n'assure aucune surveillance et n'assume aucune responsabilité en la matière pendant ces périodes. Les enfants mineurs seront par ailleurs toujours sous la surveillance d'un parent ou d'un autre adulte responsable. De la même manière, l'« ASL », qui n'intervient que pour collecter la participation de tous les propriétaires afin de leur permettre d'accéder aux installations ne peut en aucun cas assurer une responsabilité quelconque quant à l'utilisation qui en est faite.

h) Taxes et Assurances

« TGA » contractera les assurances requises pour l'exercice de son activité. « TGA » acquittera toutes les taxes liées aux infrastructures immobilières ainsi que les charges sociales liées au personnel d'exploitation.

i) Contrôle des accès

Le contrôle d'accès est réalisé en parfaite synergie entre "ASL" et "TGA" et ce afin d'éviter toutes intrusions de personnes ne répondant pas aux conditions d'accès ou malveillantes, dans les espaces aquatiques et ludiques suivant l'article définissant les conditions d'accès dans le « Règlement Piscine » édité par « TGA » et dressé en pièce jointe. "ASL" fournira ainsi à "TGA" la liste des propriétaires et personnes autorisées, en signalant par ailleurs ceux en ordre de cotisation ou non.



Un contrôle d'accès aux deux ensembles piscines est effectué quotidiennement, pendant les périodes d'ouvertures des piscines, par "TGA". Ce contrôle est organisé soit par le personnel de "TGA", soit par un système de contrôle administratif, mécanique ou informatique (carte personnelle, bracelet, portique ou autre) ou par l'intermédiaire d'une société de gardiennage externe.

Pendant la période de haute saison, et plus spécifiquement entre le premier juillet et le trente et un août, "TGA" renforcera le contrôle d'accès aux piscines. Le personnel de gardiennage sera par ailleurs habilité à réaliser ce type de mission et possèdera les agréments et accès à la profession.

4.2. Destinataires

Sous la condition expresse du port du bracelet requis et à l'exclusion de toute autre personne, l'usage des piscines non publiques, est réservé :

- à l'ensemble des propriétaires et membres de leur famille,
- aux tiers et ce, exclusivement, sous réserve de remplir les conditions d'accès fixées par "TGA".

En cas de non-paiement de la redevance annuelle des charges "piscines" par le propriétaire, "ASL" signalera à « TGA » l'obligation de refuser l'accès aux infrastructures ludiques et aquatiques au dit propriétaire en défaut, et aux occupants autorisés. Cette communication, qui sera préalablement adressée au contrevenant, se fera par courriel ou par la remise d'un document. Seul un paiement des charges piscines à "ASL" permettra l'accès aux espaces aquatiques et ludiques.

« TGA » se réserve la faculté d'autoriser à certains locataires vacanciers et sous certaine condition l'accès aux espaces aquatiques et ludiques moyennant le paiement du prix de :

- soit 50,00 € / occupant / semaine ;
- soit 10,00 € / occupant / jour;
- soit comme annoncé, 12,5 % du tarif officiel de location pratiqué par l'Ami Soleil durant la période de référence

Ces prix sont renseignés à titre informatif et ne lient pas TGA compte tenu de la variation du prix du marché et des énergies. « TGA » s'engage néanmoins à maintenir ces prix fixe durant les trois premières années de la convention à savoir jusqu'au premier janvier 2019.

De la même manière, TGA s'oblige à négocier des accords avec la société l'« AMI SOLEIL », laquelle accorderait d'une part aux propriétaires donnant mandat locatif à AMI SOLEIL certaine ristourne ou avantage et d'autre part aux propriétaires ne confiant pas la gestion touristique de leur maison à AMI SOLEIL des conditions tarifaires (% sur tarif locatif) aux vacanciers locataires de leur maison pour l'accès aux infrastructures ludiques et aquatiques.

Les relations contractuelles avec AMI SOLEIL ne font pas l'objet de la présente convention.

Article 5 : Durée

Cette convention est conclue pour une durée de dix années à compter du premier janvier deux mille seize (1 janvier 2016) pour se terminer de plein droit le trente et un décembre deux mille vingt-cinq (31 décembre 2025) sous la condition que « TGA » réalise le programme d'investissement dans le délai défini à l'article 3.

En accord avec l'ASL, la présente convention est en vigueur la première année d'engagement de réalisation du programme d'investissements, tel que décrit à l'article 3, par "TGA" soit le premier janvier deux mille seize.

Sauf dénonciation expresse par chacune des parties contractantes au plus tard 6 mois avant son

expiration, la présente convention sera reconduite pour une période de cinq années complémentaires.

Article 6 : Prix et paiement

6.1. Prix

Le prix des prestations précitées, est fixé à un montant annuel unique et forfaitaire hors TVA de trois cent vingt-huit mille neuf cent soixante-dix-neuf euros et ~~septante~~ ^{soixante-dix} euros cents (328.979,70 €), hors la taxe sur la valeur ajoutée. Ce montant divisé par le nombre de lots dans le Domaine "Les Tamaris - Les Portes du Soleil", soit sept cent quatre-vingt-dix (790,00 lots) est équivalent à un montant de quatre cent seize euros et quarante-trois euros cents (416,43 €) hors TVA par lot.

Toutes les variations éventuelles de la taxe sur la valeur ajoutée faisant suite d'une modification des normes en la matière seront à charge des propriétaires et de l'«ASL» lors de l'appel de fond de ce dit montant. Le montant de base de trois cent vingt-huit mille neuf cent septante neuf euros et septante euros cents (328.979,70 €), sera considéré comme la seule valeur hors la taxe sur la valeur ajoutée de référence pour le calcul de la taxe sur la valeur ajoutée et du prix total de la présente convention.

6.2. Indexation

Pour garder à cette somme sa valeur économique, ce montant sera indexé tous les ans à la date anniversaire sur l'indice national du coût de la construction (indice trimestriel), suivant la formule :

$$\text{prix révisé (année t)} = \frac{\text{prix (année 2016)} \times \text{s (t) (indice du trimestre de année de révision)}}{\text{s (2016) (indice du trimestre connu à la date de prise d'effet de la convention)}}$$

La convention prenant effet le premier janvier 2016, le dernier indice connu à cette date est, soit s=(3ème trimestre de l'année 2015).

6.3 Facturation

Le prix sera facturé annuellement par "TGA" à "ASL" en trois parties. Une première facture correspondant à quarante pour cent (40,00 %) du prix, sera établie pour le premier avril, une seconde facture correspondant à quarante pour cent (40,00 %) du prix, sera établie pour le premier juin et une troisième, pour le solde pour le 1^{er} décembre.

6.4 Paiement

Chaque facture sera payable dans les quinze jours calendrier de son émission. "ASL" se chargera du recouvrement de ce prix parmi ses membres, à l'entière décharge de « TGA ».

6.5 Disposition particulière

En cas de retard de TGA dans l'exécution du programme des investissements tel que décrit à l'article 3. et défini dans le tableau détaillé du budget en pièce jointe, et exclusivement au-delà du délai de huit mois soit 240 jours calendrier, à compter de la date d'obtention du crédit et des autorisations administratives, « TGA » sera redevable d'une indemnité journalière calculée comme suit :

$$\text{indemnité journalière} = \frac{\text{montant actualisé du coût investissement non réalisé dans le délai}}{10 \text{ ans (durée amortissement)}} \times \text{nombre de jours ouverture de la piscine*}$$

* Le régime d'ouverture à savoir le nombre de jours d'ouverture de la piscine « Tamaris » ou « Portes du Soleil » est défini à l'article 2. a).

Article 7 : Suspension de l'accès

7.1 Principe

En cas de nécessité, l'accès aux infrastructures pourra être suspendu soit en cas de travaux de réparation, de reconstruction ou d'entretien ou soit en cas de survenance de phénomènes naturels, climatiques ou cas de force majeure.

Sauf en cas d'urgence, "TGA" préviendra "ASL" de la survenance de ces travaux au moins une semaine à l'avance. "TGA" et ses sous-traitants mettront tout en œuvre pour que l'accès aux infrastructures soit suspendu le moins longtemps possible.

7.2 Incidence sur le paiement

En cas de suspension de l'accès aux infrastructures, hors cas de survenance de phénomènes naturels, climatiques ou cas de force majeure, le prix des prestations mentionnés à l'article 6 sera diminué de un trois cent soixantième (1/360) multiplié par le nombre de jour de suspension de l'accès aux piscines. Seuls les jours où l'accès aura été suspendu pendant la totalité de la période d'ouverture seront pris en considération. Le principe de pénalité s'appliquera par ensemble piscine, soit à la piscine des «Tamaris », soit à la piscine des « Portes du Soleil ».

Article 8 : Sanctions

8.1. Principes

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours calendrier, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai de quinze jours ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit cette convention pour nulle et non avenue.

8.2. Indemnisation

Dans le cas de la défaillance de "TGA", cette dernière sera redevable des indemnités suivantes :

- en cas de manquements aux obligations indiquées à l'article 4.1.2. a) et lorsque l'accès aura été suspendu pendant la totalité de la période d'ouverture à l'une ou l'autre piscine, une indemnité journalière de sept cent cinquante euros (750,00 EURO) depuis le jour de la mise en demeure de « TGA » jusqu'au jour où le manquement est levé. TGA notifiera à ASL par lettre ordinaire ou recommandée la mise en conformité.

Dans le cas de la défaillance de "ASL", cette dernière sera redevable des indemnités suivantes :

- en cas de résiliation anticipée de la présente convention et compte tenu des relations entre parties et de la nature même du contrat, sans lequel "TGA" n'aurait pas contracté de prêt pour réaliser ces investissements, "TGA" se réserve le droit de réclamer une indemnité conventionnelle équivalente à :
 - trois fois le prix annuel fixé par la présente convention si la résiliation anticipée intervient avant la date du 7 ième anniversaire de la présente convention ;
 - deux fois le prix annuel fixé par la présente convention si la résiliation anticipée intervient entre la date du 7 ième et 8 ième anniversaire de la présente convention ;
 - une fois le prix annuel fixé par la présente convention si la résiliation anticipée intervient entre la date du 8 ième et 10 ième anniversaire de la présente convention ;

Cette somme sera indexée sur base de la date de résolution de la présente et sera en outre majorée de l'intérêt de retard légal en vigueur calculé depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif des sommes dues.

Article 9 : Juridictions - droit applicable

Seront seules compétentes pour trancher tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de cette convention, les juridictions de la situation des domaines « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil ». Le droit français est applicable à cette convention.

Article 10 : Remplacement

Cette convention remplace, sans réserve ou omission, toute disposition ou toute convention collective ou individuelle relative, en tout ou partie, d'une part, à l'usage des espaces aquatiques et ludiques dont les piscines, aire de jeux, etc, et, d'autre part, à la participation aux charges de celles-ci, et ce, sous la forme de redevances, de charges communes, de dépenses de modernisation, ordinaires ou extraordinaires ou autres.

De la même manière en cas de cession ou reprise des activités de TGA par un tiers, TGA s'engage à informer le cessionnaire de l'existence de ce contrat, lequel acceptera sans réserve les droits et obligations liés à la présente convention. A défaut TGA sera seule responsable de la poursuite du présent accord.

Article 11 : Condition suspensive

Cette convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- de l'octroi à « TGA » d'un crédit d'un montant suffisant pour réaliser l'investissement aux conditions du marché dans un délai de six mois à compter de la signature de cette convention. « TGA » s'engage à tout mettre en œuvre pour y parvenir.
- de l'octroi à « TGA » des autorisations administratives requises pour la réalisation des travaux dans un délai de six mois à compter de la signature de cette convention. « TGA » s'engage à tout mettre en œuvre pour y parvenir.

DISPOSITION TRANSITOIRE : par dérogation à l'article 6.3., la facturation de l'année 2016 sera effectuée dans comme suit :

Une première facture correspondant à quarante pour cent (40,00 %) du prix, sera établie au plus tôt pour le premier janvier pour autant que les travaux prévus aient été mis en chantier, une seconde facture correspondant à quarante pour cent (40,00 %) du prix, sera établie ~~sera établie~~ dès que la piscine des Portes du Soleil est accessible chauffée et au plus tôt pour le premier avril et une troisième, pour le solde pour le 1^{er} décembre.

Article 12 : Droit de préemption

12.1. Principes

TGA confère à l'ASL un droit de préemption en cas de vente des infrastructures aquatiques et de loisirs lui appartenant. Ce droit de préemption ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une vente de biens immobiliers appartenant à TGA à une société sœur de TGA, à savoir une société du Groupe LAMY.

TGA définit comme « société du Groupe LAMY » : toute société constituée ou à constituer et dans laquelle Madame Irène Muhlberger et/ou un descendant de Monsieur LAMY José Jean Jules, ayant



été inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 320919-005.63 et décédé à Verviers le dix-huit novembre deux mil dix est actionnaire.

12.2. Procédure

TGA notifiera à l'ASL son intention de vendre le bien immobilier. Pour ce faire, elle lui adresse, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier, l'offre de vente qui doit mentionner le prix et les conditions de la vente.

L'ASL a alors deux mois pour faire connaître ses intentions au Propriétaire:

a) Elle fait part à TGA de son intention d'acquérir le bien immobilier :

Le droit de préemption de l'ASL ne joue que s'il achète au prix. Si tel n'est pas le cas, l'ASL n'est pas prioritaire mais TGA peut accepter de lui vendre le bien immobilier à un prix négocié. Si l'ASL achète, la vente doit être réalisée dans un délai de deux mois à quatre mois en cas de recours à un prêt.

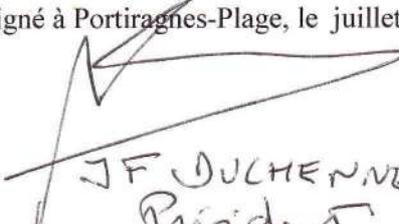
b) Elle fait part à TGA de son intention de ne pas acheter le bien immobilier ou elle ne répond pas dans les deux mois :

La société TGA peut alors mettre librement le bien immobilier en vente. Dans l'hypothèse où le propriétaire trouve ensuite un acquéreur à un prix moins élevé, il devra notifier à nouveau la vente à l'ASL qui bénéficie d'un deuxième droit de préemption.

Article 13 : Clause d'exclusion en cas de fraude

Le propriétaire ou ayant-droit d'un lot qui ne respecte pas les conditions d'accès arrêtées par « TGA » s'expose ainsi que les occupants du lot à l'interdiction d'accès aux piscines sans être exonéré de l'obligation d'acquitter sa contribution, ou à une pénalité de trois mille euros (3.000,00 €).

Signé à Portiragnes-Plage, le juillet 2015, en cinq exemplaires.


J.F. DUCHENNE
Président

ASL Les Tamaris & Portes du Soleil
Avenue des mûriers 2
Les Tamaris boîte 82
F- 34420 Portiragnes-Plage


I. NÜHLBERGER
gérant


van de Weert. H.
Trésorier

DERBAIX FREDDY




Roland VAN ASBROECK
Receveur

Tableau de bord des Investissements Piscine

V2.11/05/15

2015

Le présent tableau de bord est basé sur des offres de prix et un budget 2014. Les chiffres sont dès lors sujet à modification.

	PORTE DU SOLEIL	TAMARIS	CHARGES HTVA
I. EXPLOITATION			Postulat 790 LOTS participants
Coût Exploitation de base indexé (eau, électricité, produit, ...)		PM (138,00 €)	
Coût Exploitation Moyen Réel facturé (moyenne sur 19 ans)			142,14€
Charges des améliorations apportées (42.260 €/base An)			54,11€
II. INVESTISSEMENTS			
A. 2016			
MISE EN CONFORMITE			
1. Local Technique	49 230,00€	49 230,00€	
2. Filtration & Régulation (conformité DDASS)	90 367,00€	102 380,00€	
3. Chauffage (Pompe à chaleur)	43 211,00€		
4. Sanitaire	28 380,00€	32 270,00€	
5. Coordination Chantier LAMY (à déterminer)	0,00€	0,00€	
Total Investissement	211 188,00€	151 610,00€	55,59€
Pay Back (Temps de Retour sur Investissement)	10 ans	10 ans	
Annuité Mensuelle	2 131,00€	1 529,00€	
Valeur Actualisée Net (VAN), Taux Actualisation 4%	255 720,00€	183 480,00€	
B. 2016			
MODERNISATION (Options)			
1. Plage		55 780,00€	
2. Etanchéité Piscine	31 110,00€	0,00€	
3. Extension Aquatique (suivant plan)		28 770,00€	
3.0. Déplacement Plaine de jeux		366 694,00€	
3.1. Espace Aqualudique		69 782,00€	
3.2. Travaux non prévu (Terrassement & Local Technique)		279 419,00€	
3.3. Options			
4. Rénovation Diverses	49 980,00€	(à définir)	
5. Sécurisation des Entrées	(à définir)	(à définir)	
6. Coordination Chantier LAMY (à déterminer)	0,00€	0,00€	
Total Investissement	81 090,00€	800 445,00€	135,10€
Pay Back (Temps de Retour sur Investissement)	10 ans	10 ans	
Annuité Mensuelle	818,00€	8 076,00€	
Valeur Actualisée Net (VAN), Taux Actualisation 4%	98 160,00€	969 120,00€	
C. CHARGES EXPLOITATION liées aux Investissements			
Energie chauffage grand bassin Portes du Soleil			25,00€
Charge annuelle estimée sur base puissance PC			
Volet piscine	29 252,00€		
Valeur Actualisée Net (VAN), Taux Actualisation 4%	35 420,00€		4,48€
		TOTAL	416,43€
		TVA 20,0%	83,29€

Prix hors TVA

Document remis à titre d'informations, valeur non contractuelle

SARL T.G.A.

Tourisme Gestion Animation

Domaine "Les Tamaris"

 ou TVA à taux réduit: facturation en droit d'accès
recherche fiscale et juridique indispensable