
LES TAMARIS - LES PORTES DU SOLEIL

Convention infrastructures aquatiques et ludiques 2026



Entre :

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

Représentée par

- son Président, Monsieur Jean Marie GODEFROID ;
- 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 Avenue des Mûriers, 2 à F-34420 Portiragnes-Plage.

Représentée par ses gérants :

- Monsieur Jordane Lamy
- Monsieur Joan Lamy

Ci-après dénommée "TGA" ;

Il est convenu de ce qui suit :

I.- EXPOSE PREALABLE

TGA est propriétaire des infrastructures de loisirs (aquatiques et ludiques) au sein du Domaine "Les Tamaris - Les portes du Soleil", à Portiragnes-Plage.

L'ASL représente l'ensemble des propriétaires des lots, soit 790 LOTS, du même domaine.

Il est d'intérêt commun d'assurer la satisfaction et la fidélisation des propriétaires représentés par l'ASL ainsi que des vacanciers locataires et ce par une amélioration constante d'une part des infrastructures de loisirs aquatiques & ludiques (afin de répondre au marché touristique en perpétuelle évolution) et d'autre part des prestations de services à des périodes qui rencontrent tant la demande des propriétaires en dehors des périodes locatives que celles des vacanciers.

Dans ce cadre, ASL et TGA ont conclu le 7 juillet 2015 une convention de collaboration dont copie en Annexe n°1 ainsi que ses Avenants n°1 du 31 janvier 2023 et n°2 du 31 janvier 2025.

A ce jour et suite aux nombreux contacts initiés depuis 2023, ASL et TGA ont décidé de conclure un deuxième partenariat et une nouvelle convention au terme de laquelle TGA s'engage à réaliser un nouveau programme d'investissements important tant de modernisation de ses infrastructures « aquatiques & ludiques » que d'implantation de nouveaux équipements touristiques.

Ce programme est destiné à offrir des prestations et des produits touristiques innovants en adéquation avec le marché touristique actuel.

Ces nouveaux investissements permettront par ailleurs d'assurer aux propriétaires un rendement locatif pérenne et le cas échéant d'apporter une plus-value latente à chaque maison.

TGA est disposée à financer les travaux, dont le détail est repris en Annexe n°2, à condition que :

- ① ses prestations et investissements soit correctement rémunérés ;
- ① 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 30 octobre 2025 et ce conformément aux statuts de l'ASL et notamment aux conditions de présence et type de majorité nécessaire pour cette nature de dépense.

L'ASL confirme que la décision d'investissements 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 actuel et futur individuellement.

II.- CONVENTION

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

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet la mise à la disposition exclusive des propriétaires et occupants autorisés conjointement par ASL et TGA, dans la limite de la capacité d'hébergement de chaque habitation du Domaine "Les Tamaris - Les Portes du Soleil", par TGA, des équipements de loisirs aquatiques et ludiques lui appartenant moyennant les conditions et selon les modalités reprises ci-dessous.

Ces équipements sont actuellement constitués des éléments suivants :

- a) Piscine des "Portes du Soleil" : un ensemble piscine composé de deux bassins dont un grand chauffé et d'une pataugeoire ;
- b) Piscine des "Tamaris" : un ensemble piscine composé d'un bassin espace aquatique avec toboggans, rivières, aménagement paysager, plages, une pataugeoire et deux jacuzzis ;
- c) Plaine de jeux Tamaris et espace pétanque, dalle multisports, espace bar et animation

Article 2 : Infrastructures

Les infrastructures de loisirs aquatiques et ludiques sont constituées des piscines et leurs abords repris sous liseré rouge au plan dressé en Annexe n°3.

Les infrastructures 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, aux espaces multisports et d'animations, terrains de pétanque, ainsi qu'aux bars et espaces animation qui sont adjacents aux piscines.

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

Ce service sera néanmoins organisé par TGA tout au long de la haute saison (HS) touristique.

Article 3 : Nature des investissements et calendrier

3.1. Nature des investissements

Les investissements de modernisation des espaces aquatiques et ludiques sont repris dans l'Annexe n°2 et définis comme suit :

3.1.1. Piscine des "Portes du Soleil "

- ⑦ Pose d'un liner
- ⑦ Réalisation d'un espace zen/détente jacuzzis avec un coin ADULT Only – piscine moyenne
- ⑦ Réalisation patageoire avec jeux et activités enfants (2 à 6 ans)
- ⑦ Installation de pergolas ombrage
- ⑦ Aménagement paysager
- ⑦ Rénovation des sanitaires
- ⑦ Installation d'un système de chauffage de l'ensemble des bassins (pompes à chaleur)
- ⑦ Rénovation des plages
- ⑦ Rénovation du local technique
- ⑦ Rapporter la profondeur du grand bassin à une ht de 1M51 (> 1,50 m) - aux frais de TGA
- ⑦ Adaptation portiques (implémentation portique intelligent et adaptation PMS (Property Management System))
- ⑦ Divers : pose d'un banc ou autre support au pédiluve et étude de faisabilité relative à la sécurisation de la sortie pour les enfants notamment

3.1.2. Piscine des "Tamaris "

- ⑦ Installation d'un système de chauffage de l'ensemble des bassins (pompes à chaleur)
- ⑦ Pose d'un liner
- ⑦ Installation de pergolas ombrage
- ⑦ Adaptation portiques (implémentation portique intelligent et adaptation PMS)
- ⑦ Divers : pose d'un banc ou autre support au pédiluve et installation cabine dans bloc sanitaire

3.1.3. Plaine de jeux "Tamaris" – Espace pétanque

- ⑦ Réalisation de nouveaux espaces de jeux et d'activités
- ⑦ Réalisation de nouveaux aménagements pétanque

3.1.4. Espace dalle Multisports

- ⑦ Réalisation de nouveaux terrains (mini foot, basket, beach-volley, etc)

3.1.5. Laverie "Portes du Soleil »

- ⑦ Rénovation de la laverie

3.1.6. Espace Bar pétanque

- ⑦ Réalisation de nouveaux aménagements

Les infrastructures ludiques et aquatiques ainsi que les investissements respecteront les normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) actuelles et futures et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Afin de consolider le partenariat ASL-TGA, l'ensemble de ces investissements sont répartis entre ASL et TGA selon la clé de répartition définie dans l'Annexe n°2.

Investissements spécifiques à TGA

TGA réalisera par ailleurs à sa charge un ensemble d'investissements spécifiques et notamment les investissements en énergie renouvelable, les nouveaux aménagements de l'espace bar & pétanque, la rénovation de la laverie, etc et tels que repris dans l'Annexe n°2.

Les investissements en énergie renouvelable permettent de réduire le coût de l'énergie.

Cette économie est destinée à amortir dans un premier temps le coût de l'investissement réalisé par TGA.

Dès la fin de la période d'amortissement, TGA proposera une diminution du coût de la consommation énergétique en fonction de la productivité du système et des coûts éventuels de remplacement et de maintenance du système en énergie renouvelable.

3.2. Calendrier des investissements



L'ensemble des investissements sera réalisé suivant le planning défini ci-après et tels que repris dans l'Annexe n°2 :

1. Piscine des "Portes du Soleil": les investissements 3.1.1 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 30 juin 2028 pour autant que les dits travaux puissent débuter le 15 septembre 2027.
Durant la période des travaux aux « Portes du Soleil », la piscine des Tamaris sera ouverte anticipativement le 1^{er} avril 2028.
2. Piscine des "Tamaris": les investissements 3.1.2 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 1^{er} mai 2027.
3. Les travaux de modernisation du système de contrôle d'accès (portiques d'entrée) aux piscines des "Portes du Soleil" et des "Tamaris" sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 30 juin 2026.
4. Plaine de jeux "Tamaris" – Espace pétanque : les investissements 3.1.3 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 30 juin 2027 pour autant que les dits travaux puissent débuter le 1^{er} octobre 2026.
5. Espace dalle Multisports : les investissements 3.1.4 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 30 juin 2027.
6. Laverie "Portes du Soleil" : les investissements 3.1.5 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 1^{er} mai 2027.
7. Espace Bar Pétanque : les investissements 3.1.6 sont réalisés (opérationnels) au plus tard le 30 juin 2027 pour autant que les dits travaux puissent débuter le 1^{er} octobre 2026.

Parallèlement, entre 2026 et 2028, TGA installera à sa charge un système de production d'énergie verte par panneaux photovoltaïques.

Les délais repris supra sont fixés sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires (délivrées par les autorités compétentes) pour la réalisation de certains travaux ainsi que de l'obtention du financement du coût des travaux par un organisme bancaire.

A défaut de l'obtention des autorisations administratives spécifiques dans les délais impartis, les investissements seront décalés et programmés à partir de la date d'obtention desdites autorisations ou suivant le calendrier à définir entre ASL et TGA.

Dans l'hypothèse d'un refus ou de la non-obtention des autorisations pour tout ou partie d'un type d'investissement, TGA informera ASL de ce refus, produira les documents justificatifs et sera délié de plein droit pour cet investissement spécifique et sans aucune indemnité à verser à ASL.

Parallèlement au refus d'autorisation, ASL et TGA étudieront ensemble la faisabilité de solutions alternatives ou investissements alternatifs sans obligations de résultat.

Le prix annuel dont objet à l'article 6 ci-dessous sera par ailleurs calculé, recalculé et adapté en fonction des investissements effectivement réalisés en fonction des autorisations délivrées.

TGA s'engage à introduire les demandes de permis au plus tard 12 mois avant l'échéance de la fin des travaux de chaque phase.

Le délai pourra être prolongé soit en cas de force majeure, de pandémie (COVID), d'intempéries inhabituelles empêchant l'exécution des travaux en conformité des normes et codes de bonnes pratiques professionnelles ainsi qu'en fonction des périodes de vacances scolaires (belge et/ou européenne) empêchant une activité et une exécution normale des travaux dans les domaines touristiques.

Des réunions de suivi de chantier seront organisées conjointement entre ASL et TGA afin de suivre la conformité des travaux et des investissements (à titre d'exemple le respect du planning, le coût et la nature des investissements notamment) tels que repris en Annexe n°2.

Article 4 : Prestations de TGA

4.1. Objet

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

4.1.1. Investissements

TGA réalisera les investissements tels que repris à l'article 3 supra dans les délais y indiqués.

Le montant des investissements déterminé à la date de la présente convention (conformément à l'Annexe n°2) constitue un forfait.

Le descriptif technique des travaux (image 3D, plan, CSC – cahier spécial des charges et offres) est également repris à l'Annexe n°2.

4.1.2. Ouverture, entretien et réparations

4.1.2.1. Infrastructures aquatiques

a) Ouverture des piscines

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

① Piscine des "Portes du Soleil " à partir des vacances de Pâques jusqu'à fin octobre y compris le congé de Toussaint :

- durant les vacances de Pâques et au plus tard pour le 1 avril, jusqu'au 31 mai de 11 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.
avec une ouverture hebdomadaire nocturne (soit ouverture jusqu'à 21h)
(le jour sera défini chaque année en début de HS par TGA)
- durant le mois d'octobre et y compris le congé de Toussaint, ouverture de 11h à 17 h ;
excepté si les conditions climatiques sont estimées défavorables conjointement entre les Parties.

① Piscine des "Tamaris ":

- en moyenne saison : mois de mai (dès le 1^{er} mai ou le début des vacances de Printemps en FWB- Fédération Wallonie Bruxelles), juin et de septembre de 11h à 19 h.
- en haute saison touristique : mois de juillet et d'août de 10 à 20 h.
avec une ouverture hebdomadaire nocturne (soit ouverture jusqu'à 21h)***
(le jour sera défini chaque année en début de HS par TGA)

Le jour sera différencié entre la piscine des Portes du Soleil et des Tamaris

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 européens, 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 des piscines afin d'optimiser le taux d'occupation des maisons.

Préalablement à une modification éventuelle des périodes ou heures d'ouverture/fermeture des piscines, TGA se concertera avec ASL quant aux changements et adaptations du calendrier d'ouverture des piscines.

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

b) Chauffage des piscines



Le chauffage des piscines concerne tant les piscines des « Portes du Soleil » que les piscines des « Tamaris ».

La répartition du coût de l'investissement « chauffage » des piscines est repris dans l'Annexe n°2.

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 qui a été utilisée au remplissage des piscines (comme d'usage pour chaque piscine non chauffée 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.

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 de la convention.

Le nettoyage des installations et des filtres (backwash) sera conforme aux normes du fabricant et aux normes sanitaires en vigueur.

d) Entretien des piscines et équipements de premier secours

- Objet et définition

Les locaux de premiers secours sont équipés chacun d'un défibrillateur.

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 qui sont adjacents aux piscines) sont entretenus pendant les périodes d'ouverture de moyenne saison à raison au minimum d'une fois par jour et de deux fois par jour en haute saison.

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 l'entretien « en bon père de famille » des locaux de douche, des sanitaires, des cabines vestiaires et WC, en ce compris le remplacement en cas d'usure normale ou de défaut d'équipements dans ces locaux (à titre d'exemple la réparation des douches ou WC en panne).

L'entretien des espaces verts autour des piscines et de leurs accès (à titre d'exemple la tonte de la pelouse, taille des arbustes, haies, arbres, etc) et pour autant que ces espaces verts soient repris dans le périmètre décrit à l'article 2 et appartenant à TGA, sera également assuré par TGA dès avant l'ouverture des piscines.

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.

En cas de dysfonctionnement des portiques, TGA s'engage à la réparation de ceux-ci dans les meilleurs délais.

Au-delà d'un délai de 7 jours de dysfonctionnement en HS et en BS, un garde devra suppléer au système de portique défaillant.



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

- **Manquement et carence**

Afin de préciser la notion de « carence d'entretien », il est convenu entre les Parties que seuls sont considérés comme défaut d'entretien, les manquements suivants :

- Sanitaires, douches, WC ou accessoires connexes (à titre d'exemple porte de WC, quincaillerie, équipements robinets, etc) défectueux
- Périodicité entretien piscine, douche sanitaire etc non respectée
- Tonte et taille des pelouses, haies, etc non effectuée
- Nettoyage sanitaire, douche, WC mal effectué
- Clôtures

Dans l'esprit des soussignées cette liste est éditée afin de limiter le périmètre de la notion de manquement d'entretien et éviter une application abusive de l'article 8.2. Indemnisation b) tels que repris ci-dessous.

Le défaut technique ou la panne d'un équipement (à titre d'exemple le remplacement d'une pompe à chaleur ou un autre équipement technique) ne fait pas partie de ce type de carence et n'est dès lors pas soumis aux sanctions de l'article 8.2.

En cas de constat d'un défaut (carence) d'entretien, confirmé par lettre recommandée avec accusé de réception par ASL à TGA, une indemnité journalière sera due conformément à l'article 8.2. Indemnisation b) ci-dessous.

Dans l'esprit des soussignés et de TGA en particulier, la recherche du fonctionnement et de l'entretien optimal de ses infrastructures ludiques et aquatiques constitue un objectif annuel permanent.

e) Electricité

TGA fournira l'électricité des machines et des équipements.

Elle fournira également l'éclairage des piscines et de leurs abords pendant les périodes d'ouvertures définies à l'article 4.1.2.1 a) repris supra.

La consommation électrique du chauffage de la piscine des « Portes du Soleil » ainsi que de celle des « Tamaris » est comprise dans le prix annuel du loyer.

f) Travaux de réparation

TGA, propriétaire des piscines, assumera les réparations liées à un usage normal des piscines y compris du liner 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 haute saison, TGA s'engage à mettre en place les moyens les plus performants et rigoureux afin de faire respecter le règlement piscine TGA et éviter les comportements abusifs et déviants autour des bassins (à titre d'exemple jeux de ballons intempestifs, excès dans les jacuzzis, serviettes pour réservation de transat, etc).

Cette surveillance sera effectuée par les maîtres-nageurs et le personnel agréé (CNAPS soit le personnel de gardiennage ou équivalent) présent en permanence en HS et durant les heures d'ouverture.

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 adulte responsable.

Les parents veilleront notamment au respect du règlement ordre intérieur (bruit, non intrusion d'objets divers dans les piscines de type matelas gonflables etc) ainsi que des zones spécifiques (coin Adult only notamment) par leurs enfants.

De la même manière, l'ASL, qui n'intervient que pour collecter la participation de chaque propriétaire afin de leur permettre d'accéder aux infrastructures, ne peut en aucun cas assurer et assumer une responsabilité quelconque quant à l'utilisation qui en est faite.

h) Taxes et Assurances

TGA contractera à ses charges les assurances requises pour l'exercice de son activité.

TGA s'acquittera de toutes les taxes et charges administratives généralement quelconques 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 conformément à l'article définissant les conditions d'accès dans le « Règlement Piscine » édité par TGA.

ASL fournira ainsi à TGA la liste des propriétaires et des personnes autorisées conjointement par ASL et TGA, en produisant la liste des propriétaires en ordre de cotisation afin de leur permettre l'accès aux piscines.

A ce stade, il est important de rappeler l'article 1 de la présente convention : soit que le nombre de personnes autorisées par LOT est fonction de la capacité d'hébergement de chaque habitation.

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.



Il est convenu entre les parties que TGA installera et exploitera un nouveau système de contrôle d'accès (portiques intelligents) pour le 30 juin 2026 au plus tard aux piscines des « Portes du Soleil » et des « Tamaris ».

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 grâce à un service de gardiennage interne ou externe (CNAPS ou équivalent), notamment afin d'éviter l'intrusion de personnes non autorisées, étrangères au domaine.

Le personnel de gardiennage sera par ailleurs habilité à réaliser ce type de mission et possèdera les agréments et accès à la profession.

4.1.2.2. Infrastructures ludiques

De la même manière que pour les infrastructures aquatiques, TGA organise l'accès, l'entretien, la réparation-maintenance et le contrôle des infrastructures ludiques.

Les infrastructures ludiques concernent les espaces multisports, bar, pétanque et plaines de jeux ainsi que leurs accès respectifs.

Chaque installation et équipement devra respecter les normes de sécurité légales en vigueur.

L'accès et l'utilisation des infrastructures ludiques telles que définies ci-dessus seront assurés et garantis tout au long de l'année, y compris en dehors de la haute saison (HS).

En cas de constat de manquement aux accès aux infrastructures ludiques, confirmé par lettre recommandée avec accusé de réception par ASL à TGA, une indemnité journalière sera due conformément à l'article 8.2. Indemnisation b) ci-dessous.

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,
- aux occupants autorisés par ASL et TGA et dans la limite de la capacité d'hébergement de chaque type de maison
- aux tiers et ce, exclusivement et exceptionnellement, sous réserve de remplir les conditions d'accès fixées par TGA (exemple clients marché MICE de TGA, MICE = Meetings, Incentive, Conferences, Exhibitions/Events). Les tiers clients devront respecter le ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) de ASL, notamment en termes de vitesse de circulation, d'harmonie dans les domaines, de gestion des déchets, de bruit, de stationnement, etc.

En cas de non-paiement de la redevance annuelle de l'ensemble des charges (soit les charges ASL, charges TGA, etc) par le propriétaire, l'ASL informera TGA qui refusera l'accès aux infrastructures ludiques et aquatiques au dit propriétaire en défaut, et à ses occupants autorisés.

Cette communication, qui sera préalablement adressée au contrevenant, se fera par courriel ou par la remise d'un document.

Seule la preuve d'un paiement des charges à ASL permettra l'accès aux espaces aquatiques et ludiques.

L'espace Bar-Pétanque sera dorénavant accessible à chaque propriétaire ainsi qu'à ses occupants locataires touristiques ou non (dans la limite de la capacité d'hébergement de chaque maison).

Article 5 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de douze (12) années à compter du premier janvier 2026 pour se terminer de plein droit le 31 décembre 2037 sous la condition que « TGA » réalise le programme d'investissements tels que défini à l'article 3.1 et dans le délai défini à l'article 3.2.

Sauf dénonciation expresse par chacune des parties contractantes au plus tard 3 mois avant son expiration, la présente convention sera reconduite pour une période de trois années complémentaires.

Dans l'hypothèse d'une prolongation de la présente convention par tacite reconduction, il est convenu entre les Parties que le prix de la quote-part « Investissements » sera supprimé car ces investissements seront amortis à la douzième année.

Le prix de la quote-part « Exploitation » sera exclusivement maintenu et calculé sur la base du coût réel, notamment en tenant compte de l'impact réel net des panneaux photovoltaïques.

Article 6 : Prix et paiement

6.1. Prix

Le prix des prestations par LOT est décomposé comme suit et tels que repris en Annexe n°4:

Quote-part « Exploitation » et « Investissements » par LOT:

- a) Exploitation : le prix de 618,01 € HTVA (741,61 € TTC)
- b) Investissements : le prix de 327,27 € HTVA (392,72 € TTC)

Soit un prix total annuel de 945,28 € HTVA par LOT ou 1.134,34 € TTC.

Le prix des prestations pour l'ensemble des sept cent nonante (790,00 LOTS) dans le Domaine "Les Tamaris - Les Portes du Soleil", est fixé à un montant annuel unique et forfaitaire de :

Quote-part « Exploitation » et « Investissements » :
746.771,20 € HTVA (hors la taxe sur la valeur ajoutée).

Toutes les variations éventuelles de la taxe sur la valeur ajoutée ensuite 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 746.771,20 € HTVA est 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.

Dispositions informatives

1. ASL

ASL informe chaque propriétaire que le prix des prestations par LOT de la présente convention évalué à 1.134,34 € TTC est ajouté annuellement aux charges exclusives annuelles de ASL (soit pour information estimée à 667,00 € TTC / LOT sur base de AG 2024) ce qui correspond à un montant total estimatif non indexé de 1.801,34 € TTC (base 2028).

ASL informe que ce total peut évoluer en fonction de la partie des charges ASL calculée sur la base du

bilan annuel présenté chaque année en AG.

Par ailleurs TGA précise que le montant des charges annuelles de ASL n'est pas défini et n'est pas régi par la présente convention.



2. TGA

Le taux de commission de 12,5 % (appliqué sur le prix des locations proposés par le propriétaire) pour le droit accès aux infrastructures aqua ludiques est porté à 17,5% à partir du 1 janvier 2027.

En ce qui concerne les propriétaires qui donnent mandat de location de leur maison de vacances à l'Ami Soleil, ce taux de commission est compris dans le système de rémunération tel que défini dans le bail (taux de 37,5% ou 20%) qui reste inchangé.

6.2. Indexation

Afin de conserver à cette somme sa valeur économique, le prix total (Quote-part « Exploitation » et « Investissements ») sera indexé tous les ans à la date anniversaire sur la base de la formule suivante :

Indexation sur l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (indice trimestriel),

$$\text{prix révisé (année } t=t) = \frac{\text{prix (année 2026)} \times s(t) (\text{indice du trimestre de année de révision})}{s(2025) (\text{indice du trimestre connu à la date de prise d'effet de la convention})}$$

La convention prenant effet le premier janvier 2026, le dernier indice connu à cette date est, soit s= (3ème trimestre de l'année 2025).

Dans l'hypothèse d'une révision négative, celle-ci ne sera pas appliquée compte tenu du crédit financier en cours.

La formule d'indexation entre en vigueur dès la signature de la présente convention.

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 mai, 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} novembre.

DISPOSITION TRANSITOIRE : par dérogation à l'article 6.1 ci-dessus et en fonction du planning de réalisation des investissements tel que repris à l'Annexe n°2, la facturation sera effectuée comme suit sur la base du prix :

A titre complémentaire, nous précisons que le montant de la QP exploitation intègre les frais de la convention 2015 et 2025.

Année 2026

Prix :

Quote-part par LOT :

Exploitation : le prix de 618,01 € HTVA (741,61 € TTC)

Investissements : le prix de 6,12 € HTVA (7,34 € TTC)

soit le prix de 624,13 € HTVA (748,96 € TTC) par LOT

soit le prix total de 493.062,70 € HTVA

Année 2027

Prix :

Quote-part par LOT :

Exploitation : le prix de 618,01 € HTVA (741,61 € TTC)

Investissements : le prix de 89,11 € HTVA (106,93 € TTC)

soit le prix de 707,12 € HTVA (848,54 € TTC) par LOT

soit le prix total de 558.624,80 € HTVA

+ INDEX

Année 2028 et suivante

Prix :

Quote-part par LOT :

Exploitation : le prix de 618,01 € HTVA (741,61 € TTC)

Investissements : le prix de 327,27 € HTVA (392,72 € TTC)

soit le prix de 945,28 € HTVA par LOT (1.134,34 € TTC).

soit le prix total de 746.771,20 € HTVA

+ INDEX

La formule d'indexation s'appliquera dès la signature de la présente convention indépendamment du phasage des investissements.

6.4. Paiement

Chaque facture sera payable dans les quinze jours calendrier de son émission (date de la facture).

ASL se chargera du recouvrement du prix des prestations repris à l'article 6.1 auprès de ses membres, à l'entière décharge de "TGA".

Au titre d'escompte pour paiement dans le délai de la facture, il est convenu entre les Parties que TGA accordera annuellement un abattement de 0,75 % TTC sur chaque facture.

Le montant total annuel des factures est équivalent au prix des prestations défini à l'article 6.1.

La rémunération à ASL sera effective à partir du premier janvier 2026 correspondant à l'entrée en vigueur de la présente convention.

6.5. Disposition particulière**a) Retard**

En cas de retard de TGA dans l'exécution du programme des investissements tel que décrit à l'article 3.1 et du planning tel que décrit à l'article 3.2 supra (repris dans l'Annexe n°2), TGA sera redevable d'une indemnité journalière calculée comme suit :

Indemnité journalière = montant actualisé du coût investissement non réalisé dans le délai
12 ans (durée amortissement) x nombre de jours ouverture de la piscine*

Exemple : Montant investissement non réalisé en 2027 à la piscine des Portes du Soleil
 soit au 30 juin (échéance) : 85.680,00 € + 56.420,00 € = 142.100,00 €
 Indemnité journalière = 142.100,00 € / (12 x (31+31+30+31+15)) = 86,43 €/jour

*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 4.1.2.1 a).

Conformément à l'article 3.2 ci-dessus, les jours d'intempéries et de vacances scolaires rendant impossible l'exécution normale des travaux sont à ajouter au délai et planning.

b) Dégât

Avant la mise en œuvre du programme d'investissements, un état des lieux des équipements (voiries, plantations, clôtures, etc) et installation appartenant à ASL sera réalisé par TGA ou un expert indépendant aux frais de TGA.

Un recollement de l'état des lieux sera réalisé entre Parties à la fin des travaux.

En cas de dégâts occasionnés lors des travaux, TGA supportera les frais des réparations.

c) Charges connexes liées aux investissements en énergie renouvelable (Panneaux photovoltaïques)

Il est convenu entre les Parties que les coûts indirects liés aux investissements en énergie renouvelable (frais de raccordement réseau, compteur, etc) sont à la charge exclusive de TGA.

Article 7 : Suspension de l'accès

7.1. Principes

En cas de nécessité, l'accès aux infrastructures ou à une partie de celles-ci 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 exceptionnels, de pandémie (COVID) ou cas de force majeure, le prix des prestations mentionnés à l'article 6 sera diminué d'un trois cent soixantième (1/360) multiplié par le nombre de jour de suspension de l'accès aux piscines.

Dans l'hypothèse d'une suspension partielle de l'accès aux infrastructures, la diminution du prix des prestations telle que calculée sur la base de la formule reprise à l'alinéa précédent sera proportionnée au type et montant des infrastructures concernées par la suspension.

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 séparément, 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 poursuivre ou non l'exécution forcée du présent contrat.

8.2. Indemnisation

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

- a) en cas de manquements aux obligations indiquées à l'article 4.1.2.1 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 cent euros (750,00 EURO) depuis le jour de la mise en demeure de TGA jusqu'au jour où le manquement est levé.
- b) En cas de manquements ou carences aux obligations indiquées à l'article 4.1.2.1 d) et à l'article 4.1.2.2. une indemnité journalière de trois cent cinquante euros (350,00 EURO) à dater du 8 ième jour de la mise en demeure de TGA jusqu'au jour où le manquement est levé.

ASL notifiera à TGA par lettre recommandée avec accusé de réception l'objet du manquement.

A défaut de réponse de TGA dans un délai de 8 jours à dater de la réception de la lettre recommandée et sans motivation valable de la cause du manquement, la procédure d'indemnisation reprise au point b) ci-dessus s'appliquera.

TGA notifiera à ASL par lettre ordinaire, par voie électronique 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 :

- a) 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 ;
- b) deux fois le prix annuel fixé par la présente convention si la résiliation anticipée intervient avant la date du 7 ième et 9 ième anniversaire de la présente convention ;
- c) une fois le prix annuel fixé par la présente convention si la résiliation anticipée intervient avant la date du 9 ième et 12 ième anniversaire de la présente convention ;

Cette somme sera indexée et 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 & arbitrage - 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 ».

Il est par ailleurs convenu entre les Parties en dérogation à l'alinéa précédent, que dans le cadre d'un

litige ou d'un défaut d'interprétation de la présente convention, ces dernières peuvent recourir à l'arbitrage ou au tribunal arbitral.

Chaque partie au litige peut également désigner un arbitre nommant un troisième arbitre qui est le président du tribunal arbitral.

Les arbitres ne sont réputés désignés qu'après approbation par les Parties.

Toute difficulté relative à la constitution du tribunal arbitral est portée devant le juge du lieu du siège du tribunal arbitral désigné.

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, aires 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.

En dérogation au paragraphe précédent, l'Avenant n°1 du 31 janvier 2023 reste d'application.

Cet avenant définit notamment la notion de « concept famille ».

Afin de respecter le principe de traçabilité, la liste produite par chaque propriétaire en 2026 et conforme à la présente convention mentionnera au maximum le nom des 20 personnes en lien avec la famille arrêtée en date du 15 avril 2025 au plus tard.

Dans le cadre de la mise en place du nouveau système de contrôle des entrées (nouveau PMS portique), des informations administratives complémentaires peuvent être demandée par TGA à chaque propriétaire (exemple n° RN, copie carte identité, photo, etc).

Ces demandes s'incrivent dans le cadre juridique exclusif de la présente convention et en parfaite conformité avec le RGPD.

Par ailleurs TGA confirme que le règlement annuel « accès piscine » ainsi que les documents (occupations personnelles, etc) disponibles sur l'« espace privé » internet de chaque propriétaire restent strictement d'application.

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, ce dernier acceptera sans réserve les droits et les 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 :

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

délai de six mois à compter de la date d'introduction des dites autorisations et suivant le phasage tel que repris à l'Annexe n°2. TGA s'engage à tout mettre en œuvre pour y parvenir.

Les Parties conviennent expressément que la non-réalisation de la condition suspensive reprise au point b) n'entraîne pas de facto ou de plein droit la résiliation de la présente convention.

En effet à titre d'exemple, la non-délivrance en 2028 d'une partie des autorisations pour les investissements à la piscine des « Portes du Soleil » n'entraîne pas par nature la nullité de la présente convention.

La résiliation de la convention serait par nature préjudiciable à TGA : cette dernière ayant déjà réalisé une partie des investissements à la piscine des « Tamaris », elle est en droit légitimement de prétendre aux paiements du prix de ces investissements ainsi que de leur coût de gestion.

En effet le refus de certains travaux ou actes urbanistiques par les autorités administratives compétentes, entraînera simplement une adaptation du prix annuel dont objet à l'article 6 ci-dessus en fonction des autorisations délivrées et de l'accord entre les Parties.

Une étude complémentaire peut également être réalisée afin de proposer des investissements équivalents et répondants aux exigences des autorités compétentes.

Article 12 : Cession des infrastructures par TGA à un tiers

12.1. Principes

TGA informera obligatoirement l'ASL de son intention de céder tout ou partie de ses infrastructures aquatiques et ludiques et/ou de ses activités à un tiers.

Le choix final du tiers reposera notamment sur sa capacité à reprendre intégralement les droits et obligations liés à la présente convention tant au niveau financier, des services que des prestations

De la même manière TGA informera ASL dans le cas d'une vente de biens immobiliers ou mobiliers appartenant à TGA à une société sœur de TGA, à savoir une société du Groupe LAMY (ou appartenant à la famille LAMY).

TGA définit comme « société du Groupe LAMY » : toute société constituée ou à constituer et dans laquelle Madame Irène Muhlberger et/ou Messieurs Jordane et Joan Lamy sont actionnaires.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les Parties que l'ASL ne dispose pas de droit de préemption ou de préférence dans l'hypothèse d'une cession éventuelle des infrastructures par TGA.

En cas de faillite de TGA ou de la société du Groupe Lamy ayant repris éventuellement ces activités, l'ASL au même titre que n'importe quelle autre société, peut envisager le rachat des infrastructures aquatiques et ludiques de la société en difficulté auprès de la curatelle.

12.2. Rétribution à ASL

Dès la finalisation de la négociation de cession par TGA de toute ou partie des infrastructures à un tiers, TGA notifiera à l'ASL par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de la cession et le nom du cessionnaire.

TGA s'engage également à informer le cessionnaire de l'existence de ce contrat, lequel acceptera sans réserve les droits et les obligations liés à la présente convention.

Le jour de la cession, TGA s'engage à rétribuer/rembourser l'ASL au titre de participation à la plus value de réalisation de TGA.

L'indemnité conventionnelle est basée sur la quote-part de participation de chaque propriétaire aux investissements (soit le montant de 444,88 € HTVA) par LOT et calculée comme suit :



Postulat :

- le montant investi = 2.444.438 €* / 790 LOTS
- la durée amortissement = 12 années en méthode linéaire
- l'annuité amortissement = 203.703 €
- intérêt annuel non composé (taux de 4%) = 97.777 €
- coefficient de vétusté moyen annuel (1,5% / An) = 36.667 €

*Le montant sera éventuellement actualisé entre les Parties sur la base des investissements effectivement réalisés en fonction des autorisations obtenues le cas échéant

Valeur indemnité :

N = année de la cession à compter de 2025

n = nombre d'année restant à courir depuis N jusqu'à la fin de la période amortissement (= 12 ans)

$\text{Indemnité à année N} = \text{Montant investi} - (N \times \text{annuité amortissement}) - (n \times \text{intérêt annuel}) - \text{coefficient de vétusté annuel}$

Exemple : année de la cession = 7 ième année à compter de la date anniversaire de la convention

$$\begin{aligned}\text{Indemnité (après 7 ans)} &= 2.444.438 \text{ €} - (7 \times 203.703 \text{ €}) - ((12-7) \times 97.777 \text{ €}) - (7 \times 36.667 \text{ €}) \\ &= 2.444.438 \text{ €} - 1.425.921 \text{ €} - 488.885 \text{ €} - 256.669 \text{ €} \\ &= 272.963 \text{ €}\end{aligned}$$

Dans l'hypothèse d'une revente à dater du 10 ième anniversaire de la convention soit à partir du 1 janvier 2035, l'indemnité conventionnelle sera considérée comme nulle compte tenu du coefficient de vétusté appliqué annuellement.

Le présent article ne s'applique pas dans l'hypothèse d'une cession des infrastructures à une société filiale ou sœur du Groupe LAMY.

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 aux espaces ludiques arrêtées par TGA s'expose ainsi que les occupants du lot à l'interdiction d'accès aux piscines sans être exonéré de l'obligation de s'acquitter de sa contribution et d'une pénalité de trois mille cinq cents euros (3.500,00 €).

A titre d'exemple, le propriétaire qui détournerait volontairement et à son seul intérêt financier l'esprit et les termes de cette convention en s'appropriant des montants qui seraient dû exclusivement à TGA.

En cas de récidive de non respect des conditions reprises dans la présente convention, TGA se réserve le droit irrévocable de ne plus permettre l'accès aux espaces ludiques et aquatiques au propriétaire contrevenant.

Signé à Portiragnes-Plage, le premier décembre 2025, en cinq exemplaires, chaque partie reconnaît avoir reçu une copie signée.

ANNEXES

Annexe n°1 : Convention Piscine du 7 juillet 2015 et Avenants n°1 et n°2

Annexe n°2 : Valorisation des investissements et Phasage + CSC et image 3D

Annexe n°3 : Plan des Infrastructures aquatiques et ludiques

Annexe n°4 : Tableau synthétique des appels de fonds QP/LOT

