



NOTE D'INFORMATION AUX USAGERS MARINA EMPURIABRAVA

Port d'Empuriabrava, SA, est titulaire de la concession administrative attribuée en vue de la gestion et de l'exploitation de la Marina d'Empuriabrava, située dans la circonscription municipale de Castelló d'Empúries (Gérone), laquelle concession a été accordée par décision du Conseil des ministres adoptée lors de la séance du 24 juillet 1980. Dans le cadre de la procédure de régularisation visant la Marina d'Empuriabrava, après adoption du règlement des Marines intérieures de la Catalogne (décret n° 17/2005 du Département de la politique territoriale et des travaux publics) et de son règlement sur l'exploitation et la police (décision du Directeur général des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat de la Catalogne, du 24 novembre 2010), Port d'Empuriabrava, SA, considère qu'il convient de communiquer certaines informations à tous les **Usagers** de la Marina, ainsi qu'aux entreprises ayant des intérêts dans celle-ci, afin qu'ils aient connaissance tant des étapes franchies jusqu'à aujourd'hui que de celles qui, dans le cadre de ladite procédure de régularisation, les attendent dans le futur.

Parallèlement, le fait que le processus de délimitation mené par la Direction générale de la durabilité de la côte et de la mer ait causé une confusion parmi les **Usagers** impose également que des éclaircissements sur le cadre juridique de la Marina soient apportés le plus tôt possible, afin de garantir la sécurité juridique d'Empuriabrava à tous les niveaux.

À cette fin, nous considérons qu'il y a également lieu de communiquer la position adoptée par le Port d'Empuriabrava, SA, en qualité de titulaire de la concession administrative de la Marina, au regard de certaines matières et situations qui, nous l'espérons, contribueront à garantir ledit cadre juridique et lever tout doute que les **Usagers** de la Marina d'Empuriabrava pourraient avoir à ce sujet. C'est ainsi que nous avons considéré opportun d'élaborer la

présente note d'information destinée aux agences immobilières opérant à Empuriabrava afin que celles-ci prennent connaissance de la situation juridique actuelle et qu'elles soient en mesure d'informer correctement leurs clients. En tout état de cause, nous restons à votre entière disposition en cas de doute émis par vous-même ou vos clients concernant cette situation. À cet effet, vous pouvez nous écrire à l'adresse suivante : info@empuriaport.com ou nous appeler au numéro de la Capitainerie du port : 972 45 12 39.

Cordialement,

PORT EMPURIABRAVA, SA.

NOTE D'INFORMATION

1. LA «PROPRIÉTÉ» DES USAGERS SUR LES AMARRES ET LA RECONNAISSANCE DE LEUR «DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE EXCLUSIF» PAR LE CONCESSIONNAIRE :

Est considérée comme «**Usager**» de la Marina d'Empuriabrava toute personne physique ou morale, titulaire d'un droit de propriété sur une parcelle adjacente au canal ou d'usage et de jouissance sur une amarre ou un élément portuaire. La qualité d'**Usager** de la Marina est **automatique** en ce qu'elle est intrinsèquement liée à la titularité du droit de propriété de la parcelle ou à celle de l'usage et de la jouissance de l'amarre ou de l'élément portuaire, et il en résulte que ces deux notions sont indissociables. Par conséquent, la qualité d'**Usager** de la Marina ne s'obtient pas volontairement mais s'acquiert lors de l'acquisition du droit et disparaît à la transmission de celui-ci.

Le Concessionnaire ne doit pas remettre en cause les droits dont tout **Usager** dispose sur une ou plusieurs amarres. Ainsi, si un Usager de la Marina est en possession d'un acte notarié établissant qu'il est propriétaire d'une amarre, le Concessionnaire n'en doutera pas, pour autant qu'il n'existe pas d'autre titre contredisant le premier, auquel cas il conviendra de procéder à une analyse juridique au cas par cas.

Par conséquent, le Concessionnaire reconnaît et reconnaîtra le droit d'usage et de jouissance exclusif sur une amarre à tout **Usager** établissant ce droit. Cela indépendamment du fait de savoir si l'amarre se situe dans un canal, dans un port intérieur, dans le lac Sant Maurici. Ce droit devra être établi au moyen de l'acte de propriété de la parcelle adjacente au canal correspondant ou de l'acte qui prouve le droit d'usage et de jouissance sur l'amarre accompagné, le cas échéant, de l'inscription au registre le concernant.

2. LE REGISTRE DES USAGERS DE LA MARINA D'EMPURIABRAVA

2.1. Registre obligatoire et gratuit pour tous les Usagers

Ainsi qu'il a déjà été dit, toute personne physique ou morale titulaire d'un droit de propriété sur une parcelle adjacente au canal, ou d'usage et de jouissance, sur une amarre acquiert **automatiquement** et à tous égards la qualité d'«**Usager**» de la Marina. Le registre des Usagers doit contenir les données de tous les propriétaires des parcelles adjacentes aux canaux et des titulaires de droits sur les amarres de la Marina. Par conséquent, l'inscription au **registre des Usagers** est **obligatoire** pour tous les **Usagers**, ceux-ci étant responsables de leur inscription dans les conditions de forme dont ils seront informés.

L'article 36 du règlement d'exploitation et de police énonce l'obligation pour Port d'Empuriabrava, SA, de disposer de ce registre :

«Article 36 : Objet et contenu du registre des Usagers.

1. L'entité concessionnaire est tenue de disposer d'un registre actualisé des titulaires des droits d'usage et de jouissance privés sur les amarres et autres éléments faisant partie de la Marine intérieure.»

Cela revient à dire que, nonobstant le fait qu'un **Usager** ne soit pas inscrit au **Registre des Usagers**, les obligations rattachées à la qualité d'**Usager**, telles que le paiement annuel des charges d'entretien de la Marina concernée, courent exactement comme si celui-ci était inscrit et, par conséquent, la non-inscription ne dispense pas l'**Usager** d'accomplir ses obligations. Les charges d'entretien devant être réglées par un **Usager** pourront faire l'objet d'une réclamation rétroactive avec majoration d'intérêts. Parallèlement, un **Usager** non-inscrit ne pourra pas faire usage, ou disposera d'un usage limité, des droits reconnus à tous les **Usagers** enregistrés, prévus par le règlement d'exploitation et de police, tels que l'exercice du droit de présence et de vote aux assemblées de la Communauté des **Usagers** de la Marina d'Empuriabrava.

Le registre, en fonctionnement depuis un certain temps déjà, doit contenir les données personnelles de tous les titulaires susmentionnés, les données d'identification de l'amarre à laquelle les droits sont rattachés et les charges de participation aux frais de la Marina en général. L'inscription au registre des **Usagers** est **gratuite** et, par conséquent, aucun **Usager** ne sera tenu de payer un montant quel qu'il soit à l'entité concessionnaire pour s'y inscrire.

2.2. Inscription au Registre des **Usagers** et contenu dudit registre

Il est procédé à l'inscription au registre des **Usagers** dans le bâtiment de la Capitainerie (secteur club nautique), au moyen de la présentation de la documentation établissant les droits que l'**Usager** détient sur une parcelle et/ou une amarre et par le biais d'un formulaire d'entrée qu'il conviendra de remplir.

L'article 36.2 du règlement d'exploitation et de police énonce l'information que le registre des **Usagers** devra contenir :

Article 36 : Objet et contenu du registre des Usagers.

2. Le registre des Usagers doit contenir les informations suivantes :

- a) Le prénom et les noms, la raison sociale ou la dénomination complète de l'utilisateur, ainsi que l'anagramme le cas échéant.**
- b) Le numéro espagnol d'identification fiscale, le numéro d'identification fiscale d'autres pays pour les résidents le cas échéant ou le code d'identification fiscale de l'État de résidence des non-résidents.**
- c) Le numéro de passeport le cas échéant.**
- d) Le domicile fiscal en Espagne.**
- e) Le domicile fiscal à l'étranger le cas échéant.**
- f) Le type de droit d'usage sur l'amarre ou sur un autre élément portuaire et le titre autorisant son usage.**

g) L'identification de l'élément portuaire ou de l'amarre à laquelle le droit est rattaché.

h) L'identification de la parcelle à laquelle le droit est rattaché le cas échéant.

i) Les charges de participation correspondant aux coûts d'entretien et de conservation de la Marina, approuvées par l'administration portuaire.

j) Le domicile en Espagne aux fins de notifications.

k) Les langues (catalan ou espagnol) dans lesquelles l'Usager souhaite recevoir les communications.

l) Les caractéristiques de l'embarcation amarrée.

m) La liste chronologique des demandes de droits d'usage et de jouissance des amarres, conformément et en application de l'article 30.2 du décret n° 17/2005, du 8 février 2005, par lequel est approuvé le règlement des Marines intérieures de la Catalogne.

Le concessionnaire pourra inscrire au registre tout Usager qui dispose de l'information exigée à cet effet, conformément à l'article 38 du règlement d'exploitation et de police :

Article 38. Procédure d'inscription et modification des données.

1. L'entité concessionnaire peut procéder à une inscription au registre des Usagers, d'office ou sur demande de l'intéressé. En tout état de cause, l'Usager est tenu de communiquer à l'entité concessionnaire l'information et/ou la documentation qui établit les circonstances devant être insérées au registre, et qui est demandée à cette fin le cas échéant.

2.3. Inscription obligatoire au registre des Usagers

Tout **Usager** doit être inscrit au registre des **Usagers**. L'article 37 du règlement d'exploitation susmentionné ne laisse guère de doutes à ce sujet :

«Article 37. Inscription au registre des Usagers.

1. Tout titulaire de droits d'usage et de jouissance privée des amarres et des éléments faisant partie de la Marine intérieure est tenu de s'inscrire au registre des Usagers.

2. Nulle personne physique, morale ou entité sans personnalité juridique n'est autorisée à faire un usage privé des éléments portuaires ou des amarres de la Marine intérieure sans être dûment inscrit au registre des Usagers. Non obstant, l'usage ponctuel de l'amarre ne requiert pas l'inscription au registre à condition que l'entrée de l'embarcation ait été communiquée à la Direction de la Marina, afin de procéder à son contrôle.»

Dans le même esprit, la Première disposition transitoire du règlement d'exploitation et de police ratifie ladite obligation au point 2 pour les titulaires de parcelles situées face au canal et fixe un délai maximum pour s'y conformer :

«Première disposition transitoire. Contrats de cession d'usage de droit privé d'une amarre rattachée à une parcelle.

3. Dans un délai de six mois à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, les titulaires de droits d'usage et de jouissance privés sur une amarre rattachée à une parcelle faisant face au canal et qui ont été concédés par les entreprises qui étaient les titulaires légitimes de la concession, doivent présenter au Port d'Empuriabrava, SA une copie des justifications afin de procéder à leur inscription au registre des Usagers.

La société Port d'Empuriabrava, SA n'est pas tenue de reconnaître ce droit privé lorsque le titulaire n'est pas à jour de

ses obligations financières, conformément à l'article 97.2 de la loi sur les ports en Catalogne.

En l'absence d'acte notarié établissant lesdits droits d'usage et de jouissance privés portant sur une amarre rattachée à une parcelle faisant face au canal, il conviendra de procéder à la passation de celui-ci et à l'inscription au registre de la propriété, les coûts étant supportés par le concessionnaire.

La Deuxième disposition transitoire du règlement cité ci-avant énonce au point deux la même obligation et fixe le même délai pour les titulaires de droits d'usage et de jouissance privés portant sur les amarres non rattachées à des parcelles, ou sur d'autres éléments de la Marine intérieure.

L'inscription obligatoire au **registre des Usagers** est la conséquence directe de l'obligation et de la responsabilité du Concessionnaire de contrôler et de superviser tous les **Usagers** de la Marina. C'est la raison pour laquelle cette obligation est également reprise par l'article 98 de la loi n° 5/1998, du 17 avril 1998, sur les ports en Catalogne, selon lequel : « **Les titulaires des droits d'usage doivent être inscrits dans un registre des Usagers de la Marine intérieure et sont tenus d'indiquer si ces droits sont rattachés ou non à une parcelle faisant face au canal.** »

Port d'Empuriabrava, SA, exige que tous les **Usagers** de la Marina procèdent à leur inscription au **Registre des Usagers** dans un délai raisonnable. C'est pourquoi Port d'Empuriabrava a réalisé une campagne d'information, afin que tous les **Usagers** soient informés de leurs obligations et qu'ils puissent s'y conformer. Ce n'est que si certains **Usagers** refusent expressément de s'inscrire ou si certains **Usagers** ne se conforment pas à leur obligation après avoir été dûment informés et invités à l'accomplir qu'il conviendra d'adopter les mesures opportunes et adéquates au cas par cas.

2.4. La cession de droits sur les amarres à des tiers et l'actualisation des données contenues au registre.

Le **Registre des Usagers** est vivant et doit être actualisé à mesure que les données contenues au registre subissent des modifications. Cela vaut pour la transmission des parcelles adjacentes aux canaux ou des droits d'usage et de jouissance sur les amarres directement, de sorte que le registre devra contenir en permanence les données des titulaires réels des droits d'usage et de jouissance sur les amarres de la Marina. C'est la raison pour laquelle il incombe à chaque **Usager** de communiquer au

Concessionnaire tout changement des données inscrites dans la fiche du registre le concernant, tel que la transmission de ses droits sur une amarre ou de la parcelle dont il est titulaire, en apportant une copie des justifications dans les locaux de la Capitainerie. Ce qui précède revêt une importance significative en ce sens que seul l'**Usager** inscrit en tant que titulaire au **Registre des Usagers** sera considéré par le Concessionnaire comme étant le titulaire des droits d'usage et de jouissance sur une amarre,

En effet, l'article 38.2 du règlement d'exploitation et de police énonce ce qui suit :

« Article 38. Procédure d'inscription et modification des données :

2. Les usagers sont tenus de communiquer à l'entité concessionnaire de la Marine intérieure toute circonstance entraînant une modification des données contenues au registre, dans un délai maximum de 15 jours ouvrables à partir de la survenue desdites circonstances. »

Tout acquéreur d'une parcelle d'un terrain adjacent au canal ou d'un droit d'usage et de jouissance d'une amarre devra veiller à ce que le cédant ait été au préalable inscrit au **registre des Usagers** en tant que titulaire de ladite amarre. Au moment de la cession des droits, le nouvel **Usager** devra

communiquer ce changement au Concessionnaire en se rendant dans les locaux de la Capitainerie et en apportant (1) une copie du titre établissant la cession, (2) une copie de son document d'identification et (3) en remplissant un formulaire de modification des données contenues au registre afin d'inscrire le changement de titulaire en sa faveur.

Le **Registre des Usagers** sert également de garantie à tout acheteur d'une parcelle adjacente au canal ou d'un droit sur une amarre que le vendeur est à jour du paiement de ses obligations en tant qu'**Usager** de la Marina et notamment en ce qui concerne les charges d'entretien qu'il lui incombe de régler.

L'article 32 du règlement d'exploitation et de police énonce les caractéristiques des cessions des droits d'usage et de jouissance privés sur les amarres entre particuliers :

«Article 32. La cession entre particuliers du droit d'usage et de jouissance privé des amarres.

1. Les titulaires d'un droit d'usage et de jouissance privé sur une amarre en vertu d'un contrat passé avec l'entité concessionnaire ont la possibilité de céder ou de transmettre celui-ci à des tiers dans les conditions prévues au présent règlement et dans leur titre constitutif, lesdits titulaires étant subrogés par le tiers dans leurs droits et obligations nés du contrat de cession. Si l'amarre est rattachée à une parcelle, il est obligatoire d'inclure celle-ci dans la cession. »

2. Les cessions à des tiers, tels que des personnes physiques, morales ou des entités sans but lucratif, doivent être notifiées sans exception avant la transmission et dûment constatées par l'entité concessionnaire afin que celle-ci procède à vérifier les données du registre des usagers, qu'elle délivre le certificat

établissant l'inexistence de dettes en suspens et qu'elle puisse ainsi, le cas échéant, exercer le droit de préemption prévu à l'article 34.

La notification susmentionnée contiendra le nom du tiers à qui le droit est cédé, le moment de la cession et, pour ce qui est des amarres non rattachées à une parcelle, le prix accordé pour la cession, librement fixé par les parties. »

2.5. Conséquences de la non-inscription au **Registre des Usagers**.

Le **Registre des Usagers** est le moyen dont dispose le Concessionnaire pour exercer ses fonctions de contrôle et de supervision sur les amarres et les embarcations qui résident et circulent dans la Marine intérieure. Ainsi, si le titulaire d'un droit sur une amarre n'est pas inscrit au **Registre des Usagers**, le Concessionnaire considérera que celui-ci ne détient aucun droit d'usage et de jouissance, en application des dispositions particulières du règlement d'exploitation et de police régissant ces hypothèses.

Les première et deuxième dispositions transitoires du règlement d'exploitation et de police prévoit expressément ce cas au point trois, concernant respectivement les amarres rattachées ou non à des parcelles :

« Première disposition transitoire. Contrats de cession du droit d'usage privé d'une amarre rattachée à une parcelle.

3. Si l'utilisateur n'a pas accompli les formalités indiquées au paragraphe antérieur (... présentation au Port d'Empuriabrava, SA, d'une copie de la justification afin de procéder à son inscription au registre) dans un délai de six mois après l'entrée en vigueur du présent règlement, l'occupation de l'amarre sera considérée comme étant irrégulière. Port d'Empuriabrava, SA pourra suspendre le droit d'amarrage et adopter les mesures

adéquates parmi celles prévues à l'article 98 du présent règlement. »

4.

Ledit article 98 est retranscrit dans son intégralité au point quatre de la présente note sous le titre «Conséquences de la non-inscription au Registre des **Usagers** et du manquement au paiement des charges d'entretien et de conservation de la Marina ».

5. LA COMMUNAUTÉ DES USAGERS DE LA MARINA D'EMPURIABRAVA :

2.1. Définition, réglementation, objectifs et membres.

La Communauté des **Usagers** de la Marina d'Empuriabrava constitue l'organe juridique et le lien qui regroupe tous les **Usagers** de la Marina, ayant pour objectif de canaliser la collaboration entre les **Usagers** et le Concessionnaire.

Aux termes de l'article 36.7 du règlement d'exploitation et de police de la Marina d'Empuriabrava, la Communauté des **Usagers** est régie en application des **«... règles auxquelles renvoie l'article 1 du présent règlement et de ses statuts, lesquels devront être conformes aux dispositions de l'article 32 du règlement des Marines intérieures et au présent règlement. »**

Par référence, l'article 1 énonce la réglementation suivante :

- Autorisation du Conseil des ministres, du 24 juillet 1980,
- Décision du directeur général des ports et des transports du département de la politique territoriale et des travaux publics de la Generalitat de Catalogne, du 30 novembre 2005,
- Loi n° 5/1998, du 17 avril 1998, sur les ports en Catalogne,
- Décret n° 206/2001, du 24 juillet 2001, approuvant le règlement de police portuaire,
- Décret n° 258/2003, du 21 octobre 2003, approuvant le règlement d'application de la loi sur les ports en Catalogne,

- Décret n° 17/2005, du 8 février 2005, approuvant le règlement sur des marines intérieures en Catalogne,
- Contrats de cession de droit privé d'usage et de jouissance sur les éléments de la Marina passés entre l'entité concessionnaire et les concessionnaires.

L'objectif de la Communauté des **Usagers** est de garantir la participation et l'information à tous les **Usagers** dans le cadre de la gestion des affaires intéressant la conservation et l'entretien de la Marina. Le règlement d'exploitation et de police de la Marina énumère à l'article 93.3 les fonctions exercées par la Communauté des **Usagers** :

- a) *Soumettre à l'entité concessionnaire des suggestions sur le fonctionnement de la Marina.*
- b) *Être informée sur les budgets d'entretien et d'exploitation de la Marina, approuvés par l'entité concessionnaire ainsi que des comptes annuels de l'exercice.*
- c) *Être informée par l'entité concessionnaire des coûts d'entretien et de conservation de la Marina, à caractère urgent ou extraordinaire et qui n'ont pas été prévus par les budgets.*
- d) *Collaborer le cas échéant avec l'entité concessionnaire au paiement des charges d'entretien et de conservation de la Marina.*
- e) *Participer à la société en charge de la gestion constituée par la société concessionnaire afin d'effectuer l'entretien et la conservation de la Marina.*
- f) *Engager les actions administratives ou judiciaires opportunes en défense des intérêts des **Usagers**.*

Tout **Usager** peut être membre et participer à la Communauté des Usagers à condition d'être obligatoirement et dûment inscrit au **registre des Usagers**. À défaut de satisfaire cette exigence, l'**Usager** ne pourra pas participer à la Communauté des **Usagers**. Un **Usager** pourra être inscrit au **Registre des Usagers** sans pour autant participer activement à la Communauté des

Usagers, ce qui n'altère nullement son statut d'**Usager**, ni ses obligations en tant que tel.

L'article 93, paragraphe 5, du règlement de l'exploitation et de la police rappelle que le Concessionnaire est pleinement et ultimement responsable de l'entretien correct de la Marina dans les termes suivants : « *Les fonctions attribuées à la Communauté des **Usagers** ne limiteront en aucun cas les facultés octroyées à l'entité concessionnaire en vertu de la concession dont elle est titulaire, conformément à la réglementation applicable* ». Il découle de la responsabilité pleine et ultime du Concessionnaire envers l'administration les particularités propres à cette Communauté en ce qu'elle diffère de la communauté de biens habituelle au sein de laquelle tous les membres ne disposent pas des mêmes droits et obligations et où le reste des **Usagers** n'engage pas leur responsabilité envers l'administration si l'entretien et la conservation de la Marina n'est pas conforme aux exigences de cette dernière.

3.2 L'Assemblée constituante de la Communauté des **Usagers**.

Constituer la Communauté des **Usagers** exige dans un premier temps la convocation d'une première « Assemblée constituante » qui, entre autres, déclarera la Communauté constituée.

Toute personne dûment inscrite au **registre des Usagers** de la Marine, généralement appelée l'« **Usager** », sera convoquée et a le droit d'assister à cette Assemblée constituante en qualité de titulaire d'un droit privé d'usage et de jouissance d'une amarre ou d'un autre élément de la Marina.

Est jointe à la présente note en **Annexe I** une copie de la convocation de l'Assemblée constituante qui contient l'ordre du jour de ladite assemblée. Le point trois de l'ordre du jour prévoit de débattre la question suivante : « 3. Nomination des responsables de la Communauté des **Usagers** : le Président et le Secrétaire. »

Ce qui précède a été établi aux fins de permettre à la Communauté des **Usagers** d'être présidée et gérée conformément à sa constitution, par les **Usagers** eux-mêmes, puisque la première convocation est réalisée par le

Concessionnaire ainsi que l'énonce la Sixième disposition transitoire du règlement d'exploitation et de police :

« Sixième disposition transitoire. Constitution de la Communauté des Usagers.

1. L'entité concessionnaire devra convoquer tous les usagers d'un droit d'usage et de jouissance privé dûment inscrits au registre des usagers dans un délai de trois mois à compter de la fin de la procédure visée par les première et deuxième dispositions transitoires du présent règlement, afin de constituer, selon les conditions de formes requises, la Communauté des usagers conformément au présent règlement.

»

2. Lors de la séance constitutive, la présidence de la Communauté des Usagers est de la compétence de l'entité concessionnaire de la Marina. Au cours de cette réunion, l'Assemblée valablement constituée désignera le président et ses organes. »

3.2. Organes de gestion de la Communauté des Usagers.

La Communauté est gérée par l'**Assemblée générale**, organe de décision suprême de la Communauté, composée par tous les **Usagers**.

L'Assemblée générale sera convoquée et présidée par un **Président**. En outre, un **Secrétaire** sera nommé.

Si la Communauté décide d'augmenter le nombre de responsables et de représentants (en nommant des vice-présidents, des trésoriers, etc. ...), elle devra le faire au sein de la Communauté elle-même.

3.3. Obligations et droits de tous les Usagers.

Tous les **Usagers** de la Communauté des **Usagers** d'Empuriabrava dûment inscrits au registre des **Usagers** disposent d'un droit d'usage et de jouissance des canaux de la Marina, à assister aux réunions de l'Assemblée générale de la Communauté des **Usagers**, à demander la convocation de celle-ci, à poser des questions qui seront incluses dans l'ordre du jour, à voter et à être élus en tant que responsable quel qu'il soit de l'Assemblée.

En contrepartie, tous les **Usagers** ont l'obligation de respecter et d'appliquer le règlement d'exploitation et de police de la Marina ainsi que les statuts de la **Communauté des Usagers**. Aussi, tout **Usager** est tenu de contribuer au paiement annuel des charges, qui lui correspondent, de conservation et d'entretien en général de la Marina.

3.4. Les charges de participation aux coûts de la Marina en général et à la Communauté des Usagers.

Chaque **Usager** est tenu de payer des charges de participation aux coûts de la Marina en général, lesquelles charges lui auront été assignées et seront inscrites au **Registre des Usagers**. Ces charges seront fixées conformément à un pourcentage de participation aux coûts généraux déjà mentionnés, calculé sur la base des mètres carrés d'eau occupés par l'amarre ou de la superficie occupée par l'élément privé auquel les droits de chaque **Usager** sont rattachés. Les charges correspondant à chaque **Usager** détermineront le montant à verser annuellement aux fins de contribuer à la conservation et à l'entretien de la Marina sur la base du budget annuel approuvé portant sur l'entretien. Ce pourcentage de participation sera pris en considération par la Communauté des **Usagers** pour fixer la participation et le vote de l'**Usager**.

L'obligation de régler les charges d'entretien est complètement indépendante du fait que l'**Usager** participe ou non à la Communauté des **Usagers** en ce sens que ladite obligation découle de la qualité de titulaire d'un droit d'usage et de jouissance privé sur une amarre ou un autre élément de la Marina et non du fait que l'**Usager** participe ou non à la Communauté des **Usagers**.

Port d'Empuriabrava a préparé l'analyse des charges de participation correspondant à chaque amarre de la Marina, dûment présentée à la Direction

générale des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat de Catalogne, laquelle l'a formellement approuvée.

3.5. Les coûts généraux de conservation et d'entretien de la Marina.

Les coûts généraux de conservation et d'entretien à la charge de tous les **Usagers**, y compris le Concessionnaire dans la proportion qui lui incombe, sont, ainsi que l'énonce le règlement d'exploitation et de police, ceux correspondent aux postes suivants : marine, surveillance et contrôle général, ramassage des ordures, nettoyage, embellissement et jardinerie, consommation d'eau, électricité, éclairage de la zone portuaire, administration et conseil, assurances, conservation, réparation, remplacement et entretien des installations de la Marina, charges sociales, impôts sur les biens immeubles (IBI) et autres impôts, taxes nationales, contributions particulières, redevances applicables à la concession et tout autre coût lié à la conservation et à l'entretien des installations, équipements et dépendances existantes dans la Marina. L'énumération qui précède sont les postes inclus qui composent le budget annuel d'entretien de la Marina.

3.6. Le budget de l'entretien de la Marina.

Le Concessionnaire, en collaboration avec les techniciens de la direction générale des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat de la Catalogne, a préparé les budgets relatifs à l'entretien de la Marina pour la période allant de 2010 à 2021.

Avant la fin de chaque année, les représentants des concessionnaires, en collaboration avec les représentants de la **Communauté des Usagers** nommés à cet effet et les représentants de la mairie de Castelló d'Empúries, réviseront le budget prévu pour l'année suivante en ajustant certains postes si nécessaire en fonction des circonstances du moment. Les propositions faites par l'Assemblée de la **Communauté des Usagers** de la Marina d'Empuriabrava seront également prises en compte lors de la révision. Ledit budget, une fois révisé, sera formellement présenté à la Direction générale des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat de la Catalogne afin que celle-ci en soit informée et l'approuve, à la suite de quoi il sera procédé à

l'application du budget et à l'encaissement des charges d'entretien correspondant à chaque **Usager**.

3.7. Les Usagers déjà inscrits, les charges déjà réglées et le budget de l'année 2011.

À ce jour, un nombre d'Usagers de la Marina inscrits, dont le Concessionnaire lui-même, ont contribué à l'entretien et à la surveillance de la Marina de 2006 à 2010, ce qui a créé un déficit qui a été inclus dans le budget de l'entretien.

Les sommes apportées par ces **Usagers** inscrits destinées à financer les coûts de conservation, d'entretien et de surveillance de la Marina, à partir de l'approbation du règlement des Marines intérieures de la Catalogne jusqu'au jour de la constitution de la **Communauté des Usagers** (période allant de 2006 à 2010), nommées « Déficit d'entretien », seront partagées au prorata pendant une période de 10 ans, de sorte que, chaque année, il sera attribué à chaque **Usager** un crédit calculé par rapport au montant restant, lequel sera déduit des charges annuelles à régler de la part des **Usagers** pour chaque exercice, et ainsi de suite jusqu'au paiement total dudit déficit. Ce système a été adopté afin de ne pas alourdir les Budgets de la Marina pendant les prochaines années et parce qu'il permet de régler le déficit peu à peu sur une période de 10 ans.

S'agissant de l'exercice 2011, et étant donné qu'il arrive presque à son terme lorsque l'Assemblée de la **Communauté des Usagers** doit se réunir, il conviendra d'appliquer le Budget préparé avec les techniciens de la Direction générale des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat.

3.8. L'exécution et la gestion du Budget de l'entretien : la participation de la Communauté des Usagers et de la mairie de Castelló d'Empúries.

Le Concessionnaire, aux fins de garantir la transparence de la gestion de la conservation, de la surveillance et de l'entretien de la Marina, a dans un premier temps considéré judicieux de séparer son activité financière de location d'amarres de la gestion et de l'exécution du budget de l'entretien de la Marina. Ainsi, le Concessionnaire a créé une société nommée « Entretien, contrôle et

supervision, Marina d'Empuriabrava, SL » (MCS), dont l'objet est la gestion et l'exécution des Budgets. Cette société est chargée de l'encaissement annuel des charges d'entretien réglées par les **Usagers** et d'effectuer les paiements prévus dans les Budgets.

Une fois la **Communauté des Usagers** constituée, cette société (MCS) créera une « Commission de contrôle » afin de permettre la participation à la gestion des Budgets des représentants de la **Communauté des Usagers**, de la mairie de Castelló d'Empúries, de l'Association des entreprises nautiques et de toute autre association ou organisme que la Commission de contrôle juge opportun d'intégrer. L'article 93.6 du règlement d'exploitation et de police énonce expressément ce droit dans les termes suivants :

« Article 93. La Communauté des Usagers.

6. En application du paragraphe 3 ci-avant (qui énumère les fonctions attribuées à la Communauté des Usagers), la Communauté des Usagers et la mairie de Castelló d'Empúries pourra désigner un représentant chacune, lequel sera intégré, en qualité de membre du Conseil d'administration, à la société chargée de la gestion et constituée en vue de mettre en œuvre l'exploitation de la Marina. »

La Commission de contrôle supervisera l'exécution des budgets, la bonne fin de l'application des coûts et de la gestion en général de l'entretien de la Marina. La société (MCS) sera auditée chaque année et le rapport dudit audit restera à disposition tant des **Usagers** inscrits que de la Direction générale des ports, des aéroports et des côtes de la Generalitat de la Catalogne.

3.9. Le Concessionnaire en tant que membre de la Communauté des Usagers.

La société Port d'Empuriabrava, SA en tant que Concessionnaire de la Marina est également titulaire d'un droit d'usage et de jouissance sur certaines amarres et, par conséquent, elle est inscrite au **Registre des Usagers** comme tous les

Usagers et a automatiquement la qualité de membre de la **Communauté des Usagers** de la Marina d'Empuriabrava. Les charges de participation qui lui incombent dans la Communauté sont calculées exactement de la même manière que pour le reste des **Usagers**, sur la base de la superficie d'eau occupée par les amarres auxquelles ses droits sont rattachés.

Il est important de signaler que les coûts de conservation et d'entretien des biens et des actifs privés du Concessionnaire, c'est-à-dire les charges utilisées pour développer l'activité financière, tels que les jetées, les grues, l'essence, ses véhicules, etc..., sont entièrement assumés par le Concessionnaire lui-même, et ce indépendamment de la somme qui lui incombe en tant qu'**Usager** de la Marina. L'article 91 du règlement d'exploitation et de police énonce expressément cette obligation.

3.10. Compatibilité entre les actions judiciaires et extrajudiciaires et la qualité d'**Usager** inscrit au registre et membre de la **Communauté des Usagers** :

Les actions judiciaires que les **Usagers** pourraient engager intéressant leur titularité sur une amarre, qu'elles soient judiciaires ou autre, ne sont nullement incompatibles avec leur qualité d'Usager inscrit ni avec leur appartenance à la **Communauté des Usagers** qui n'implique aucune renonciation à leurs droits sur les amarres en question, mais fait au contraire apparaître l'existence d'un droit sur celle-ci.

La validité ou non, ou la qualification juridique que les tribunaux ou tout autre organe compétent pourraient, dans le futur, donner au titre de chaque Usager sur son amarre ne sera aucun cas déterminée ou décidée par le Concessionnaire, cela étant de la compétence future d'un tribunal ou d'un organisme compétent, indépendamment de l'existence d'un Registre d'**Usagers** ou du contenu de la **Communauté des Usagers** qui continueront à exister et à fonctionner quel que soit le résultat des différends en cours. Il semble manifeste que tous les Usagers ont à leur disposition et jouissent d'une série d'éléments communs, tels que les canaux, l'embouchure, etc ..., qu'ils doivent contribuer à entretenir, quel que soit le titre qui leur donne la qualité d'Usager.

3.11. Compatibilité entre la **Communauté des Usagers** et toute autre communauté et/ou association :

L'appartenance à la **Communauté des Usagers** n'empêche pas un Usager de continuer à appartenir, ou de commencer à appartenir, à une autre communauté ou association quelle qu'elle soit en vue de défendre ses droits quels qu'ils soient.

La **Communauté des Usagers** de la Marina d'Empuriabrava a des caractéristiques, des limites et des objectifs bien définis et clairs et, par conséquent, toute activité qui dépasserait ces limites n'a en principe aucune raison d'être en son sein. C'est la raison pour laquelle il est normal que les **Usagers** ayant des intérêts communs allant au-delà des objectifs de la présente communauté se regroupent afin de les mettre en avant et de les défendre ensemble de la manière qu'ils jugent opportune.

6. CONSÉQUENCES DE LA NON-INSCRIPTION AU REGISTRE DES USAGERS ET DU MANQUEMENT AU PAIEMENT DES CHARGES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DE LA MARINA :

L'article 98 du règlement d'exploitation et de police établit les conséquences découlant du manquement au paiement des tarifs, des prix et des charges d'entretien et de conservation de la Marina.

Article 98 : Conséquences du manquement au paiement des tarifs, des prix et des charges d'entretien et de conservation de la Marina.

1. En cas de manquement au paiement des tarifs, des prix et des charges d'entretien et de conservation de la Marina dans le délai accordé, l'entité concessionnaire sera tenue de demander au débiteur, selon les conditions de forme exigées, la régularisation de la situation en mettant fin au découvert créé dans un délai de 20 jours ouvrables à compter du jour suivant la réception de la demande.

2. En cas d'absence de régularisation, l'entité concessionnaire pourra engager une action judiciaire afin d'exiger le paiement des sommes et des intérêts dus ou bien adopter toutes ou une des mesures suivantes :

a) La suspension temporaire de tous les services de la Marine intérieure.

b) L'immobilisation et la rétention temporaire de l'embarcation ou du véhicule.

c) L'interdiction temporaire d'utiliser l'amarre utilisée par l'embarcation.

d) La résiliation du contrat passé avec l'utilisateur débiteur, conformément aux dispositions dudit contrat, sans préjudice des autres effets prévus par celui-ci.

e) La communication des faits à l'Administration portuaire à toutes fins utiles.

Les conséquences susmentionnées s'appliquent à tous les Usagers qui n'ont pas procédé à leur inscription au registre des Usagers, par renvoi express des première et deuxième dispositions transitoires, point trois :

« 3. Si l'utilisateur n'a pas accompli les formalités indiquées au paragraphe antérieur (... présentation au Port d'Empuriabrava, SA, d'une copie de la justification afin de procéder à son inscription au registre) dans un délai de six mois après l'entrée en vigueur du présent règlement, l'occupation de l'amarre sera considérée comme étant irrégulière. Port d'Empuriabrava, SA pourra suspendre le droit d'amarrage et adopter les mesures

adéquates parmi celles prévues à l'article 98 du présent règlement. »

7. LA FRANGE DU SERVICE NAUTIQUE

Le processus de délimitation mis en œuvre par la Direction générale de la durabilité de la côte et de la mer est un processus totalement indépendant du Concessionnaire et qui n'a nullement compté sur la participation du Port d'Empuriabrava, SA, si ce n'est pour présenter des observations concernant le processus ainsi que l'ont fait d'autres **Usagers** également affectés par celui-ci.

Le Concessionnaire doit appliquer le principe général selon lequel il est tenu de respecter et devra respecter la réglementation applicable à la « Frange du service nautique » énoncée à l'article 26 du règlement des Marines intérieures même s'il a de sérieux doutes sur son application ou sur sa gestion.

Nonobstant ce qui précède et si la loi le permet, l'intention du Concessionnaire est que la Frange du service nautique, une fois délimitée, demeure inchangée sur toutes les parcelles de propriété privée attenantes au canal. Ainsi, le Concessionnaire, pendant la durée de sa concession, doit réaliser dans la Frange du service nautique délimitée uniquement les activités légalement obligatoires ou celles qui s'avèrent nécessaires et qui ont fait l'objet d'une demande de la part de la Direction générale des ports, de la mairie de Castelló d'Empúries, de la protection civile ou de tout autre organe compétent selon le cas. Il en est ainsi afin de déranger le moins possible les **Usagers** de la Marina.