

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE ORDINAIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'USAGERS DE LA MARINA INTÉRIEURE D'EMPURIABRAVA

À Empuriabrava (Castelló d'Empúries), le 7 décembre 2020, à 10 h 30, débute l'Assemblée générale de la Communauté d'usagers de la marina intérieure d'Empuriabrava (CUMIE), donnée par vidéoconférence, étant donné la situation due à la pandémie de la Covid-19, avec pour ordre du jour les points suivants :

1. Ouverture de l'Assemblée par le président de la Cumie.
2. Liquidation de l'exercice 2019.
3. Aperçu du budget en application de l'année 2020.
4. Information sur le nouveau budget de l'exercice 2021.
5. Information sur les travaux de l'entrée au port.
6. Tour de table.

Liste des usagers connectés par voie télématique :

Pourcentage total d'assistance des usagers avec droit de vote : 85,29 %

Pourcentage total d'assistance des usagers sans droit de vote : 14,71 %

Nom	Pourc.	représentant
EMPURIAPORT S.L.	14,0185	
PORT NAUTIC CASTELLÓ S.L.	0,425	
CEGRA 2019 S.L.	0,0517	
PARK D'OR SA	0,0340	Eduardo Martín
JOSE M PARDO SANCHEZ	0,0047	
DUPRAT ALAIN	0,0243	
MARINA PARÉS SOLIVA	0,0052	
BORY LAURENT	0,0192	
BEYENS ALAIN	0,0376	
MASSARD PASCAL ANDRE RENE	0,0209	
DE SENILLOSA ROSALES, ARCADIO	0,0511	
VIDAL, MICHEL	0,0258	Magda Fuixart Ramirez
MAR Y SOL HISPANIA SL	0,0383	Stephan Sanchez
BELTRAN ESTOP ROBERTO	0,0439	
LEBER HELLMUT	0,0196	
ANJOUGON S.L	0,0767	Jose A.Hurtado
CHASSAGNE, ERIC	0,0834	
MERINO FERNANDEZ FERRAN	0,0126	
JOUAN PIERRE DANIEL	0,0196	
INGELBEEN JAN ALBERT	0,0329	Kristien Cuvelier
STRUCK-MAJEWSKI HELGA	0,0952	Heide Struck
HELGA STRUCK SLU	0,1074	Heide Struck
GENOVÉS JULIÀ		IMMOBILIARIES
OLIEROOK, THEODORUS	0,0235	
HUSEDYLA S.L.	0,0532	
CASTEEL, CATRIN NICOLE	0,0196	
RIO ESPAÑA	0,0876	Stefano Scarani
ERIOGANIL SA (ERIKSSON LOPEZ, ANNA)	0,0564	Susanne Hoffmann
VAN AERDEN, BENOÏT WILLY	0,0391	Susanne Hoffmann
BECKER, BERTHOLD	0,0172	Annegret Becker-Hammer
ROUILLER, RAYMOND	0,02	Susanne Hoffmann
DELHALLE, JACQUES	0,0106	Susanne Hoffmann
LOHDE, HARALD	0,0203	Susanne Hoffmann
BRORHILKER, JOCHEN	0,0155	Susanne Hoffmann
BRIGITTE ANQUETIL		Brigitte Anquetil/ Sr Poch
WIND ROSE BROKERAGE SLU	0,0584	Pedro Perez Morell
	15,669	

1. Ouverture de l'Assemblée par le président de la CUMIE.

L'Assemblée est ouverte et débute par une introduction de M. Pedro Pérez Morell, Président de la CUMIE, qui signale qu'il y a eu cette année des accords conclus avec les associations d'utilisateurs et que la communauté est sur le point de régler la situation d'anormalité dans laquelle se trouvait la société concessionnaire de la communauté d'utilisateurs, ce pour quoi il insiste sur l'importance de la réunion.

Il cède la parole à M. José Manuel Arrojo Botija, conseiller délégué administrateur de Empuriaport, S.L.

Monsieur Arrojo remercie les assistants qui ont pu se connecter, déclarant qu'il n'est pas facile de réaliser une assemblée par vidéoconférence.

Malgré tout, il a voulu être présent aujourd'hui, en tant que représentant de la nouvelle société concessionnaire, qui est à la fois administratrice de la communauté d'utilisateurs, comme tout le monde sait.

Lors de l'Assemblée précédente, il a déjà été évoqué la volonté de célébrer l'Assemblée durant la Semaine sainte, mois où il y a le plus d'affluence d'utilisateurs mais, en raison des circonstances dues à la Covid, cela n'a pas été possible cette année ; or, fidèles à notre désir de transparence, nous avons pensé qu'il était plus approprié de réaliser cette Assemblée via streaming, dans l'objectif d'apporter des informations sur l'année 2019 et de donner un aperçu de l'année 2020 et de ce que pourrait être l'année 2021, et bien sûr de répondre à vos questions.

2. Liquidation de l'exercice 2019.

Puis, on procède à exposer la liquidation définitive de l'année 2019 avec d'un côté les dépenses, de l'autre, les recettes, telle est la méthode à appliquer et non comme le faisait jusqu'à maintenant l'ex-société concessionnaire.

Dans le cas des dépenses, il s'agit déjà d'une liquidation définitive jusqu'en juillet qui correspond à la liquidation des dépenses de l'ancienne société concessionnaire et, à partir d'août, il s'agit de la liquidation de l'actuelle concessionnaire.

La différence entre les deux périodes réside dans le fait qu'une partie de la liquidation des dépenses ultérieures à août avait déjà été générée antérieurement, l'ex-société concessionnaire n'a pas liquidé/comptabilisé les factures à ce moment-là.

Nous avons souligné le montant élevé de l'assistance juridique qui s'explique par le fait qu'il y avait des factures en cours et non comptabilisées d'un montant d'environ 130 000 euros à titre de réclamation de cotisations en attente et que l'objectif est de régulariser peu à peu ce poste.

Le reste des postes est en adéquation avec les prévisions, mais les périodes ne correspondent pas exactement aux taux cumulés.

Pour la liquidation des recettes des contributions, 56,9 % a finalement été encaissé bien qu'en réalité ce soit plus si l'on tient compte que 13,14 % des utilisateurs ne sont pas enregistrés.

Résultat : frais réels de 895 000 euros contre recettes réelles de 518 000 euros, soit un déficit réel de 377 000 euros pour 2019.

3. Aperçu du budget en application de l'année 2020.

Concernant le déficit de l'année 2019, il a été décidé de ne pas le répercuter sur les contributions de l'année 2020. La société concessionnaire va le financer, dans tous les cas il pourrait être comblé si le processus de régularisation en cours portait ses fruits. Dans le cas contraire, il ne sera jamais comblé et il sera assumé par l'actuelle société concessionnaire. C'est une première décision importante puisque 1,93 euro x m² c'est pratiquement 40 % du budget 2020.

Le budget pour cette année 2020, présenté à la Generalitat et négocié avec les associations, approuvé en mars-avril, est consolidé.

S'il n'avait pas été approuvé ou s'il n'y avait pas eu d'accord, on parlerait d'un montant de 8,05 euros par m², plus le déficit de l'année précédente de 1,93 euros m².

Les dépenses ordinaires ont été un peu plus élevées que le montant du budget prévisionnel, environ 11 000 euros, surtout en raison de l'assistance juridique, mais se rapproche finalement du budget.

Concernant les recettes, en supposant que 35 % ne payeront pas, nous allons encaisser moins que le montant établi au budget, environ 59,2 %, chiffre décevant, malgré les efforts qui ont été réalisés pour encourager la régularisation des contributions impayées d'années antérieures. Ce chiffre peut varier légèrement à la hausse mais nous comprenons que la différence ne sera pas significative.

Il est certain qu'au cours de cette année, les utilisateurs se sont moins rendus dans leurs propriétés si bien qu'il faut comprendre qu'il n'a pas été facile de se mettre à jour quant au paiement des dettes, bien que nous aimerions qu'il en soit ainsi pour l'intérêt de l'ensemble des usagers propriétaires, pour diminuer le montant du m², dans l'intérêt de tous.

S'il n'y avait pas d'impayés, le prix du m² serait de 3,14 euros contre 4,83 euros à l'heure actuelle.

4. Information sur le nouveau budget de l'exercice 2021.

Étant donné que le montant des recettes n'a pas égalé le montant du budget prévisionnel, cela génère un déficit estimé à 0,34 euros par m², intégré au budget de 2021.

La contribution aux frais de la communauté doit être une labeur collective, comme l'a souligné M. Arrojo ; le budget définitif de la contribution qui sera émise en février prochain sera approuvé lors de l'Assemblée de la Semaine sainte de 2021.

M. Arrojo aborde également l'état de la marina avec pour objectif principal l'amélioration de celle-ci, détenant déjà une étude d'ingénierie pour conserver la marina en état, en insistant sur la sécurité, notamment des jetées et canaux, conformément à un calendrier d'investissement fixé pour les années à venir. Si ce calendrier est respecté selon la dynamique actuelle, les travaux d'amélioration pourraient être terminés avant 2028.

M. Arrojo compte sur le compromis avec les associations pour ces travaux.

Il donne la parole à M. Miquel Arpa, de la direction portuaire, concernant les travaux qui doivent être réalisés à l'entrée du port.

5. Information sur les travaux de l'entrée au port.

M. Arpa rappelle que cette année, avec la tempête Gloria, du sable s'est accumulé à l'entrée au port, laissant une profondeur dans la partie centrale de 1 mètre à 1,5 mètre.

Le 27 mars, le permis de draguer a été demandé à la Generalitat mais le 4 avril, la Generalitat a informé de la suspension momentanée du dossier en raison de la Covid-19.

En attendant cette autorisation, une bouée a été placée au centre afin de la contourner sur la droite pour sortir du port.

Il espère bientôt obtenir l'autorisation pour commencer les travaux de dragage, qui dureront environ un mois. M. Arpa est conscient que les utilisateurs attendent avec impatience le début de ces travaux mais il insiste sur le fait que sans cette autorisation, il est impossible de commencer le dragage.

Par la suite, il aborde le thème de la réparation de la digue côté ouest, nécessaire pour la sécurité des promeneurs, qui a commencé le 7 mai malgré les restrictions dues à la Covid, et qui n'a pas été simple.

Des machines sont intervenues pour décharger des pierres, 4 500 tonnes au total, afin de remplacer celles qui étaient en mauvais état. Le résultat a été satisfaisant et la première phase s'est terminée le 12 juin. Il reste à réaliser la promenade qui va jusqu'au bout de la jetée. Lors de la première phase, conformément à la réglementation, le phare rouge extérieur a été temporairement transféré sur la digue transversale et, à sa place, un petit phare a été provisoirement installé. Durant la seconde phase, le phare rouge définitif a été replacé au bout de la jetée, retirant alors celui qui s'y trouve temporairement.

Parmi les autres actions réalisées en urgence, nous avons remplacé la dalle du quai central, récemment terminée, puisqu'elle représentait un danger pour les piétons en raison de son état de détérioration. Une dalle de 25 cm, soutenue par des crochets, a été posée pour pouvoir circuler sans danger.

Pour terminer, M. Miquel Arpa encourage tout le monde à suivre les réalisations et travaux à travers le compte Instagram où ils sont publiés.

6. Tour de table.

Enfin, le président de la CUMIE, donne place au tour de table en informant les usagers de ne pas hésiter à contacter la marina pour toute question concernant les propositions, les budgets et les améliorations.

M. Arrojo reste également à la disposition des usagers, et ce durant toute l'année, en cas de doutes.

- Madame Marina Parés aborde le problème qu'elle rencontre pour accéder à son amarre dans le secteur Illa Cartago, à cause d'un poteau et aimerait savoir également si elle peut accéder aux coefficients du registre de la marina.

Le président et M. Arpa répondent, à partir d'une documentation reçue de la part de l'utilisatrice, très détaillée, avec photos à l'appui, où l'on peut voir parfaitement le poteau placé par un autre usager qui empêche l'accès à son amarre. Ils l'informent qu'ils trouveront bientôt une solution. L'utilisateur propriétaire qui a installé ce poteau a, quant à lui, été contacté par courriel et s'il ne répond pas sous peu, on procédera au retrait du poteau. Dans le secteur Illa Cartago, et en général à la marina, les embarcations sont de plus en plus grandes, ce qui génère ce type de problème. Les actes authentiques du secteur Illa Cartago ne précisent pas les dimensions des amarres. Il faut chercher entre tous des solutions pour que tous les usagers puissent accéder sans problème à leur amarre.

Concernant la deuxième question, M. Arpa informe Mme Parés du coefficient dont il dispose, aborde le registre général. M. Arrojo commente également la délimitation des ports intérieurs et la zone de manœuvres.

- M. Ferran Merino intervient sur les causes de l'écart qui existe en 2019 en référence au concept de surveillance ainsi que sur le thème de suivi des photos sur le site web.

M. Arrojo lui répond que les auditeurs de l'ancienne société concessionnaire ont clôturé à la fin du mois de juillet et que, à partir du mois d'août, avec la nouvelle société concessionnaire, cet écart généré correspond à la période de l'ancienne société concessionnaire, comme il a déjà été expliqué.

M. Arpa répond à sa deuxième question en l'informant que les photos sont désormais publiées sur le site web.

Les contributions impayées et la régularisation conformément aux accords de l'APE sont abordées.

- M. Bory pose plusieurs questions sur les entrées et sorties avec la bouée rouge, sur la vitesse dans la marina de 3 nœuds et sur les impayés.

M. Arpa lui répond concernant la bouée rouge installée pour des raisons de dragage. Sur la vitesse, il faut sensibiliser les gens aux normes à suivre dans la marina.

Quant au thème des débiteurs, M. Arpa répond que le sujet est entre les mains des avocats afin d'améliorer la situation pour le bien de tous.

- M. Poch aborde le thème des accords avec la copropriété « Club Empuriabrava » et son éventuelle prorogation pour pouvoir payer la contribution de 2020 et, d'autre part, l'écart des services externes dans le budget.

M. Arrojo lui répond que l'accord peut être prorogé jusqu'au 31 janvier, à condition qu'il y ait une réelle volonté de régularisation et de respecter cette date pour pouvoir clôturer l'année.

Concernant le budget, il y a une prévision avec un écart pour l'année 2020 qu'il faut effectivement commenter et à laquelle il faudra apporter une réponse claire et détaillée. Il est question d'espaces verts, de parcelles municipales, de nappes d'eau qui sont exclus.

N'ayant plus d'autres affaires à traiter, désirant organiser en avril 2021 une assemblée en présentiel et en encourageant les utilisateurs à suivre les avancées sur le site web, l'Assemblée est levée à 11 h 50.

Signé : M. Pedro Pérez Morell
Président

Signé : M. Justo Segura Duran
Secrétaire