

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

À Castelló d'Empúries, le 25 septembre 2021, à 11 h 30 débute l'Assemblée générale de la communauté d'usagers de la marina intérieure d'Empuriabrava (CUMIE), à la salle polyvalente C/Marin 5, selon l'ordre du jour suivant :

1. Liquidation de l'exercice 2020.
2. Aperçu de l'exécution du budget de l'année 2021.
3. Information sur le nouveau budget de l'exercice 2022.
4. Futurs travaux.
5. Délimitation ports privés.
6. Tour de table.

Liste des usagers avec accréditation (à l'annexe 1 figure la liste des assistants et droits de vote).

Total, pourcentage d'assistance des usagers 18,49 %, avec droit de vote 85,29 % des assistants :

Présents : 72 usagers, dont 85,29 % avec droit de vote.

Représentés : 96 usagers.

Invités : 23 personnes.

Le quorum d'assistance prévu étant atteint pour la seconde convocation, le président M. Pedro Pérez Morell valide la constitution de l'Assemblée.

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

M. Pedro Pérez Morell assume les fonctions de président de la CUMIE et l'entité MEGA 2019, S.L.U., représentée par M. Just Segura Durán, la fonction de secrétaire.

L'Assemblée commence à 11 h 30 avec l'introduction et l'ouverture par M. Pedro Pérez Morell, président de la CUMIE, qui remercie la présence des usagers, soulignant l'importance de cette réunion, qui a pu être présentielle, malgré les circonstances actuelles.

Il cède la parole à M. José Manuel Arrojo Botija, conseiller délégué d'Empuriaport, S.L., société concessionnaire de la marina et membre unique de Mega 2019, S.L.U.

M. Arrojo remercie la présence des usagers.

Il confirme que les futures assemblées ordinaires auront lieu durant la semaine sainte, dès lors qu'aucune circonstance imprévisible n'empêche leur tenue.

Il commence à parler de la situation très complexe héritée, entre usagers et entité concessionnaire et de l'importance des accords conclus avec les associations de représentants d'usagers qui, grâce aux processus de régularisation, qui ont fonctionné, ont permis d'atteindre un pourcentage de recouvrement de 77 %, si bien que l'on peut d'ores et déjà confirmer la baisse

progressive du prix par m² des futures cotisations, indiquant que le poste budgétaire des dépenses de l'exercice 2020 a été tenu.

Avant de présenter les thèmes à l'ordre du jour, il encourage les usagers à autoriser le paiement des cotisations par prélèvement bancaire, un moyen de paiement qui peut s'avérer pratique pour la plupart des usagers qui ne vivent pas toute l'année à Empuriabrava, en plus de l'avantage d'obtenir 3 % de réduction sur la facture.

1. Liquidation de l'exercice 2020.

M. Arrojo commence par évoquer une liquidation des dépenses et recettes avec un résultat de 18 000 euros de déficit, ce qui indique que le prix du m² pour 2021 a été de 4,35 euros et non de 4,25 euros tel qu'annoncé lors de l'Assemblée précédente.

Les recettes prévues étaient de 601 300 euros, les recettes réelles ont été de 582 000 euros, le déficit de 18 000 euros est incorporé au budget de 2021.

Concernant les postes budgétaires, il est indiqué que la digue à l'ouest et le quai central qui étaient très délabrés ont été remis en état et que les dépenses en services externes, avocats, etc. n'ont pu être revues à la baisse, malgré l'entité concessionnaire, mais que la désactivation est en cours.

2. Aperçu de l'exécution du budget de l'année 2021.

Dans l'ensemble, les dépenses n'ont pas dépassé le budget prévu bien que concernant le poste des dépenses de services externes, il n'a toujours pas été possible de réduire les dépenses d'avocat.

Les travaux extraordinaires sont en cours d'achèvement, l'embouchure ayant été draguée au printemps dernier.

Les interventions réalisées ont concerné la digue transversale et la digue à l'ouest ainsi que l'éclairage du quai central.

On prévoit des recettes d'environ 630 000 euros, donnant un excédent de 42 000 euros qui sera incorporé au budget de l'année 2022.

3. Information sur le nouveau budget de l'exercice 2022.

Le budget sera approuvé sous peu par la Generalitat, il nous a été demandé il y a quelques jours.

Les dépenses sont similaires à celles des deux années précédentes.

Le prix par m² est estimé à environ 3,70 euros.

Ce qui peut varier quant aux cotisations futures c'est le pourcentage de recouvrement, plus le pourcentage de recouvrement sera élevé, plus la cotisation par m² à payer sera réduite.

L'objectif fixé est de 3 euros par m², si l'on arrive à un pourcentage de recouvrement de 95 %.

4. Futurs travaux.

La priorité est donnée à la réparation des murs, angles et retraits qui sont en très mauvais état. Nous détenons déjà un rapport réalisé par des ingénieurs pour 11,5 km de murs avec un investissement de 175 000 euros par an ; il s'agit de travaux qui ont duré environ 5 ans.

5. Délimitation ports privés.

Concernant la délimitation, M. Arrojo confirme que la société concessionnaire dispose d'un rapport juridique détaillé, réalisé par un cabinet de conseil juridique, par des avocats très qualifiés ayant une profonde connaissance du secteur et qui se trouve à disposition des usagers.

La délimitation a pour objet de réduire le champ d'intervention sur la concession de l'espace public, avec tout ce que cela suppose.

Il y a eu une transition, qui sera longue semble-t-il et qui permettra de réguler le fonctionnement de ces ports privés (PEUS), avec de nouvelles normes de gestion et d'exploitation.

En tant qu'administrateur de la concession, tout le temps que durera ce long processus de transition, nous continuerons à intervenir de la même façon en termes de services, surveillance, nettoyage, réparations, etc., jusqu'à ce qu'il y ait une régulation pour ces ports privés.

Malgré tout, les usagers des ports intérieurs resteront membres de la communauté d'usagers de la marina, étant donné qu'ils passeront par des zones communes, c'est pourquoi le règlement d'exploitation et de police de la marina est pour le moment maintenu, jusqu'à ce qu'il y ait une décision ferme et définitive, et les services seront maintenus comme ils l'ont été jusqu'à maintenant.

6. Tour de table.

- I. La parole est donnée à M. Miquel Arpa qui commente le projet de parc éolien marin prévu dans la zone de l'Empordà.

M. Arpa encourage tout le monde à rejoindre l'association « Stop Parc Eolic Tramuntana » (Stop au parc éolien Tramuntana) pour lutter contre l'installation d'éoliennes nuisibles pour la région. Il fait savoir que toute l'information et les contacts sont disponibles à travers notre page web, considérant le projet comme une ineptie qui pourrait affecter tout le littoral, en particulier la baie de Roses.

- II. M. Poch, avocat représentant de l'une des associations, félicite la communauté et actuelle société concessionnaire pour sa transparence, demandant un peu de temps pour que les membres regagnent la confiance qui a été perdue avec la société concessionnaire précédente.

Il est demandé d'accélérer la résolution des contentieux devant les tribunaux, il évoque des affaires qui bien que clôturées figurent encore en cours aux tribunaux, la lenteur des procédures. M. Arrojo lui répond que l'entité concessionnaire accepte de mettre fin aux différends le plus rapidement possible et qu'elle y met les moyens nécessaires, confirmant que les accords pour la régularisation seront renouvelés de façon extraordinaire jusqu'au 31-12-2021, pour ainsi pouvoir mettre fin à tous ces frais d'avocats, inutiles, en soulignant que l'opportunité est donnée aux usagers qui se trouvent en instance de jugement de régulariser

leurs comptes pour mettre fin à ces contentieux ainsi qu'aux usagers qui à la date d'aujourd'hui n'ont pas enregistré leur amarre afin d'éviter des dépenses inutiles à la communauté.

Concernant les ports privés, M. Poch souhaite que ce soit la société concessionnaire qui s'occupe des services. M. Arrojo lui confirme que, tant qu'il n'y aura pas de résolution définitive concernant la délimitation, la société concessionnaire sera tenue responsable du nettoyage, des travaux et de la sécurité.

- III. Mme Parés, qui fait partie de la communauté d'usagers d'Illa Cartago, remercie également les interventions positives de l'actuelle société concessionnaire et les travaux qui vont être réalisés, suggérant de télécharger sur la page web les photos desdits travaux afin que les usagers puissent suivre les avancées.
- IV. M. Narcís Ferrer demande ce qu'il faut entendre par murs ; en outre, si ceux-ci appartiennent à la société concessionnaire, pour quelle raison les dépenses de certains murs de quais et quais, qui ne réalisent que des activités économiques, se répercutent également sur les dépenses de la communauté.

On lui répond qu'ils concernent tous la communauté et que la priorité est donnée aux travaux des murs et des quais les plus délabrés.

- V. M. Antonio Duñach demande qui est responsable des murs, question à laquelle M. Arrojo répond que pour l'instant on suivra probablement le même critère jusqu'à ce que le règlement d'exploitation et de police soit modifié.
- VI. M. Genovès salue également les décisions et les interventions qui sont menées à bien par l'actuelle société concessionnaire. Il évoque les administrations, les PEUS et l'importance pour les agences immobilières de conjuguer leurs efforts envers les ports privés.
- VII. Mme Ferrusola demande pour quelle raison certaines amarres figurent dans l'acte et d'autres pas ; Susanne Hoffmann (Agence immobilière Hoffmann) lui répond concernant la cession d'usage que lorsque l'amarre ne se trouve pas dans un port privé et que personne ne peut retirer ce droit d'usage, selon la loi littorale espagnole, lors de la vente de la propriété, le droit d'amarre rattaché à la parcelle peut figurer dans l'acte comme droit d'usage.

N'ayant plus d'autres points à traiter et après avoir remercié l'assistance, ils clôturent l'Assemblée en espérant pouvoir se retrouver lors de la prochaine Assemblée qui aura lieu en avril 2022.

La séance est levée à 13 h 30.

M. Pedro Pérez Morell

Président

M. Just Segura Duran

Secrétaire

ANEXO 1

Nom	perc	representant
	14,019	
	0,425	
	0,0517	
	0,0584	
	0,0126	
	0,0125	
	0,0098	
	0,0391	
	0,1565	
	0,0164	
	0,0210	
	0,0052	
	0,0355	
	0,0360	
	0,0124	
	0,0196	
	0,0086	
	0,0258	
	0,0188	
	0,0424	
	0,0340	
	0,0462	
	0,0196	
	0,0183	
	0,0329	
	0,0167	
	0,0203	
	0,0176	
	0,0139	
	0,0556	
	0,0167	
	0,0243	
	0,0282	
	0,0243	
	0,0235	
	0,0344	
	0,0188	
	0,0308	
	0,0203	
	0,0348	
	0,0746	
	0,0188	
	0,0243	
	0,0211	
	0,0227	
	0,0235	
	0,0228	
	0,0188	
	0,0196	
	0,0188	
	0,0196	
	0,0235	
	0,0411	
	0,0196	
	0,025	

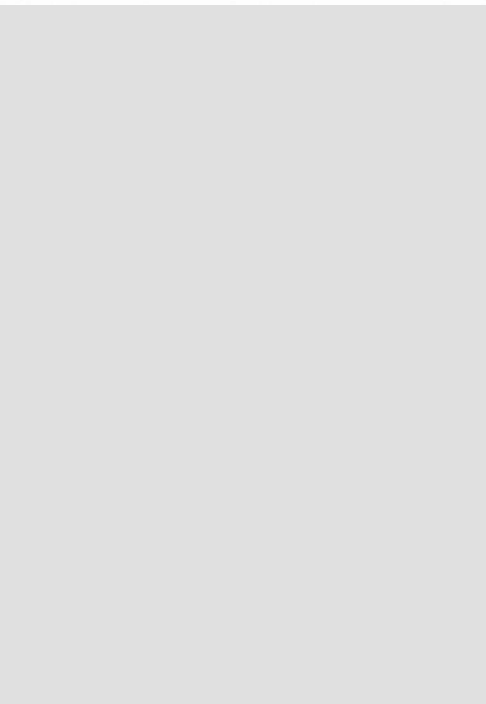
0,0391
0,0196
0,0611
0,0223
0,0098
0,0172
0,0149
0,023
0,0196
0,018
0,0261
0,0266
0,0194
0,0188
0,0329
0,0292
0,0196
0,0292
0,0211
0,0181
0,0417
0,0172
0,0368
0,0196
0,0274
0,0157

0,0329
0,0373
0,0329
0,0164
0,0203
0,0391
0,011
0,0383
0,0219
0,0235
0,0329
0,0391
0,1195
0,0141
0,0424
0,0227
0,0204
0,0102
0,0188
0,0438
0,0223
0,0157
0,0078
0,082
0,0164
0,0196

0,0813

0,0355
0,023

0,1291
0,0688
0,0339
0,0078



0,0102
0,0258
0,0274
0,0235
0,0203
0,0266

0,191
0,0235
0,0196

0,2446
0,0204
0,0574
0,1213
0,02
0,0188
0,0292
0,011
0,0305
0,0196
0,011
0,0196

