



Objet : SOLDE DE LA PROVISION CORRESPONDANT À LA COTISATION DE PARTICIPATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN POUR LA PÉRIODE 2011-2014 ET PROVISION CORRESPONDANT À LA COTISATION DE PARTICIPATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN POUR 2015.

***Il est demandé aux usagers en situation d'irrégularité au sein de la Marina de lire attentivement le point n° VI.**

Très cher usager,

Comme tous les ans, nous vous informons que nous effectuons actuellement le prélèvement de la provision correspondant aux cotisations de participation aux frais d'entretien de la Marina d'Empuriabrava pour l'année 2015.

Nous vous rappelons que la société « **MCS Marina d'Empuriabrava, S.L.** » a été spécialement désignée par le concessionnaire de la marina, « Port d'Empuriabrava, S.A. », pour s'occuper de la gestion de l'entretien général de la marina. Cette mission comprend entre autre le prélèvement des provisions correspondant aux cotisations de participation aux frais d'entretien et l'élaboration des budgets annuels de la marina. L'objectif est d'assurer une totale transparence. En effet, tout ce qui a trait à l'entretien général de la marina est géré par une société autre que celle du concessionnaire afin que les activités privées de ce dernier n'interfèrent en rien sur celles qui sont en lien avec l'entretien général de la marina et qui affectent l'ensemble des usagers.

Afin de faciliter la compréhension des différents concepts et calculs contenus dans les documents que vous avez reçus, nous tentons ci-après de vous expliquer les points clés:

I.-Les cotisations de participation aux frais de conservation et d'entretien de la marina.

Aux articles 91 et 92 du Règlement d'exploitation et de police de la marina d'Empuriabrava, il est expressément indiqué que :

-Tout titulaire d'un droit d'usage et de jouissance d'un poste d'amarrage ou de tout autre élément appartenant à la marina, y compris l'entité titulaire de la concession, se retrouve dans l'obligation de participer aux frais généraux de conservation et d'entretien de la marina intérieure sur la base de la cotisation de participation approuvée par la direction portuaire.



-La cotisation correspondant aux frais de conservation et d'entretien dont est redevable chacun des titulaires est fixée en fonction d'un pourcentage de participation aux frais susmentionnés, calculé sur la base de la surface du plan d'eau occupée par le poste d'amarrage ou la surface occupée par l'élément destiné à un usage privatif.

-Les usagers, à la demande de l'entité concessionnaire ou de l'entreprise déléguée, doivent régler la somme correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien ou de conservation de la marina ou à la provision de fonds de chaque année, conformément au budget d'entretien approuvé par la direction.

-Chaque année, l'entité concessionnaire ou l'entreprise déléguée doit prélever une facture sur le compte de l'usager, au titre de la cotisation de participation aux frais d'entretien ou de conservation de la marina ou de la provision de fonds. De même, chaque année, l'entité concessionnaire doit calculer le solde de la somme remise au titre de la provision de fonds au cours des deux premiers mois de l'année suivante.

Dans le cas présent, les pourcentages de participation aux frais généraux de chaque usager ont été approuvés par la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas du Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya, en date du 8 juillet 2009, et les budgets d'entretien de la marina de 2011 à 2021 ont été validés à travers la résolution de la Dirección General de Transportes y Movilidad du Departament de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya, en date du 22 février 2013.

Une copie de ces documents est mise à la disposition des usagers sur le site Internet de la marina (www.marinaempuriabrava.com), au Bureau d'informations, situé à côté du bâtiment de la Capitainerie, et sur le site de la Communauté des usagers de la Marina d'Empuriabrava.

II.-Provision de fonds de la cotisation de participation aux frais d'entretien pour l'année 2015.

Tel qu'indiqué dans les documents susmentionnés, le budget d'entretien de la marina pour l'année 2015 approuvé par la direction s'élève à **1 399 167 € (un million trois cent quatre-vingt-dix neuf mille cent soixante sept euros)**. Au vu de cette somme, la provision de fonds correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien pour 2015 est le produit de la multiplication de **7,16 €** par les mètres carrés du plan d'eau occupés par le poste d'amarrage ou la surface occupée par l'élément destiné à un usage privatif.



III.- Solde de la provision de fonds correspondant aux cotisations de participation aux frais d'entretien des années 2011, 2012, 2013 et 2014.

Les documents susmentionnés indiquent également que les budgets d'entretien de la marina pour les années 2011, 2012, 2013 et 2014 ont été validés par la direction à hauteur de 1 324 808 €, 1 338 056 €, 1 354 781 € et 1 375 103 € respectivement. Pour chacun de ces exercices, la direction a validé la somme de 6,78 €/m², de 6,85 €/m², de 6,94 €/m² et de 7,16 €/m² respectivement, pour déterminer le montant de la provision correspondant aux frais d'entretien de chaque usager en fonction de la surface du plan d'eau occupée par le poste d'amarrage ou de la surface occupée par l'élément destiné à un usage privatif.

Les frais de conservation et d'entretien de la marina ont représenté 396 863 €, 1 383 098 €, 956 215 € et 603 437 € pour les années 2011, 2012, 2013 et 2014 respectivement. Ces dépenses ont été dûment contrôlées par une société d'expertise comptable.

Les usagers peuvent consulter les certifications émises par la société d'expertise comptable sur le site Internet de la marina (www.marinaempuriabrava.com), au Bureau d'informations, situé à côté du bâtiment de la Capitainerie, et sur le site de la Communauté des usagers de la Marina d'Empuriabrava.

Afin de procéder à la clôture des budgets de conservation et d'entretien des années susmentionnées, on ajoute aux dépenses réelles les postes validés par la direction. Ces derniers correspondent au solde négatif de l'entretien, ainsi qu'aux travaux de réparation de jetées et de murs, travaux dont le montant est réparti au prorata sur plusieurs exercices afin d'en faciliter leur financement. Ces postes s'élèvent à 312 225 € en 2012 et 312 225 € en 2013 (le poste concernant la réparation des ponts mobiles n'est pas contemplé étant donné qu'il revient à la Mairie de Castelló d'Empúries et non aux usagers de la marina de le prendre à sa charge).

IV.-Solde de la provision correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien de la Marina d'Empuriabrava pour la période 2011-2014.

Vous vous trouverez dans l'un des cas suivants selon si vous avez déjà réglé ou non votre cotisation de participation aux frais d'entretien de la Marina d'Empuriabrava pendant la période 2011-2014 :



A : Usagers qui n'ont jamais fait l'objet de prélèvement des provisions correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien de la Marina d'Empuriabrava pour la période 2011-2014.

Ces usagers trouveront en pièce jointe la facture de la provision correspondant à leur cotisation pour l'année 2015, qui inclura également le solde des cotisations de participation aux frais d'entretien pour la période 2011-2014.

B: Usagers qui ont fait prélèvement des provisions correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien de la Marina d'Empuriabrava pour les années allant de 2011 à 2014 ou simplement l'une d'entre elles.

Jointes à la présente lettre, les usagers trouveront 2 factures, ainsi qu'un relevé. Leur contenu est le suivant :

- Une facture rectificative indiquant le solde des provisions correspondant aux cotisations de participation aux frais d'entretien des années allant de 2011 à 2014 ou simplement l'une d'entre elles. Cette facture concerne les usagers ayant déjà fait l'objet d'une demande de paiement de provisions correspondant aux frais d'entretien de toutes les années mentionnées ci-dessus ou simplement l'une d'entre elles.
- Une seconde facture correspondant à la provision pour les frais d'entretien de 2014. Dans ce cas, si l'utilisateur n'a jamais reçu de demande de règlement des provisions correspondant aux cotisations de participation aux frais d'entretien pour l'une ou l'ensemble des années allant de 2011 à 2014, la facture comprendra le solde des cotisations correspondant à ces années.
- Un relevé avec le solde incombant à l'utilisateur à la date de l'émission des factures, où apparaissent le montant final dû pour chacune des années facturées et le solde total à payer.

La première facture (1.) correspond au solde des provisions des cotisations de participation aux frais d'entretien pour les exercices 2011, 2012, 2013 et 2014 ou simplement l'une d'entre elles, et ayant déjà été facturées. Ce solde vient compenser la différence entre le montant de la provision facturée et celui des cotisations réellement exigibles une fois que les recettes et les dépenses sont connues à la fin de chaque année. Cette facture rectificative (1.) fait référence de manière explicite à la ou les factures initiales.

Le résultat indiquera un solde créditeur ou débiteur selon si l'utilisateur a déjà payé ou non la provision initialement facturée.



Si vous vous trouvez dans ce cas, le résultat ci-dessus devra être déduit ou additionné à la somme à payer figurant sur la facture (2.) et dont l'objet est la « Provision correspondant à la cotisation de participation aux frais d'entretien pour l'année 2015 ». Cette facture est prélevée au titre du budget et de la cotisation de participation aux frais d'entretien approuvée par la Generalitat de Catalogne pour l'année 2015.

Le relevé (3.) comprend un détail annuel, personnalisé pour chacun des usagers, dans lequel apparaît clairement le solde final après la clôture des budgets des années 2011, 2012, 2013 et 2014, et la provision correspondante à 2015, ainsi que le solde total à payer à la date de la facture.

V.-Date de règlement des factures émises.

Le règlement devra être effectué dans les 20 jours naturels suivant la date de réception des factures. Si vous rencontrez des difficultés pour pouvoir réaliser le paiement avant cette date, nous vous prions de contacter le Bureau d'informations de la Marina d'Empuriabrava dans les plus brefs délais. Il se situe à côté du bâtiment de la capitainerie de la Marina d'Empuriabrava (Adresse : Sector Club Náutico, edificio de Capitanía, 17487 Empuriabrava, Girona, et Tél. : + 34 972 451239, Horaire : du lundi au vendredi de 9 h à 17 h et samedi de 9 h à 13 h).

Le non-paiement des factures émises au nom de l'utilisateur pourra entraîner l'application des mesures contenues dans le Règlement d'exploitation et de police de la marina intérieure d'Empuriabrava et autre réglementation applicable.

VI.- Actions en justice pour l'encaissement des quotes-parts impayées.

Nous vous informons que conformément aux dispositions du Règlement d'Exploitation et de Police de la Marina, et afin que tous les usagers règlent les quotes-parts qui leur correspondent, diverses procédures judiciaires ont été engagées à l'encontre des usagers n'ayant pas encore réglé leurs quotes-parts de maintenance et se trouvant donc dans une situation d'irrégularité.

Dès qu'une procédure judiciaire est engagée, cela entraîne des frais d'avocats, d'avoués ainsi que des dépens judiciaires, ce qui multiplie le coût pour l'utilisateur, dans la mesure où il doit dès lors non seulement régler les quotes-parts impayées ainsi que leurs intérêts, mais également les frais venant d'être indiqués. Voilà pourquoi nous recommandons toujours avec insistance à tous les usagers de reconsidérer leur refus

de régulariser leur situation car à la fin, le coût qu'ils devront assumer sera bien plus élevé que celui leur correspondant s'ils s'acquittent de leur quote-part de maintenance



au moment où ils doivent le faire. En raison de son efficacité, l'action en justice va être augmentée à l'occasion de cette campagne et généralisée, appliquée à tous les usagers ne réglant pas les quotes-parts leur correspondant. Si vous vous trouvez dans cette situation d'irrégularité, nous vous recommandons de régulariser votre situation auprès de la Communauté d'Usagers aux dates indiquées ci-avant pour éviter une procédure judiciaire à votre encontre et la multiplication des coûts vous incombant.

VII.-Modes de règlement des factures émises.

Le règlement peut s'effectuer:

- Par prélèvement bancaire: Sur le compte courant que vous avez communiqué à la société Manteniment, control i supervisió Marina d'Empuriabrava, S.L.
- Par virement bancaire :
 - Banque : Banco de Sabadell
 - Compte : 0081 0177 14 0001688669
 - IBAN/BIC : ES71 0081 0177 14 0001688669 / BSAB ESBB
 - *Concept : « N° poste d'amarrage _____ »
* **Le numéro d'amarrage que vous devez indiquer est celui qui figure en haut du reçu/facture, à côté du numéro de client.**
- En espèces / par carte de crédit: Au Bureau d'informations de la Marina d'Empuriabrava, situé au bâtiment de la capitainerie de la Marina d'Empuriabrava (Adresse: Sector Club Náutic, Ed. de Capitanía, 17487 Empuriabrava, Girona, et Tél.: + 34 972 451239, Horaire: du lundi au vendredi de 9 h à 17 h et samedi de 9 h à 13 h).

Si vous avez le moindre doute concernant le contenu de cette lettre ou des factures reçues, vous pouvez vous adresser au Bureau d'informations de la Marina d'Empuriabrava (coordonnées mentionnées ci-dessus). Vous pourrez y obtenir toutes les explications que vous souhaitez.

À Empuriabrava, le 27 mayo 2015

Cordialement,

Manteniment control i supervisió Marina d'Empuriabrava, S.L.
Gérant

Signature: M. Joaquim Cruset i Buixó.