



MARINA D'AMPURIABRAVA

DOSSIER D'INFORMATION

PROCESSUS DE RÉGULARISATION DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA
REGISTRE D'UTILISATEURS ET COMMUNAUTÉ D'UTILISATEURS

TABLE DES MATIÈRES

I	I. INTRODUCTION
	<ul style="list-style-type: none"> 1. Description de la Marina d'Ampuriabrava 3 2. L'établissement Concessionnaire de la Marina d'Ampuriabrava 4 3. La Mairie de Castelló d'Empúries et l'établissement Concessionnaire 4 4. Réglementation applicable à la Marina d'Ampuriabrava 5 5. La Frange de Service Nautique 5
II	II. LA MARINA D'AMPURIABRAVA, UN BIEN DU DOMAINE PUBLIC MARITIME ET TERRESTRE. SA GESTION ET SON EXPLOITATION PAR LE CONCESSIONNAIRE
	<ul style="list-style-type: none"> 1. La marina d'ampuriabrava et sa transformation de bien privé en bien du domaine public maritime et terrestre. 6 2. La gestion et l'exploitation de la Marina d'Ampuriabrava 7 3. La propriété des droits d'exploitation de la "nappe d'eau" de la Marina d'Ampuriabrava 7
III	III. PROPRIÉTÉ DES AMARRAGES ET INSCRIPTION DE CEUX-CI AU REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ : IRRÉGULARITÉS ET CONSÉQUENCES
	<ul style="list-style-type: none"> 1. Qui peut être titulaire d'un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage, et comment 8 2. La création ou la modification des amarrages par les propriétaires de parcelles : Les "retranchements" 9 3. Les "Ports Intérieurs" 9 4. Distinction entre "Propriétaire" et "Utilisateur" 10
IV	IV. L'INSCRIPTION DES AMARRAGES AU REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ
	<ul style="list-style-type: none"> 1. Le Concessionnaire et la cession des droits d'usage et de jouissance aux utilisateurs 10 2. Amarrages inscrits irrégulièrement au bénéfice de particuliers 11 3. Valeur de l'inscription d'un amarrage au Registre de la Propriété, au bénéfice d'un particulier 11
V	V. PROCESSUS DE RÉGULARISATION DES DROITS D'USAGE ET DE JOUISSANCE DES AMARRAGES DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA
	<ul style="list-style-type: none"> 1. Pourquoi régulariser la Marina d'Ampuriabrava 12 2. Qui doit régulariser sa situation 12 3. En quoi consiste la régularisation 12 4. Plans d'amélioration de la Marina 13 5. Quelles sont les démarches à suivre pour régulariser le droit d'usage et de jouissance d'un amarrage 13 6. Documentation à fournir pour l'inscription au Registre des Utilisateurs 14 7. Cotisation de participation aux frais généraux de la Marina 15 8. Montant de la cotisation d'inscription au Registre des Utilisateurs 16 9. Catégories d'Utilisateurs 16 10. Modes et procédures de paiement 17 11. Avantages de la régularisation pour tous les Utilisateurs 18 12. Que se passe-t-il si l'Utilisateur d'un amarrage ne souhaite pas régulariser sa situation 19 13. Que se passe-t-il à la fin de la concession 19

MARINA D'AMPURIABRAVA

PROCESSUS DE RÉGULARISATION DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA REGISTRE D'UTILISATEURS ET COMMUNAUTÉ D'UTILISATEURS

I. INTRODUCTION

Ce Dossier d'information a été conçu afin d'expliquer largement et en détail, aux professionnels et aux utilisateurs concernés par la Marina d'Ampuriabrava, ce qui concerne le processus de régularisation que va débiter le Concessionnaire de la Marina, conformément à la législation applicable et à la demande de la Direction Générale des Ports et des Transports du Gouvernement autonome de Catalogne.

Inutile de dire que le travail à réaliser va être très important, du fait du nombre d'utilisateurs de la Marina, et que l'intérêt du Concessionnaire est d'effectuer ce processus de régularisation de la façon la plus simple et la plus transparente pour tous ses Utilisateurs. En ce sens, nous espérons que toutes les entreprises et tous les professionnels qui conseillent les utilisateurs finaux de la Marina, ou qui entretiennent des rapports avec eux, faciliteront le processus de régularisation en les informant convenablement de sa mise en place, pour qu'ils puissent en bénéficier dans les délais indiqués et sans subir de pénalisation suite à leur ignorance. Malgré ceci, le Concessionnaire va mettre en place parallèlement un Plan de Communication pour que tous les Utilisateurs de la Marina soient dûment informés. D'autre part, le Concessionnaire a préparé son personnel pour pouvoir fournir les éclaircissements nécessaires, soit par téléphone soit personnellement dans les locaux de la Capitainerie du Port principal, pendant les horaires d'ouverture.

1. DESCRIPTION DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA.

La Marina d'Ampuriabrava est un aménagement maritime et terrestre d'une surface de 503 hectares, qui comprend environ 4.600 amarrages, la plupart de ceux-ci étant rattachés à des parcelles ou à des logements de la Marina.

La Marina se compose des éléments principaux suivants:

- 16 km de canaux navigables,
- 44 km de murs de soutènement,
- une entrée,
- un quai de déchargement pour minimiser les vagues dans les canaux,
- un lac pour conserver la qualité et le niveau de l'eau,
- un port d'une capacité de 268 embarcations,
- quatre bassins d'une capacité de 399 embarcations,
- un bâtiment principal pour les services de capitainerie du port principal,

- plusieurs bâtiments pour l'aide aux activités nautiques et le contrôle des accès à la Marina,
- une rampe et deux grues pour l'échouage des embarcations,
- environ 4.600 points d'amarrage, parmi lesquels 3.900 sont utilisés par des particuliers.

2. L'ÉTABLISSEMENT CONCESSIONNAIRE DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA.

À l'heure actuelle, l'établissement concessionnaire de la Marina d'Ampuriabrava est la société "Port d'Empuriabrava S.A.", qui est devenue titulaire au mois d'octobre 2006. Port d'Empuriabrava S.A. est donc l'entreprise concessionnaire de la totalité de la Marina d'Ampuriabrava et, en tant que telle, l'unique responsable de sa gestion, son exploitation, sa régulation et son adaptation à l'ensemble de la réglementation qui lui est applicable, dans le domaine de l'environnement, de la sécurité, de l'aménagement interne, etc.).

3. LA MAIRIE DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES ET L'ÉTABLISSEMENT CONCESSIONNAIRE.

L'établissement Concessionnaire et le nouvel organe de gouvernement de la Mairie de Castelló d'Empúries sont tous deux conscients de l'importance de la Marina d'Ampuriabrava et du travail fondamental qui doit être réalisé pour obtenir sa régularisation juridique complète, sa mise en valeur comme centre touristique particulier, et son amélioration dans divers domaines, comme la sécurité, la propreté, l'esthétique et la promotion. Ces deux organismes, conscients de leurs intérêts communs et de leurs responsabilités complémentaires, ont manifesté dès le départ leur volonté de travailler ensemble pour améliorer la Marina et ont souscrit à cet effet le 9 août 2007 un "Accord Cadre de Collaboration", qui rassemble en treize points les grandes lignes de leur action conjointe, en ce qui concerne la Marina d'Ampuriabrava, ainsi que leurs domaines de collaboration et de coordination. Après avoir signé l'Accord Cadre de Collaboration, la Mairie et le Concessionnaire ont commencé à développer et à planifier les diverses opérations à mettre en place, la plupart étant déjà en cours de réalisation.

En ce qui concerne le processus de Régularisation de la Marina d'Ampuriabrava, la Mairie collabore dès le début à la campagne d'information et continuera à le faire pendant l'étape imminente d'inscription de tous les utilisateurs. Pendant une deuxième phase, il est prévu que la Mairie participe directement à la Communauté d'Utilisateurs de la Marina, par l'intermédiaire de ses organes de direction mais aussi du capital de sa société de gestion. Le Concessionnaire se félicite de l'implication et de l'attitude de travail et de collaboration de tous les représentants de la Mairie, qui contribuera sans aucun doute à obtenir une gestion plus efficace de toute la Marina et à atteindre plus rapidement les objectifs fixés par les deux parties. Tout ceci répond à un seul objectif : transformer la Marina d'Ampuriabrava en une Marina de grand standing, et améliorer la qualité de vie de tous ses utilisateurs.

4. RÉGLEMENTATION APPLICABLE À LA MARINA D'AMPURIABRAVA.

La réglementation applicable à la Marina d'Ampuriabrava est la Loi 5/1.998, du 17 avril, sur les Ports du Gouvernement autonome, le Décret 206/2.001 du 24 juillet, qui adopte le Règlement de Police Portuaire, le Décret 258/2.003, du 21 octobre, qui adopte le Règlement de développement de la Loi sur les Ports de Catalogne, le Décret 17/2.005 du 8 février, qui adopte le Règlement des marinas intérieures de Catalogne, le Règlement sur l'Exploitation et la Police de la Marina d'Ampuriabrava, les Statuts de la Communauté d'Utilisateurs de la Marina d'Ampuriabrava, ainsi que les autres normes générales qui sont applicables ou, le cas échéant, celles qui seront adoptées à leur place.

5. LA FRANGE DE SERVICE NAUTIQUE.

Le Décret 17/2005 du 8 février qui adopte le Règlement des Marinas Intérieures établit la création, les caractéristiques et les limites de la "Frange de Service Nautique". Cette frange, de 6 mètres de largeur, est créée pour permettre aux services publics et portuaires de surveillance et de sauvetage d'accéder aux canaux en cas de besoin. L'existence de cette frange a suscité une forte polémique puisque certaines personnes ont interprété cela comme un "embargo de l'administration sur leurs propriétés", ce qui n'est aucunement le cas. Le Règlement des Marinas Intérieures garantit le respect de toute construction et de tout chantier autorisés par un permis municipal antérieur à la publication de la Loi sur les Ports (17 avril 1998), de telle sorte que la Frange de Service Nautique ne sera pas prévue aux endroits où cela n'est pas possible. Autrement dit, aucun mur, aucune piscine, aucune construction ne seront détruits.

Il est par contre certain que les nouvelles constructions sur des parcelles limitrophes avec les canaux seront obligées de respecter la Frange de Service Nautique.

L'article 26 du Règlement des Marinas Intérieures définit la Frange de Service Nautique de la manière suivante :

"26.1 La frange de service nautique comprend les terrains contigus aux canaux et aux bassins correspondants, aux coins et aux renforcements dans des parcelles, sur une frange de 6 mètres de largeur, calculés à partir du bord du canal ou du quai. Cette Frange doit être à tout moment dégagée et dépourvue d'éléments fixes ou démontables, avec les particularités établies dans les parties 3 et 4 de cet article."

Cet article établit également certaines limitations quant aux actions à entreprendre dans la Frange de Service Nautique :

"26.4 L'usage à titre privé de cette frange pour toute autre utilisation compatible avec la sienne exige dans tous les cas l'autorisation préalable de la direction générale compétente en matière de port. Par ailleurs, on devra en aucun cas gêner l'usage pour lequel la frange été prévue."

26.5 Il incombe au concessionnaire de maintenir la frange de service nautique totalement dégagée et en parfait état de conservation. À cet effet, il faudra adopter les mesures nécessaires afin d'éviter l'occupation de cette frange par les titulaires des parcelles contiguës et exiger, si nécessaire, sa libération immédiate en cas d'occupation."

Comme cela a déjà été signalé, le Règlement des Marinas Intérieures respecte totalement et sans aucune limitation toutes les zones déjà consolidées par la construction, comme par exemple à Ampuriabrava. Cela est stipulé de la manière suivante dans la Seconde Disposition Transitoire de ce Règlement :

"Seconde Disposition Transitoire : Frange de Service Nautique : Dans les zones déjà consolidées par la construction, les situations découlant de l'aménagement urbain en vigueur et des permis délivrés par les Mairies avant l'entrée en vigueur de la loi sur les Ports seront respectées. Par conséquent, si la frange n'est pas compatible avec la structure des parcelles ou ses dimensions, on ne prévoira pas la frange de service nautique stipulée dans l'article 26. Dans ce cas, on devra toutefois assurer le respect des objectifs propres à cette zone de service.

II. LA MARINA D'AMPURIABRAVA ,UN BIEN DU DOMAINE PUBLIC MARITIME ET TERRESTRE. SA GESTION ET SON EXPLOITATION PAR LE CONCESSIONNAIRE.

1. LA MARINA D'AMPURIABRAVA ET SA TRANSFORMATION DE BIEN PRIVÉ EN BIEN DU DOMAINE PUBLIC MARITIME ET TERRESTRE.

La Marina d'Ampuriabrava était un projet privé, lancé au début des années soixante, qui concernait des terrains appartenant à des particuliers. Après avoir réalisé les 16 kilomètres de canaux actuels, les promoteurs ont laissé l'eau de mer y pénétrer ; à partir de ce moment, tous les canaux, bassins et ports intérieurs ont été occupés par les eaux. Ce fait, l'occupation des terrains par l'eau de mer, est fondamental puisqu'il modifie automatiquement le statut juridique de tous ces terrains (canaux, bassins, ports intérieurs, etc.). En effet, dans la législation espagnole, à partir du moment où l'eau de mer occupe un terrain privé, ce-dernier devient du domaine public maritime et terrestre. En pratique, cela signifie que les premiers promoteurs de la Marina d'Empuriabrava, qui étaient les propriétaires légitimes de tous les terrains de l'actuelle Marina, et détenaient les titres de propriété correspondants, dûment inscrits au Registre de la Propriété de Rosas, ont perdu automatiquement la propriété de tous ces terrains lorsque la mer a pénétré dans les canaux, les bassins et les ports intérieurs et les a recouverts. À partir de cet instant, ils sont devenus du domaine public, suite à l'application immédiate de la Loi.

En ce sens, l'Article 4 de la Loi des Côtes établit comme "Appartenant de même au domaine public maritime et terrestre national : 3. Les terrains envahis par la mer qui font dorénavant partie de son lit, pour quelque raison que ce soit."

Puisque tous les canaux de la Marina d’Ampuriabrava sont devenus un domaine public terrestre national, et afin de pouvoir poursuivre leurs programmes d’exploitation intégrale, immobilière et nautique, de la Marina d’Ampuriabrava, les promoteurs n’ont pu que solliciter auprès des autorités nationales compétentes une Concession Administrative pour exploiter la Marina d’Ampuriabrava. Le Conseil des Ministres, en sa séance du 24 juin 1980, a décidé d’accorder à la société “Ampuriabrava, S.A.” la Concession Administrative pour l’exploitation de la “Marina d’Ampuriabrava” dans la commune de “Castelló d’Empúries”, et a communiqué cette décision par arrêté du Ministère des Travaux Publics et de l’Urbanisme le 31 juillet 1980.

2. LA GESTION ET L’EXPLOITATION DE LA MARINA D’AMPURIABRAVA.

Lorsque tous les canaux et les zones navigables de la Marina d’Ampuriabrava sont devenus un bien du domaine public maritime et terrestre, l’état est devenu le seul organe qualifié pour les gérer et les exploiter, puisque les promoteurs et les propriétaires de ces terrains avaient perdu (comme cela a été expliqué) tous les droits qu’ils détenaient auparavant sur ces terrains. La gestion et l’exploitation des biens du domaine public peut être effectuée par l’état soit directement, par l’intermédiaire de ses propres services et du personnel public, soit indirectement, via des accords avec des établissements privés. Comme dans la plupart des ports et des Marinas intérieures, l’État a préféré une gestion et une exploitation indirectes de la Marina d’Ampuriabrava, et a donc approuvé l’attribution d’une Concession Administrative qui a établi le cadre juridique et la cession de tous les droits de gestion et d’exploitation à la société adjudicataire de la concession, qui était initialement la société de promoteurs de la Marina d’Ampuriabrava et la propriétaire antérieure de tous les terrains recouverts par la mer et devenus publics.

De cette manière, le titulaire de la Concession Administrative de la Marina d’Ampuriabrava devient, par délégation de l’état, le seul et unique responsable, gérant et exploitant de toute la Marina d’Ampuriabrava, et donc de tout ce qui concerne ses canaux, bassins, ports intérieurs et zones de service nautique incluses dans la Concession, quelle que soit le pouvoir de contrôle des organes supérieurs.

3. LA PROPRIÉTÉ DES DROITS D’EXPLOITATION DE LA “NAPPE D’EAU” DE LA MARINA D’AMPURIABRAVA.

La Concession Administrative pour l’exploitation de la Marina d’Ampuriabrava implique que le Concessionnaire devient titulaire de tous les droits d’usage et de jouissance de la totalité de la “nappe d’eau” de la Marina, ce qui équivaut à toute l’eau de la Marina, de l’entrée à l’intérieur des terres.

Ceci est particulièrement important, puisque l’usage habituel d’une Marina consiste à naviguer dans ses canaux et autres zones navigables avec des embarcations nautiques, et à les amarrer dans les zones prévues à cet effet, couramment appelées zones de “mouillage” ou “d’amarrage”. Pour pouvoir naviguer dans la Marina, mais aussi pour pouvoir utiliser une zone d’amarrage, un “droit spécial d’usage et de jouissance” est exigé. Il ne peut être délivré que par l’établissement

Concessionnaire qui bénéficie, grâce à la Concession Administrative, de tous les droits sur la surface de l'eau de la Marina, techniquement appelée "nappe d'eau".

Il est donc évident que, s'agissant d'un bien du domaine public, le concessionnaire est le seul établissement autorisé à céder tout type de droit d'usage et de jouissance dans la Marina d'Ampuriabrava, pour naviguer ou pour amarrer ou mouiller des embarcations.

III. PROPRIÉTÉ DES AMARRAGES ET INSCRIPTION DE CEUX-CI AU REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ : IRRÉGULARITÉS ET CONSÉQUENCES

Après avoir établi les principes fondamentaux de la Marina d'Ampuriabrava et le régime public de toute sa nappe d'eau, il est important de préciser qui peut être "Utilisateur", autrement dit titulaire d'un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage, et de quelle manière, et de décrire les irrégularités les plus fréquentes pendant de nombreuses années, au niveau juridique et sur la forme, lors de la création d'amarrages, de leur cession et de leur inscription au Registre de la Propriété.

1. QUI PEUT ÊTRE TITULAIRE D'UN DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE D'UN AMARRAGE ET COMMENT.

Les titulaires d'un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage peuvent être toutes les personnes auxquelles le titulaire de la Concession Administrative pour la gestion et l'exploitation de la Marina d'Ampuriabrava a cédé ce droit.

Il est important de rappeler que, puisque l'eau est un bien public, le Concessionnaire de la Marina d'Ampuriabrava est, dès que l'administration publique lui a cédé tous les droits via la Concession Administrative, l'unique établissement qui peut céder ces droits à des tiers. Cette cession s'effectuera par contrat public et/ou privé qui fixera toutes les conditions générales de la cession du droit.

Par ailleurs, lorsque le Concessionnaire a cédé un droit à un tiers, et si l'accord de cession le permet, ce-dernier peut à nouveau céder ce droit, et ainsi de suite jusqu'à la fin de la durée maximale de cession du droit ou jusqu'à l'extinction de ce droit, à condition de respecter les conditions fixées par le Concessionnaire lors de la première cession du droit. Il convient donc d'insister sur le fait que l'origine de tout droit dans la Marina d'Ampuriabrava ne peut être autre que l'existence d'un contrat aux termes duquel le Concessionnaire cède ce droit à un tiers.

Par conséquent, aucune personne physique ou morale autre que le Concessionnaire ne peut transmettre un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage. En effet, il s'agit de céder un droit concernant un bien public, l'eau, qui, juridiquement parlant, ne peut jamais être privé, par conséquent seule l'administration publique compétente ou un Concessionnaire spécialement autorisé à cet effet par cette administration publique peut transmettre un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage.

2. LA CRÉATION OU LA MODIFICATION DES AMARRAGES PAR LES PROPRIÉTAIRES DE PARCELLES : LES “RETRANCHEMENTS”.

Le Concessionnaire est le seul établissement ayant le droit d'autoriser la modification des canaux et de la surface de la Marina d'Ampuriabrava. Tous les murs de la Marina d'Ampuriabrava font partie de la Concession administrative et, comme tels, ne peuvent être modifiés en aucune manière par une personne autre que le Concessionnaire, même si celle-ci est propriétaire d'une parcelle dont la limite est précisément le mur d'un des canaux. Autrement dit, même si les parcelles contiguës aux canaux peuvent être des propriétés privées, leurs propriétaires ne peuvent en aucun cas, sauf autorisation préalable expresse du Concessionnaire, modifier de quelque façon que ce soit la structure et la configuration des canaux. Il découle de ceci que tous les travaux effectués, sans autorisation du Concessionnaire, par les propriétaires de parcelles limitrophes avec les canaux, en modifiant les marges des canaux, sont illégaux.

C'est le cas des “retranchements” dans les parcelles limitrophes avec les canaux, qui consistent à faire un trou dans la parcelle et à laisser passer l'eau du canal de sorte à pouvoir amarrer une ou plusieurs embarcations d'une manière plus pratique pour le propriétaire de la parcelle. La création d'un “retranchement” implique toujours, sans aucune exception, qu'il ait été autorisé ou pas par l'établissement concessionnaire, les conséquences suivantes :

1. Au moment où l'eau du canal inonde le trou de la parcelle, cette espace devient automatiquement une partie du domaine public maritime et terrestre, par application de l'article 4 de la Loi du Littoral,
2. Lorsque la parcelle s'inonde, le propriétaire qui a creusé le trou perd absolument tous les droits qu'il détenait sur le morceau de terrain creusé, dorénavant recouvert d'eau, et
3. Le Concessionnaire de la Marina d'Ampuriabrava possède alors tous les droits de gestion et d'exploitation de la nappe d'eau créée dans le trou recouvert par l'eau, suite à l'extension de sa concession.
4. La perte des droits du propriétaire de la parcelle est telle qu'il ne peut en aucun cas prétendre remplir de nouveau la surface du terrain inondé pour revenir à la situation précédente, et n'a aucun droit à le faire puisqu'il a perdu tous ses droits.

Il est important de préciser que, juridiquement parlant, on ne peut pas dire que le terrain qui a été inondé suite au “retranchement”, maintenant inondé, continue à appartenir au propriétaire de la parcelle et qu'il conserve donc la “propriété” de ce sol et celle de l'eau située au-dessus, ce qui lui donnerait en théorie le droit de “remplir à nouveau son morceau de parcelle”, puisque tous les droits sur cette-dernière disparaissent par application de la Loi à l'instant où l'eau de mer y entre. Comme cela a été indiqué, cette interprétation n'a pas de base juridique, elle est contraire à la loi et a été rejetée par les tribunaux de justices au cours de plusieurs procès.

3. LES “PORTS INTÉRIEURS”.

Les endroits appelés “Ports intérieurs” de la Marina d'Ampuriabrava ont exactement le même traitement que les “retranchements”, avec les mêmes “quatre” conséquences signalées ci-dessus. Il existe toutefois une différence puisqu'il y a habituellement, non pas un seul propriétaire de la parcelle concernée ou “retranchée”, mais plusieurs propriétaires et que la surface “trouée” et inondée par la suite est souvent beaucoup plus grande. Par conséquent,

tout “Port intérieur” n’ayant pas été autorisé par le Concessionnaire est aussi illégal.

4. DISTINCTION ENTRE “PROPRIÉTAIRE” ET “UTILISATEUR”.

Il est maintenant important de différencier les concepts juridiques de “propriétaire” et d’“utilisateur”. Le “Propriétaire” est par définition la personne qui a détient tous les droits sur un bien, alors que l’“utilisateur” est la personne qui a seulement un “droit d’usage” de ce bien, autrement dit un droit plus limité. Le droit d’usage peut être restreint de nombreuses manières : durée de validité, mode d’exécution, etc.

Dans le cas de la Marina d’Ampuriabrava, et de ses éléments et extensions décrits au début, tout l’ensemble est la “propriété” de l’état ou de l’Administration Publique, qui a délégué ses compétences au Gouvernement autonome de Catalogne. Ceci inclut toute l’eau de mer des canaux, bassins et ports intérieurs, et donc la “propriété” de tous les amarrages.

Le Concessionnaire, à qui le propriétaire légitime et unique a délégué la gestion et l’exploitation de la Marina d’Ampuriabrava, bénéficie aussi du pouvoir nécessaires pour céder les droits d’usage et de jouissance de tous les biens de la marina, y compris évidemment les droits d’usage et de jouissance de tous les amarrages.

IV. L’INSCRIPTION DES AMARRAGES AU REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ

1. LE CONCESSIONNAIRE ET LA CESSION DES DROITS D’USAGE ET DE JOUISSANCE AUX UTILISATEURS.

Tel que cela a été expliqué à plusieurs reprises, la propriété d’un amarrage est un bien du domaine public et ne peut donc pas être inscrite au Registre de la Propriété au bénéfice d’un particulier. Les amarrages peuvent seulement être inscrits au Registre de la Propriété par l’établissement Concessionnaire et toujours dans le cadre de l’inscription de la totalité de la Concession Administrative, comme bien du domaine public maritime et terrestre. Ensuite, une fois l’amarrage inscrit par le Concessionnaire en tant que partie de la concession de domaine public, ce-dernier a le droit de céder à une tierce personne, physique ou morale, les “droits d’usage et de jouissance” d’un amarrage déterminé, par le biais d’un acte authentique de cession. Par la suite, la tierce partie cessionnaire de ces droits pourra, en présentant l’acte authentique délivré par le Concessionnaire en sa faveur, inscrire au Registre de la Propriété qu’on lui a cédé certains droits d’usage et de jouissance pour un amarrage particulier. Il est important de souligner que le Concessionnaire transmet seulement aux tiers des “droits d’usage et de jouissance” pour une durée et dans des conditions déterminées, mais qu’il ne peut en aucun cas céder la “propriété” des amarrages puisque celle-ci est et sera toujours publique. Plus tard, ce troisième cessionnaire qui a acquis des droits d’usage et de jouissance d’un amarrage déterminé pourra, si cela a été autorisé dans le document de cession délivré par le Concessionnaire, céder à son tour ses droits à un autre, et ainsi de suite

jusqu'à ce la fin de la durée de cession initiale des droits d'usage et de jouissance de l'amarrage par le Concessionnaire au premier cessionnaire. Les cessionnaires successifs des droits d'usage et de jouissance d'un amarrage pourront inscrire leurs droits respectifs au Registre de la Propriété en suivant l'évolution successive.

2. AMARRAGES INSCRITS IRRÉGULIÈREMENT AU BÉNÉFICE DE PARTICULIERS.

Comme cela a été signalé, il existe malgré tout dans la Marina d'Ampuriabrava des amarrages qui ont été inscrits au Registre de la Propriété au bénéfice de particuliers. Cette circonstance a déjà été dûment analysée avec le notaire de Castelló d'Empúries et avec le Responsable du Registre de la Propriété de Rosas, chargé du registre de toutes les propriétés de la Marina d'Ampuriabrava.

Comme indiqué précédemment, la Loi établit, sans aucune exception, qu'aucun amarrage de la Marina d'Ampuriabrava ne peut être inscrit au Registre de la Propriété au bénéfice d'un particulier, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale. Ces inscriptions sont contraires à la législation applicable et donc sans validité. Souvent, les amarrages ont été inscrits au Registre de la Propriété sous forme de faux "parkings" d'une parcelle déterminée ou, dans le cas des ports intérieurs, sous forme de communautés d'utilisateurs dans lesquelles tout le port intérieur est le bien commun et dans lesquelles certains particuliers payent une cotisation de participation sur tout le bien commun, qui leur donne un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage déterminé, comme cela se fait habituellement pour les parkings de logements. Depuis que le Concessionnaire actuel a pris en charge la Concession de la Marina d'Ampuriabrava, il a adopté les mesures nécessaires pour empêcher de nouvelles inscriptions d'amarrages au Registre de la Propriété.

3. VALEUR DE L'INSCRIPTION D'UN AMARRAGE AU REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ, AU BÉNÉFICE D'UN PARTICULIER.

Le fait qu'un amarrage soit inscrit au nom d'un particulier au Registre de la Propriété, donne une apparence de propriété face à des tiers, mais en réalité, par application de la législation et du droit en vigueur, cette inscription est nulle.

Il est important de savoir que l'existence de l'inscription au Registre de la Propriété d'un amarrage au bénéfice d'un particulier est absolument n'a aucune conséquence pour le Concessionnaire, ne modifie aucunement le processus de régularisation des amarrages effectué par le Concessionnaire et ne crée donc aucun avantage objectif, puisque cette inscription est irrégulière et nulle.

Il est important de savoir que l'existence de l'inscription au Registre de la Propriété d'un amarrage au bénéfice d'un particulier est absolument n'a aucune conséquence pour le Concessionnaire, ne modifie aucunement le processus de régularisation des amarrages effectué par le Concessionnaire et ne crée donc aucun avantage objectif, puisque cette inscription est irrégulière et nulle.

Si un particulier inscrit comme titulaire d'un amarrage au Registre de la Propriété ne souhaite pas bénéficier du Processus de Régularisation volontaire mis en place par le Concessionnaire, on adoptera, en plus des mesures appliquées dans tous les cas pour interdire l'utilisation de l'amarrage,

des actions en justice pour annuler également cette inscription.

Par contre, si l'amarrage est occupé en vertu d'un acte valide et correctement inscrit au Registre de la Propriété, ou bien confirmé par un jugement sans appel, le Concessionnaire reconnaîtra sa pleine validité et sa valeur comme preuve de la propriété d'une certaine résidence et du droit d'usage et de jouissance d'un amarrage, mais rien de plus. Il n'y aura aucune autre différence de traitement envers les utilisateurs des amarrages de la Marina d'Ampuriabrava, qu'ils aient un amarrage inscrit à leur nom au Registre de la Propriété ou pas.

V. PROCESSUS DE RÉGULARISATION DES DROITS D'USAGE ET DE JOUISSANCE DES AMARRAGES DE LA MARINA D'AMPURIABRAVA

1. POURQUOI RÉGULARISER LA MARINA D'AMPURIABRAVA.

La Marina d'Ampuriabrava doit régulariser sa situation juridique pour tout ce qui concerne la cession, l'usage et l'entretien des amarrages et des zones communes, afin de garantir d'une part le respect de la réglementation en vigueur, et d'autre part sa viabilité économique et future. Pour remédier à toutes ces irrégularités et adapter la Marina d'Ampuriabrava au niveau d'entretien d'une marina de première qualité, qu'elle mérite, le Service de Politique Territoriale et des Travaux Publics du Gouvernement autonome de Catalogne a validé le Décret 17/2.005, du 8 février, qui adopte le **Règlement des Marinas Intérieures de Catalogne**, et qui établit, entre autres, l'obligation de l'obligation pour l'établissement concessionnaire de créer un **Registre d'Utilisateurs** et une **Communauté d'Utilisateurs**.

2. QUI DOIT RÉGULARISER SA SITUATION.

Toute personne, physique ou morale, en possession d'un droit quelconque concernant un amarrage de la Marina d'Ampuriabrava, est concerné par le Processus de Régularisation de la Marina d'Ampuriabrava, qui a été mis en place par son Concessionnaire.

Autrement dit, toute personne ayant une embarcation amarrée dans la Marina d'Ampuriabrava ou bénéficiant d'un droit relatif à un amarrage dans la Marina, même si aucune embarcation n'est amarrée à cet endroit, doit obligatoirement régulariser sa situation.

3. EN QUOI CONSISTE LA RÉGULARISATION.

La régularisation est le processus grâce auquel le Concessionnaire va reconnaître, rendre valides et cautionner juridiquement tous les droits d'usage et de jouissance de toutes les personnes titulaires de droits relatifs aux amarrages de la Marina d'Ampuriabrava. En d'autres termes, on souhaite que toute personne qui utilise à l'heure actuelle un amarrage continue à le faire, mais d'une manière plus légale, autrement dit:

1. Registre d'Utilisateurs: tout titulaire du droit d'usage d'un amarrage devra être inscrit au Registre d'Utilisateurs de la Marina d'Ampuriabrava pour que son droit soit reconnu.

2. Titre: le Concessionnaire souscrita un nouveau contrat avec chaque Utilisateur inscrit de la Marina, aux termes duquel, grâce à sa position de concessionnaire, il validera et acceptera la cession à chaque utilisateur des droits dont il dispose un amarrage quelconque de la marina. Une fois validé par le Concessionnaire et après expédition d'un acte authentique, ce droit pourra être inscrit au Registre de la Propriété si l'utilisateur concerné le souhaite.

3. Communauté d'Utilisateurs: tout utilisateur fera partie de la Communauté d'Utilisateurs, et par conséquent du groupe qui prend les décisions principales concernant la Marina, et aura accès à tous les droits, avantages et réductions sur les services de la Marina réservés aux membres, d'autre part, il devra contribuer à financer son entretien approprié.

Comme cela a été expliqué, le fait qu'une personne exerce de façon pacifique les droits d'usage et de jouissance d'un amarrage ne signifie pas, juridiquement, que ces droits lui ont été cédés. L'idée est de donner la possibilité à toute personne exerçant ce droit d'usage et de jouissance des amarrages, de rendre ce droit juridiquement valable et indiscutable à partir de maintenant.

4. PLANS D'AMÉLIORATION DE LA MARINA.

Les plans d'amélioration de la Marina sont, entre autres, les suivants, et seront exécutés en fonction du respect des devis annuels d'entretien et d'amélioration de la Marina:

1. Améliorations en termes de nettoyage et dragage des canaux.
2. Création d'un siège pour les Utilisateurs.
3. Création de l'École de Voile.
4. Réparation des murs des canaux et de l'entrée.
5. Améliorations des infrastructures, de l'éclairage, aménagement de l'entrée.
6. Amélioration de la sécurité et de la surveillance.
7. Amélioration de la signalisation.
8. Création d'une zone spécifique pour le nettoyage des embarcations avec de l'eau recyclée.
9. Organisation d'événements communautaires.
10. Médiation en cas de conflits entre voisins.

5. QUELLES SONT LES DÉMARCHES À SUIVRE POUR RÉGULARISER LE DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE D'UN AMARRAGE.

Pour Régulariser un droit d'usage et de jouissance d'un amarrage de la Marina d'Ampuriabrava, chacun des titulaires doit suivre les étapes suivantes:

1. Registre d'Utilisateurs: S'inscrire au Registre des Utilisateurs de la Marina d'Ampuriabrava.

2. Paiement de l'inscription au Registre des Utilisateurs: Pour que l'inscription soit valable, elle devra être accompagnée du paiement de la "Cotisation d'Inscription" correspondante.

3. Document d'accréditation de l'usage de droits sur les amarrages: Chaque utilisateur devra fournir au Concessionnaire une copie de toute la documentation qui prouve qu'il a réellement le droit d'utiliser un certain amarrage.

4. Contrat de cession de Droits: Signer avec le Concessionnaire le "Contrat de cession des Droits d'usage et de jouissance d'un amarrage", aux termes duquel le Concessionnaire garantit à l'utilisateur l'exercice de tous les droits qu'il exerçait jusqu'à présent sur les amarrages.

5. Paiement des "Cotisations de Communauté": Chaque Utilisateur inscrit fera partie de la Communauté d'Utilisateurs de la Marina d'Ampuriabrava, qui sera formée à cet effet, et à partir de 2009, chaque utilisateur contribuera aux frais généraux d'entretien, de surveillance, d'amélioration, d'assurance, etc. de toute la Marina, en fonction de son pourcentage de participation à la Communauté d'Utilisateurs, qui dépend des mètres carrés de nappe d'eau auxquels s'applique son droit d'usage et de jouissance.

6. DOCUMENTATION À FOURNIR POUR L'INSCRIPTION AU REGISTRE DES UTILISATEURS.

Tous les utilisateurs d'un amarrage devront fournir au concessionnaire les données suivantes:

a) Coordonnées du titulaire du droit:

1. Prénom et nom de famille ou dénomination sociale ou complète du nouvel Utilisateur, ainsi que son logo le cas échéant.
2. Numéro d'identification fiscale en Espagne.
3. Numéro d'identification fiscale dans les autres pays, le cas échéant, pour les résidents.
4. Code d'identification fiscale du Pays de résidence, le cas échéant, pour les non-résidents.
5. Numéro de passeport, le cas échéant.
6. Résidence fiscale en Espagne, ou le cas échéant, à l'étranger.
7. Adresse en cas de notifications, en Espagne.
8. Langue préférée par l'utilisateur pour recevoir les communications (catalan, espagnol, anglais).
9. Adresse e-mail.
10. Relevé bancaire complet d'un compte en Espagne, pour demander un virement automatique pour les paiements des cotisations de la Communauté d'Utilisateurs (nom de la banque, adresse, numéro de compte).

b) données concernant l'embarcation qui occupe l'amarrage à régulariser:

1. Nom.
2. Type d'embarcation (voilier, moteur, jet ski, etc.) et nom du chantier naval.
3. Port du pavillon.
4. Immatriculation.
5. Longueur, largeur et tirant d'eau.
6. Copie de l'assurance responsabilité civile.
7. Nom du patron.

7. COTISATION DE PARTICIPATION AUX FRAIS GÉNÉRAUX DE LA MARINA.

Dans tous les ports, les utilisateurs participent annuellement au financement de tous les frais généraux, entre autres les frais d'entretien, de conservation, de surveillance, d'assurances, etc. La Marina d'Ampuriabrava n'est pas une exception et elle devrait avoir fonctionné ainsi depuis sa création, mais depuis 1980 seul un nombre très réduit d'utilisateur a participé à cet entretien. Le Concessionnaire s'est donc retrouvé dans une situation très difficile, puisque depuis la création de la Marina en 1980 et pendant 27 ans, il a dû faire face à pratiquement tous les frais de la Marina d'Ampuriabrava, avec des ressources limitées. Il faut savoir que les frais d'entretien de cette Marina sont très supérieurs à ceux de n'importe quel autre port de Catalogne ou d'Espagne, puisqu'elle comporte 16 kilomètres de canaux navigables et 44 kilomètres de murs. Comme cela a été dit, jusqu'à présent la majorité des Utilisateurs a profité de la Marina sans participer aucunement à ses frais ; cette circonstance totalement injuste et invivable doit être modifiée, conformément au Règlement des Marinas Intérieures. Le Concessionnaire, désireux d'une régularisation rapide de la Marina, qui sera à son avis avantageuse pour tous ses Utilisateurs et qui assurera son avenir, renonce volontairement à réclamer aux Utilisateurs de la Marina qui n'ont pas participé à son entretien depuis 1980 (soit la majorité d'entre eux), les montants qu'ils devraient avoir payés, ainsi que les majorations et les intérêts correspondants.

À présent, tous les Utilisateurs de la Marina devront participer aux frais de la Marina d'Ampuriabrava, par l'intermédiaire d'une "Communauté d'Utilisateurs", créée par le Concessionnaire et formée par tous les Utilisateurs inscrits de la Marina. Un devis de la Communauté d'Utilisateurs sera élaboré et approuvé annuellement ; en fonction de celui-ci, chaque membre devra payer une cotisation, calculée en fonction du pourcentage de participation de chaque utilisateur dans la Communauté d'Utilisateurs. Le pourcentage de participation sera établi en divisant la surface totale des zones communes administrées par le Concessionnaire par la surface de la nappe d'eau sur laquelle chaque utilisateur bénéficie de droits.

À cet effet, et jusqu'à l'inscription de la Communauté d'Utilisateurs au Registre de la Propriété, à la fin de l'année, tous les Utilisateurs devront payer en 2008 la "Cotisation d'inscription au Registre des Utilisateurs", qui est calculée de la même manière et qui servira à participer, avec le Concessionnaire, au paiement des frais de la Marina pendant cet exercice et jusqu'à la mise en place complète de la Communauté d'Utilisateurs à la fin de l'année.

À partir de 2009, une fois la Communauté d'Utilisateurs créée, les Utilisateurs payeront seulement

la “Cotisation de la Communauté d’Utilisateurs de la Marina d’Ampuriabrava”, une fois par an, en fonction de leur pourcentage de participation et des devis qui auront été élaborés à cet effet à la fin de l’exercice précédent. À compter de 2009, les Cotisations de la Communauté d’Utilisateurs devront être payées avant le 1er février de chaque année, afin de disposer des fonds nécessaires pour faire face aux frais et aux investissements approuvés.

8. MONTANT DE LA COTISATION D’INSCRIPTION AU REGISTRE DES UTILISATEURS.

Le montant de la cotisation d’inscription au Registre des Utilisateurs a été fixé à **QUINZE EUROS PAR MÈTRE CARRÉ (€ 15,00/m²)** de surface de nappe d’eau (amarrages) sur laquelle le titulaire exerce ses droits.

À titre d’exemple, un amarrage de 10 mètres de long sur 3 mètres de large occupe une surface de 30 mètres carrés (10m x 3m = 30m²), donc en appliquant le montant de € 15,00 par mètre carré on obtient une cotisation à payer de € 450,00 (30m x € 15 = € 450,00).

Les utilisateurs peuvent connaître leur cotisation pour l’exercice 208 en s’adressant à la Capitainerie, soit directement auprès du personnel qui s’y trouve, soit par téléphone au **972 45 12 39** en précisant dans les deux cas l’amarrage ou la propriété concernée. Cette démarche peut être effectuée par l’Utilisateur ou par n’importe quelle autre personne, sans besoin de présenter une procuration.

La cotisation d’inscription a été calculée en se basant sur le Devis Annuel prévu pour l’entretien de la Marina et est largement inférieure aux cotisations d’entretien payées par les utilisateurs des autres ports voisins du littoral. En ce sens, d’après le rapport de mars 2007 de l’ “Association Catalane des Ports de plaisance” (ACPET) sur *“La prestation de services portuaires et leurs tarifs dans les ports de plaisance de Gérone”*, les montants moyens des cotisations d’entretien payées par les titulaires de droits d’usage et de jouissance d’amarrages de 5 à 25 mètres de longueur dans les ports de Gérone étudiés (Portbou, Llança, Port de la Selva, Rosas, L’Escala, L’Estartit, Llafranc, Palamós, Costa Brava, Sant Feliu, Port d’Aro, Canyelles et Blanes) oscillent entre € 31,66/m² et € 46,00/m², avec des maxima qui atteignent € 90/m² dans certains ports. La Marina d’Ampuriabrava a des caractéristiques très spéciales, mais dans tous les cas sa cotisation correspond à moins de 50% de la cotisation moyenne des utilisateurs d’amarrages des ports de la région.

Un Devis d’Entretien de la Marina sera élaboré tous les ans, et les cotisations d’entretien correspondant à chaque Utilisateurs seront calculées en fonction de son montant. Si les fonds d’un exercice ne sont pas totalement utilisés, ils seront employés pendant l’exercice suivant, et les montants à payer par les Utilisateurs pendant cet exercice seront donc réduits proportionnellement.

9. CATÉGORIES D’UTILISATEURS.

Trois catégories d’utilisateurs ont été définies, en fonction de deux paramètres : leur participation ou absence de participation aux frais d’entretien de la Marina pendant les années précédentes, et la date à laquelle ils ont régularisé leur situation. En fonction de ces paramètres, les catégories d’Utilisateurs sont les suivantes :

Utilisateurs “OR”:

Cette catégorie regroupe les titulaires de droits qui ont participé tous les ans à l’entretien de la Marina depuis au moins 2005, et qui continueront à le faire en bénéficiant d’une remise sur le montant à payer.

Utilisateurs “ARGENT”:

Ce sont ceux qui se seront inscrits et auront payé la “Cotisation d’Inscription au Registre” avant le **31 décembre 2008**.

À titre exceptionnel, tous les Utilisateurs qui s’inscriront et payeront leur cotisation **avant le 1er octobre 2008** bénéficieront d’une **remise de 20%** sur la cotisation de 2008.

Utilisateurs “BRONZE”:

Il s’agit des utilisateurs qui ne se seront pas inscrits et/ou n’auront pas payé la “Cotisation d’Inscription au Registre” avant le 31 décembre 2008.

Ces utilisateurs feront partie de la catégorie Bronze, avec les conséquences suivantes :

1. Ils devront payer 100% de la cotisation de 2008, ainsi que de toutes les cotisations ultérieures.
2. Une majoration de 70% du montant de la cotisation de 2008 et de celles des 5 années suivantes leur sera appliquée.
3. À partir de la 5^e année, une majoration de 15% de la cotisation leur sera demandée.
4. Ils seront sanctionnés par les mesures prévues en cas de manquement : interdiction d’utiliser l’amarrage, absence de prestation de services dans la Marine, etc.

Dès que les Utilisateurs seront inscrits et feront partie de la Communauté d’Utilisateurs, ils recevront un insigne qui démontrera leur inscription. Il est également prévu de fournir à chaque Utilisateur un document d’identification, de type carte, lorsque toute la documentation fournie aura été vérifiée et qu’il deviendra membre de la Communauté d’Utilisateurs. Ce document aura plusieurs fonctions, entre autres de permettre l’accès aux avantages et aux remises sur les services de la Communauté d’Utilisateurs et de la Marina.

10. MODES ET PROCÉDURES DE PAIEMENT.

Après que le concessionnaire et l’utilisateur auront identifié l’amarrage, on procédera à calculer sa surface. L’estimation de la surface de l’amarrage est fondamentale puisqu’elle permet de calculer le montant à payer pour le “Paiement de la Cotisation d’Inscription au Registre des Utilisateurs 2008 de l’amarrage N° (Code de l’amarrage), situé dans (Zone de l’amarrage)”.

Toutes les factures émises à cet effet sont sujettes à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) applicable à tout instant, qui vaut actuellement 16%.

Les modes de paiement et les procédures sont les suivantes:

a. Virement automatique.

L'exploitant de la Concession, Cegra Internacional, S.L., délivre un bordereau et ordonne à la banque le transfert de la quantité calculée en fonction de l'amarrage régularisé.

Après le paiement de cette quantité, la facture définitive est émise.

b. Paiement en espèces ou par carte de crédit (Master Card, Maestro et VISA), en personne:

Après vérification de l'amarrage et du code : le bordereau est émis, puis, après vérification du paiement, la facture sera délivrée.

c. Paiement par virement:

On devra tenir compte de la surface totale de l'amarrage régularisé et indiquer comme référence le code de l'amarrage et le nom de famille de son utilisateur.

Tous les frais bancaires du virement seront à la charge du donneur d'ordre. Le montant à payer sera le montant net des cotisations, sans déduction de frais ou de commissions d'aucun type.

La facture sera envoyée à l'Utilisateur après réception du virement.

11. AVANTAGES DE LA RÉGULARISATION POUR TOUS LES UTILISATEURS.

La régularisation des droits d'usage des amarrages présente des avantages évidents pour tous les Utilisateurs de la Marina.

- Elle leur assure la propriété des droits d'usage et de jouissance d'un ou plusieurs amarrages. Ils pourront donc continuer à s'en servir pour un usage privé, avec le plein accord du Concessionnaire et de la Direction Générale des Ports du Gouvernement autonome de Catalogne..
- Elle leur permet d'inscrire leurs droits au Registre de la Propriété, ce qui améliore leur sécurité et leur valeur en cas de transmission et/ou d'utilisation comme garantie pour des opérations de financement.
- Elle permet un niveau d'entretien approprié et des améliorations de la Marina, dont profiteront en définitive tous ses Utilisateurs, ainsi qu'une hausse de la valeur de toutes leurs propriétés.
- Elle leur permet de faire partie de la Communauté d'Utilisateurs de la Marina, ce qui leur donne le droit d'émettre leur opinion en ce qui concerne les programmes et les opérations futures.
- Elle donne accès au Plan de Stimulation de la Communauté d'Utilisateurs, via des réductions spéciales sur les services du Concessionnaire (essence, grues et rampes), et des réductions et des avantages dans divers magasins et établissements de la région.

- Elle garantit la possession d'un droit préférentiel pour continuer à utiliser un amarrage à la fin de la durée de la concession administrative de la Marina d'Ampuriabrava.

12. QUE SE PASSE-T-IL SI L'UTILISATEUR D'UN AMARRAGE NE SOUHAITE PAS RÉGULARISER SA SITUATION.

Si l'utilisateur d'un amarrage ne souhaite pas s'inscrire, les mesures suivantes seront appliquées:

1. Non-reconnaissance du droit: Si l'amarrage n'a pas été cédé valablement à l'utilisateur par un des Concessionnaires antérieurs de la Marina, Port d'Empuriabrava S.A. ne reconnaîtra pas ce titre et ne lui accordera aucune validité ; par conséquent le droit d'usage de l'amarrage appartiendra au Concessionnaire.

2. Interdiction d'utiliser l'amarrage: Étant donné que l'inscription au Registre des Utilisateurs, ainsi que le paiement de la Cotisation d'Inscription, ou la signature du nouveau contrat de cession, sont des conditions requises pour que le Concessionnaire reconnaisse et garantisse les droits de chaque utilisateur sur ses amarrages, le Concessionnaire adoptera et appliquera les mesures nécessaires pour que les utilisateurs et les amarrages non régularisés ne puissent être utilisés ni par l'utilisateur ni par toute autre personne n'ayant pas reçu l'autorisation préalable du Concessionnaire.

3. Refus de prestation de services: Le Concessionnaire pourra suspendre la prestation de tout service aux utilisateurs qui refuseraient de suivre le Processus de Régularisation de la Marina d'Ampuriabrava. Ceci inclut, entre autres, le service de capitainerie, l'approvisionnement en combustible et les services de grue et de rampe.

4. Actions légales: Puisque le Concessionnaire est le responsable du respect de la réglementation en vigueur, ce qui implique la mise en place du processus de Régularisation de toute la Marina d'Ampuriabrava, il adoptera toutes les mesures nécessaires pour a) interdire l'accès de l'Utilisateur à la Marina d'Ampuriabrava, b) percevoir les quantités impayées avec les majorations correspondantes et c) récupérer l'amarrage concerné pour qu'il soit utilisé exclusivement par le Concessionnaire, ce qui implique la perte de tous les droits de l'utilisateur précédent.

13. QUE SE PASSE-T-IL À LA FIN DE LA CONCESSION.

À la fin de cette période, tous les droits dont bénéficiait le titulaire de la Concession ou des tierces personnes cessent d'être valables. Les titulaires de droits d'usage et de jouissance d'amarrages seront prioritaires pour continuer à utiliser l'amarrage, conformément à l'article 67, partie 3, de la Loi sur les Ports de Catalogne : "Les titulaires antérieurs de droits d'usage et de jouissance relatifs à des éléments portuaires sont prioritaires pour continuer à les utiliser, à titre d'utilisateurs des services publics correspondants, assujettis au règlement d'exploitation applicable, en échange du paiement du tarif correspondant, qui aura été approuvé par l'administration".

Ceci étant, la Loi reconnaît à tous les Utilisateurs dûment inscrits un droit de priorité pour continuer à les utiliser de la même manière. Au contraire, les utilisateurs qui ne sont pas dûment inscrits ni à jour de leurs obligations envers le Concessionnaire ne pourront pas bénéficier de ce droit de d'usage prioritaire.