

**PORT GRIMAUD – ÉTUDES PRÉALABLES, REMISE EN SÉCURITÉ
ET AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES
RÉUNION PUBLIQUE GARANTIES D'USAGE – JEUDI 1^{ER} AOÛT 2024**

Compte rendu de la séance de questions / réponses

La réunion se déroule le Jeudi 1^{er} Août 2024 à 18h30 sur le site Notre Dame de la Queste à Grimaud. Les participants sont accueillis par Monsieur le Maire de Grimaud Alain BENEDETTO, la réunion est placée sous son autorité, elle est animée par Damien CHOMETTON, Agence Agora Communication

INTERVENANTS EN TRIBUNE :

- **Monsieur Frédéric LOMBARD - Professeur d'université, Faculté de droit et de sciences politiques d'Aix-Marseille**
- **Monsieur Julien BELDA - Juriste – SAS Belda Consultant Maritime et portuaire**

Présence à la réunion

- **Monsieur le Maire de Grimaud et les services de la Mairie et de la régie du port**
- **Monsieur Jacques LAVILETTE – Commission Nationale du Débat Public**

Nombre de participants : environ 90 personnes

Durée de la réunion : 1h40

Nombre de questions : 9

Méthodologie : le contenu de la présentation (11 écrans) figure en pièce jointe de ce document. Sont consignées les seules questions ou observations des participants ainsi que les réponses apportées à ces dernières. Le contenu de la présentation de Messieurs Lombard et Belda figure en pièce jointe.

Question n°1 – Une citoyenne de Grimaud et de la cité lacustre

Est-ce qu'il sera possible de disposer de l'enregistrement de la réunion ?

Comme une concertation consiste à proposer plusieurs solutions, la mairie pourrait-elle prévoir rapidement une réunion dont l'objet serait de discuter de solutions alternatives acceptables au seul contrat d'amarrage proposé aujourd'hui ?

Réponse de Julien BELDA

Concernant l'autorisation d'occupation du domaine public il existe uniquement trois solutions pour les « plaisanciers » :

- L'autorisation annuelle

- Le passager ou titre/contrat de passage, généralement plus onéreux
- La garantie d'usage

La personne complète sa question

Dans les contrats que nous avons reçus, nous devons donner la propriété ou l'usage de notre quai, c'est pour cela que j'aimerais comprendre ce contrat et s'il y a des possibilités de le faire évoluer ?

Réponse de Julien BELDA

Aujourd'hui est précisément le moment pour évoquer ce sujet.

Je précise que vous ne donnez votre quai. Le gestionnaire du port, si vous occupez la place à flot, à l'obligation de vous demander la possession un titre.

Vous n'êtes donc pas expropriée.

À titre d'exemple un propriétaire de Bar n'est pas propriétaire de la terrasse devant son bar car cette dernière se trouve sur le domaine public. C'est ici le même cas de figure.

Je précise que les garanties d'usage ne sont délivrées que sur le domaine public portuaire des ports de plaisance.

Réponse de L'animateur

Concernant l'enregistrement de la réunion : Oui l'enregistrement sera très rapidement mis à disposition du public sur le site internet de la mairie.

Concernant la fixation d'une prochaine réunion, je précise que la concertation préalable, ne débute que le 21 Aout prochain, pour une durée de 2 mois. Plusieurs réunions de concertation sont déjà fixées et accessibles sur le site internet de la mairie <https://www.portdegrimaud.fr/pg2030>

Réponse de Jean-Luc Aqua

Les intervenants de ce soir seront présents le 21 Aout prochain ainsi que le 3 Octobre.

Question n°2 – Blaise MENTA PG3

A Port Grimaud, certaines places de bateaux sont sur un ponton d'autres directement sur un quai dont le seul accès s'effectue par la maison. Si cette place était octroyée à une personne qui n'est pas l'occupant de la maison, comment se ferait l'accès au bateau ?

Réponse de Julien BELDA

Par la mer je suppose.

Je précise qu'il y a toujours du domaine public au droit des propriétés privées.

Le gestionnaire du domaine public doit avoir comme objectif la « meilleure utilisation possible » du domaine public. En l'espèce, cela se traduit par le bon sens : accorder une garantie d'usage et une autorisation de très longue durée, jusqu'à 35 ans, devant une maison car le droit le lui autorise et car le bénéficiaire participe au financement des ouvrages.

Il peut aussi en théorie décider qu'il n'y aura pas de bateau ou de garantie d'usage sur un emplacement car il y aura une autre utilisation.

Réponse de Monsieur François-Xavier MENTZER

Directeur Général des Services de Grimaud

C'est pour cette raison précise qu'un nouveau règlement d'exploitation a été voté par le Conseil Municipal. Il fut écrit en étroite collaboration avec les responsables de PG3 et précise que la collectivité s'engage à ce que la garantie d'usage soit octroyée devant le quai appartenant au propriétaire de la maison. Il n'y a pas de risque de voir un autre bateau que le vôtre devant votre quai.

Question n°3 – Jean-Claude GOFARD PG1

Je suis propriétaire d'une maison et d'un quai qui est privé, une réponse ministérielle nous l'a dit il y a bien longtemps. On ne peut accéder à mon quai uniquement en traversant ma maison ou en enjambant le mur me séparant de mes voisins. Personne ne peut s'amarrer à mon quai car il est à moi. Je souhaiterais donc savoir si le gestionnaire peut installer un bateau sur mon quai.

Réponse de Frédéric LOMBRAD

Si je peux me permettre, cette question n'est pas liée aux garanties d'usage. Votre quai est privé et le restera. L'eau relève du domaine public. Il faut donc trouver une solution technique et juridique permettant de conjointre les deux.

Question n°4 – Jean-Charles BABAYAN Président de PG1

Port Grimaud n'est pas un café mais nous avons la terrasse ! Il faut comprendre la frustration de nombreux co-propriétaires qui se trouvent confrontés à la dure réalité de la loi. Il est inimaginable de voir des personnes venir s'amarrer devant chez nous. Imaginez des personnes qui viendraient camper devant vos fenêtres !

Je pense qu'il sera difficile d'échapper aux garanties d'usage qui vont arriver. Il faut néanmoins entendre les Port Grimaudois en s'adaptant à ce contexte si particulier qui est tout à fait différent des cas précédemment exposés.

Que va devenir la taxe foncière que nous payons aujourd'hui pour notre droit d'amarrage ainsi que la taxe d'habitation ?

Réponse de Julien BELDA

C'est le bon sens et nous comprenons parfaitement votre point de vue.

Je peux vous assurer aujourd'hui que la garantie d'usage est le meilleur outil juridique pour vous permettre de conserver votre tranquillité et votre bateau.

L'autorisation annuelle qui est l'autre dispositif peut-être renouvelée annuellement mais, par ailleurs, ne permet pas de financer immédiatement les grands travaux à réaliser.

La taxe foncière et la domanialité publique sont deux régimes juridiques autonomes.

Question n°5 – Philippe DE SAINT RAPT - PG1

Merci pour votre intervention. Nous ne sommes pas prêts aujourd'hui pour trouver la bonne solution de garanties d'usage. Vous avez relevé des problèmes techniques, il y aura également

des problèmes juridiques car les parcelles situées au droit des maisons sont grevées d'un droit sui generis donnant la jouissance exclusive et privative du plan d'eau au profit des propriétaires en vertu d'actes notariés délivrés avant l'incorporation du plan d'eau au domaine public maritime. Par ailleurs, l'administration française a considéré la partie du plan d'eau comme étant une dépendance indispensable et immédiate de la construction. C'est à ce titre que nous payons tous une taxe foncière et une taxe d'habitation au titre de cette dépendance.

Enfin 80% des quais de PG1 sont des quais privés. Donc comment pouvez-vous consentir une garantie d'usage.

Je vous rapporte également la jurisprudence de la *CJUE Royaume d'Espagne contre Commission Européenne*.

Donc si Monsieur le Maire est d'accord, il est très urgent aujourd'hui que vous, professeur Lombard, vous puissiez réunir vos conseils pour essayer de trouver la meilleure solution. Pourquoi pas celle proposée par l'inspecteur général des affaires maritimes qui disait que : peut-être qu'au droit des quais privés, il faudrait déclasser le plan d'eau afin qu'il devienne le domaine privé de l'état.

Réponse de Frédéric LOMBRAD

Pardon d'être brutal mais cela n'arrivera pas car il faudrait modifier le code général de la propriété des personnes publiques, le code du tourisme. Ce type de modification législative n'aurait probablement pas, par ailleurs, d'effet rétroactif, cela ne pourra donc pas s'appliquer à Port Grimaud. Il ne s'agirait dans le meilleur des cas que d'une victoire symbolique.

Je crois qu'il serait, pour vous tous, préférable, de trouver une solution avec le droit tel qu'il est aujourd'hui que d'imaginer un droit tel qu'il pourrait être et qui n'advientra probablement pas.

La personne complète sa question

Vous nous avez récemment fait une consultation au sein de laquelle vous expliquiez que les contrats d'amodiation étaient en vigueur jusqu'à leur terme initial (31/12/2025 ou 2028 pour PG3). Ça vous laisse donc le temps de travailler avec nos conseils pour trouver la bonne solution compte tenu de votre position indépendante.

Réponse de Frédéric LOMBRAD

Ce n'est pas le sujet mais je vais répondre à vos questions du début.

Sur le sujet de la servitude, il faut qualifier le droit sui generis que vous évoquez. C'est un démembrement du droit de « propriété publique » sur le plan d'eau. C'est la logique de servitude, le propriétaire du plan d'eau ne peut pas faire ce qu'il veut dessus. Il faut juger de l'applicabilité de ce règlement avec l'utilisation du port.

Question n°6 – Frédéric MARCEL – PG2

Nous sommes tous d'accord pour trouver une solution. Il me semble néanmoins que le droit d'usage ne correspond pas du tout à Port Grimaud, il est indiqué dans nos actes de propriété que nous sommes propriétaires du quai jardin.

Nous sommes tous d'accord pour une redevance annuelle, nous sommes aussi d'accord pour participer aux travaux. Par contre nous souhaitons conserver le droit que nous avons. Le droit

d'usage nous fait revenir en arrière et perdre des droits, en plus il ne correspond pas à Port Grimaud car nous sommes propriétaires des quais.

Réponse de Frédéric LOMBRAD

La garantie d'usage ne remet pas en cause la propriété du quai.

Question n°7 – Marc DORGNON – Président ASL PG1

Vous avez dit qu'il était possible d'attribuer une place de port dans un lieu déterminé et non pas une place sur le plan d'eau. Vous m'aviez dit il y a quelques temps que la garantie d'usage ne permet pas de désigner une place spécifique. Est-ce que la loi a changé depuis que nous nous sommes parlés ?

Réponse de Frédéric LOMBRAD

Comme je vous l'ai dit, la garantie d'usage n'a pas été conçue pour les marinas. Juridiquement, une marina est une aberration car cela ne correspond à aucun cadre légal.

Il faut essayer de solliciter ce que comporte le cadre légal.

En 2022, j'avais une vision très rigoureuse de la garantie d'usage « pas de poste déterminé » afin de lutter contre cette logique « propriétaire » qui s'est développée peu à peu (dans le cadre des amodiations) et contre laquelle les garanties d'usage veulent lutter. Aujourd'hui, je partage votre point de vue : Port Grimaud est un cas à part. Le droit positif peut être sollicité dans la mesure où l'on respecte les principes de la domanialité publique. J'ajoute qu'il et il n'y a que les deux solutions évoquées au début de mon propos pour le résoudre l'autorisation annuelle ou la garantie d'usage.

Si aujourd'hui, chacun y met du sien, il me semble que le texte permet de trouver de la souplesse.

Réponse de Julien BELDA

La modification réglementaire intervenue très récemment (décret 2023-1231 du 23 décembre 2023 codifié au code des transports à l'article R5314-31) pour élargir la possibilité des garanties d'usage ne l'interdit clairement pas ! Ici à Port Grimaud, la volonté est d'accorder clairement un emplacement.

La personne complète sa question

Je suis désolé de vous dire que les garanties d'usage sont totalement inadaptées à Port Grimaud. Les gens ont acheté avec un acte notarié antérieur au passage du plan d'eau dans le domaine public. C'est pour cela que vous n'y arriverez pas avec les garanties d'usage.

Question n°8 – Frédéric MARIE – Port Grimaud

Il y a une décision du conseil d'état du 19/12/2014 qui dit : la garantie d'usage du poste d'amarrage ou de mouillage accordé à une personne physique ou morale est donnée pour le seul accès à poste dans une zone déterminée du port sans pouvoir permettre l'affectation privative d'un ou plusieurs postes déterminés. Nous avons donc une jurisprudence qui va dans le sens contraire.

Réponse de Frédéric LOMBRAD

Ce que vous venez de lire dans la décision du Conseil d'État est l'article 30-2 de la convention qui était en cause dans cette affaire. Ce n'est pas le droit portuaire ou domanial général, c'est le contenu du cahier des charges de la concession.

La personne complète sa question

Aujourd'hui je fais partie des centaines de propriétaires qui veulent faire reconnaître une servitude née des actes fondateurs avant l'ouverture à la mer.

J'ai également étudié le contrat de garantie d'usage de Port Camargue qui est raisonnable et protège parfaitement le propriétaire de la maison pour plusieurs raisons :

- Le périmètre est lié au plan d'eau
- Lors d'une succession, il y a un transfert automatique du contrat de garantie d'usage
- Sur le sujet la protection financière, la redevance annuelle de Port Camargue est indexée. Ainsi, le propriétaire d'une place de 10 mètres a la garantie que le montant de la redevance ne risque pas d'évoluer fortement

Réponse de Julien BELDA

Concernant les actes notariés. Les propriétés en bord de mer seront impactées par le réchauffement climatique car le domaine maritime est quelque chose de vivant. Le domaine privé peut aujourd'hui être grignoté par le domaine public quel que soit l'acte notarié qui n'a pas valeur de loi.

Concernant la redevance, ayez à l'esprit qu'une redevance trop basse est un risque juridique. Sachez qu'à Port Camargue, ou un contrat a été signé, le gestionnaire peut, à tout moment au regard du statut particulier du domaine public, modifier le contrat en cours au titre de l'intérêt général et de la revalorisation du domaine public.

La personne complète son intervention

Les 1600 propriétaires que nous sommes à Port Grimaud peuvent exercer une pression politique forte.

Question n°9 – L'intervenant ne s'est pas présenté

Merci pour cette information relative au domaine public.

Je souhaiterais que nous réfléchissions au point suivant : Nous avons des quais privés et nous avons des bateaux. Si un jour nous n'avons plus l'intention de payer « ce morceau d'eau » la capitainerie du port, sur ordre du maire ou l'inverse, mettra, selon moi, un bateau manu militari devant un quai privé. Comment l'équipage pourra t'il débarquer du bateau ? pourra t'il dormir à bord ? est-ce qu'il pourra utiliser ses toilettes dans le port ?

Réponse de Jean-Luc Aqua

Cette question n'est pas directement en liaison avec l'intervention de ce soir. Néanmoins je souhaite rappeler que l'objectif de la commune est bien de lier l'amarrage devant votre maison avec votre maison. Ce n'est pas la règle générale commune à tous les ports mais comme ce n'est pas interdit, nous souhaitons en faire la règle à Port Grimaud, la commune l'a d'ailleurs fait figurer dans le règlement d'exploitation.

Les contrats d'amodiation arrivant à leur terme, la question se serait posée au 1^{er} janvier 2026. Avant d'envisager de nombreux scénarios compliqués, nous pouvons déjà évoquer le contrat le plus simple : celui d'un contrat de 35 ans qui se substitue au contrat d'amodiation de 50 ans en étant dans la même situation que précédemment, en ayant sa maison et son bateau devant.

En cas de non souscription à la garantie d'usage, dans ce cas seulement les règles de la copropriété s'appliqueraient : pas de bruit devant la maison, pas d'alcool, pas de vis-à-vis devant les maisons.

Ainsi, techniquement, la seule solution respectant ces conditions serait de mettre un bateau en stockage (sans personne à bord)

Fin des travaux à 20h20, les participants sont invités à l'apéritif.