

SOCIETE DU PORT DE TOGA PLAISANCE

REGLEMENT INTERIEUR

Octobre 1990

SPTP

OCTOBRE 1990

P R E A M B U L E

Le présent REGLEMENT INTERIEUR est établi en vue de régler les droits de jouissance résultant du sous-traité d'établissement du port de plaisance de TOGA, situé sur les communes de BASTIA et de VILLE DI PIETRABUGNO à la SOCIETE DU PORT DE TOGA et ce conformément :

- A l'arrêté préfectoral du 4 décembre 1986 affectant le Domaine Public Maritime (D.P.M.) et le futur port aux deux communes de BASTIA et de VILLE DI PIETRABUGNO ;
- A la convention de transfert de gestion de dépendance du D.P.M. en vue de la création et de l'exploitation d'un port de plaisance signée le 4 décembre 1986 entre le Préfet de Haute Corse et les Maires des communes de BASTIA et de VILLE DI PIETRABUGNO ;
- A la concession à la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (S.E.M.L.) du Port de Toga de l'établissement et de l'exploitation du port de Toga, en dates des 28 juin 1990 à VILLE DI PIETRABUGNO et 3 juillet 1990 à BASTIA ;
- Au sous-traité d'établissement du port de plaisance au profit de la Société du Port de Toga Plaisance, du 3 juillet 1990 ;
- Au Cahier des Charges de la concession enregistré à la Préfecture de la Haute-Corse le 3 juillet 1990 sous le no 90 4419 ;
- Par ailleurs, la S.E.M.L. du Port de Toga a sous-traité l'établissement et l'exploitation des terre-pleins du port à la Société du Port de Toga le 3 juillet 1990.

Ce règlement intérieur sera obligatoire pour tous les actionnaires de la Société, leurs ayants-droit et ayants-cause ; il sera la loi commune à laquelle ils devront se conformer.

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION DU PORT ET DES INSTALLATIONS SUR LESQUELS PORTENT LES DROITS DE JOUISSANCE

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION

1.1. Le port de plaisance est situé au lieudit "TOGA", quartier à cheval sur les communes de BASTIA et de VILLE DI PIETRABUGNO.

L'objet du sous-traité au profit de la S.P.T.P. est délimité au plan masse général du 26 mai 1990 ci-joint, en tant que partie intégrante du présent règlement intérieur. (annexe 1)

1.2. Emprise portuaire :

Pour la facilité du repérage des postes d'amarrage et de mouillage, les quais, appontements et postes à quai, sont numérotés de la manière suivante :

- A l'extrémité de la digue de la capitainerie
 - . Station d'avitaillement no 100
- Quai nord, "quai d'honneur", d'est en ouest
 - . postes à quai no 101 à 121
- Quai ouest du nord au sud
 - . appontements no 200 à 600
- Quai sud
 - . postes à quai no 701 à 713
 - . aire de carénage no 714

ARTICLE DEUX - PRINCIPE DU DROIT DE JOUISSANCE

- 2.1. Le droit de jouissance des parties du port et des installations dont bénéficient les actionnaires de la Société prendra fin avec la concession d'établissement et d'exploitation attribuant la concession du nouveau port de plaisance à la S.E.M.L. du Port de Toga.

Celle-ci est accordée pour une période expirant le 31 décembre 2040. Au cas où les communes décideraient le retrait anticipé de la concession, les actionnaires auraient droit à percevoir l'indemnité prévue à l'article 54 du cahier des charges de la concession.

Les garanties de poste à quai sont par ailleurs limitées par la réglementation en vigueur à une durée de 35 ans.

- 2.2. Les actions sont constituées en groupes et, à chaque groupe, est affecté le droit de jouissance privatif d'un lot, ainsi qu'il est indiqué au tableau annexé au présent règlement. (annexe 2)

La possession de la totalité des actions d'un même groupe donne droit, pendant la durée de la concession, au droit de jouissance privatif et/ou à l'exploitation de ce lot.

- 2.3. Chacun des groupes d'actions, dites actions "A", bénéficiera d'une garantie de poste à quai pour l'amarrage et le mouillage d'un bateau de plaisance.

Chacun des groupes d'actions, dites actions "B", bénéficiera d'un droit d'occupation de longue durée pour l'aménagement et l'exploitation des aires d'avitaillement et de carénage.

- 2.4. Jusqu'à achèvement complet des travaux, le Conseil d'Administration pourra procéder à des modifications de la répartition des actions, sous la double réserve d'avoir préalablement l'accord écrit des actionnaires dont les lots seraient concernés par ces modifications et que ces modifications n'aient aucune incidence technique ou financière sur les autres lots. Ces modifications éventuelles seront définitivement adoptées par simple délibération du Conseil d'Administration.

- 2.5. Après en avoir informé la Société, tout propriétaire d'actions ayant droit à la jouissance privative d'un lot pourra, sous réserve des dispositions des articles 29.1 et 29.2 du Cahier des Charges de la concession, désigner une personne de son choix pour bénéficier de ce droit. Cette personne sera, alors, tenue de se conformer au présent règlement sans que, pour autant, soit dérogée ou diminuée la responsabilité du propriétaire des actions qui restera tenu à toutes les obligations s'attachant pour lui à ladite propriété, tant vis-à-vis de la Société que vis-à-vis des autres actionnaires ou vis-à-vis des tiers.

D'une manière générale, la Société demeurera étrangère à tout arrangement à intervenir entre le propriétaire des actions et le bénéficiaire du droit et ne connaîtra en dernier ressort que le propriétaire des actions.

ARTICLE TROIS - GESTION DU PORT PRIVE

La gestion du port privé et de ses installations sera effectuée par la S.E.M.L. du Port de Toga conformément aux stipulations du Cahier des Charges de la concession et du présent règlement intérieur.

CHAPITRE II

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ET GENERALES
ET DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE QUATRE - PARTIES COMMUNES SPECIALES AU PORT

Les parties communes spéciales au port sont celles qui, situées dans l'emprise du port, ne sont pas, de par leur nature ou leur destination, susceptibles d'occupation ou d'exploitation de la part des associés de la Société du Port de Toga Plaisance.

Elles comprennent les zones et locaux suivants délimités sur le plan annexe no 1, sous teinte rouge hachurée :

- Les zones de postes d'amarrage réservées aux usagers de passage et aux usagers en escale ;
- Le gros oeuvre du port dans son ensemble (brise-lame et contre-jetée, enrochements de protection, appontements, quais) ;
- Les entrées, sorties et voies de circulation sur les terre-pleins portuaires ;
- Les placettes et parkings ;
- Les locaux des services communs de la co-occupation et du port public (capitainerie, blocs sanitaires et blocs techniques) ;
- Les compteurs généraux ;
- Les canalisations et branchements généraux ;
- Les éléments d'équipement généraux (signalisation maritime, organes de mouillage, corps-morts, chaînes-mères et chaînes-dormantes, protection contre l'incendie, éclairage public...).

ARTICLE CINQ - SANS OBJET

ARTICLE SIX - PARTIES COMMUNES GENERALES AU PORT ET AUX TERRE-PLEINS DU PORT

Les parties communes générales du port et des terre-pleins du port sont celles qui, par leur nature ou leur destination, ne sont pas susceptibles d'occupation ou d'exploitation de la part des associés de la Société du Port de Toga et de la Société du Port de Toga Plaisance.

Elles comprennent les zones et les locaux suivants délimités sur plan annexe no 1, ci-joint, sous teinte verte hachurée :

- La voie de circulation du sud au nord sur toute la longueur du port ;
- Les parkings, espaces publics et espaces verts en bordure de cette voie de circulation ;
- Les cheminements piétons ;
- Les ouvrages d'assainissement et d'éclairage de la voie de circulation sud-nord et des cheminements piétons ;

ARTICLE SEPT - PARTIES PRIVEES DU PORT

Les parties privées du port sont celles qui sont affectées au droit de jouissance privatif et/ou d'exploitation de chaque associé de la Société du Port de Toga Plaisance et qui, par suite, se trouvent exclues des parties communes visées aux articles 4 et 6.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET L'USAGE DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE HUIT - DISPOSITIONS GENERALES

8.1. Tout associé sera responsable à l'égard de tout autre associé des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses

visiteurs, les occupants à un titre quelconque, même occasionnel, de son lot seraient directement ou indirectement les auteurs ; il sera, dans les mêmes conditions, responsable de toutes dégradations aux choses et parties communes.

Tout associé sera responsable du respect des prescriptions du présent chapitre par les utilisateurs du droit attaché à son groupe d'actions.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité de la Société ne peut être recherchée en cas de vol, d'action délictueuse ou criminelle commis dans le port.

8.2. Les propriétaires de tous les bateaux séjournant dans le port devront justifier, dès leur entrée dans le port, d'une assurance particulière couvrant, au moins, les risques suivants :

- dommages causés aux ouvrages portuaires ;
- renflouement et enlèvement de l'épave en cas de naufrage dans les bassins ou dans le chenal d'accès ;
- dommages causés à des tiers.

Les bateaux pour lesquels il ne serait pas justifié d'une telle assurance ne seront pas admis dans le port.

ARTICLE NEUF - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

- 9.1. L'aspect des choses et parties communes devra être respecté.
- 9.2. Aucun associé ne pourra établir de branchements particuliers d'eau ou d'électricité, ni augmenter les branchements existants, sans l'accord du Conseil d'Administration.
- 9.3. Les quais constituant une zone piétonnière, la circulation automobile et le stationnement y seront interdits sauf cas défini dans le "Règlement Particulier" (voir chapitre VI article 22).
- 9.4. Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit ou les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur utilisation normale.

- 9.5. Les associés bénéficieront gratuitement de l'usage des parcs de stationnement pour véhicules automobiles.
- 9.6. L'Assemblée Générale des actionnaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et des parties communes.

ARTICLE DIX - USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun des associés pourra jouir et disposer de son lot dans les limites de son droit, à la condition de ne jamais nuire aux autres associés et de se conformer aux stipulations ci-après :

- 10.1. Les travaux éventuels demandés par un associé pour l'amélioration de son lot ne pourront être entrepris qu'après approbation des plans et devis descriptif, par le Conseil d'Administration de la Société qui pourra demander toutes modifications jugées utiles et, éventuellement, refuser son autorisation à l'exécution des travaux. Ces travaux devront être exécutés aux frais de l'associé, sous la surveillance de l'architecte de la Société dont les honoraires seront également à sa charge. Il devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Conseil d'Administration ou l'architecte de la Société et restera, en tout cas, responsable des conséquences des travaux qu'il fera exécuter, lesquels, en aucune hypothèse, ne lui procureront un droit quelconque à l'encontre de la Société ou de tous autres.

L'accord donné par le Conseil d'Administration aux projets de l'associé ne pourra être opposé par ce dernier dans le cas où, en vertu de la concession, la Commune exigerait, soit des modifications aux travaux réalisés, soit le rétablissement des choses dans leur état antérieur. Les frais occasionnés de ce fait seraient à la charge de l'associé.

- 10.2. Les lots ne pourront être utilisés qu'à l'usage prévu par la concession.

La réglementation de la circulation et du stationnement des bateaux sera établie par le Conseil d'Administration et appliquée par la capitainerie du port conformément au règlement particulier.

Notamment, en aucun cas, le propriétaire d'un groupe d'actions donnant droit à une garantie de poste à quai d'un type déterminé ne devra faire stationner à ce poste un bateau dont les dimensions gêneraient les autres associés, ou qui seraient susceptibles de créer des dommages aux ouvrages. En cas d'infraction, et après un simple avertissement écrit, l'entrée du port sera interdite à l'actionnaire contrevenant ou à son ayant-droit lorsque le bateau excèdera les dimensions prévues pour le type du poste sur lequel ils ont un droit direct ou indirect de jouissance.

Toute occupation d'un poste d'amarrage par un bateau autre que celui de l'actionnaire devra faire l'objet d'un accord préalable de la capitainerie du port.

- 10.3. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité du port.
- 10.4. Les associés devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable ; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES, PARTICULIERES ET INDIVIDUELLES

ARTICLE ONZE - ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES SPECIALES AU PORT

Les charges communes spéciales au port comprennent :

- a) Les redevances pour le Service Météorologique, les frais de participation à l'organisation du sauvetage côtier, la redevance domaniale du port due au Trésor et le fonds de concours dû à la commune, en application des articles 22, 23 48 et 49 du Cahier des Charges de la concession.

- b) Toutes les charges et provisions d'entretien et de réparations afférentes aux choses et parties communes du port définies à l'article 4 ci-dessus, les salaires des employés et surveillants, les consommations communes d'eau et d'électricité.
- c) Les dépenses afférentes au fonctionnement de la Société, les primes d'assurances, les impôts, les honoraires des commissaires aux comptes et de tous autres.

L'ensemble des charges ci-dessus, déduction faite des recettes relatives aux anneaux d'amarrage réservés aux usagers de passage et aux usagers en escale, est réparti entre les associés dans les conditions définies à l'article 16.1. ci-après.

ARTICLE DOUZE - SANS OBJET

ARTICLE TREIZE - ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES GENERALES DU PORT ET DES TERRE-PLEINS

Les charges communes générales du port et des terre-pleins comprennent toutes les charges et provisions d'entretien et de réparations ainsi que les consommations communes d'eau et d'électricité afférentes aux parties communes générales définies à l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE QUATORZE - ENUMERATION DES CHARGES PARTICULIERES DU PORT DE PLAISANCE

Les charges particulières du port de plaisance comprennent :

- a) Les frais résultant des consommations d'eau et d'électricité des postes à quai ;
- b) Toutes fournitures et prestations relatives au port de plaisance à l'exclusion des terre-pleins.

ARTICLE QUINZE - SANS OBJET

ARTICLE SEIZE - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

16.1. Charges communes spéciales au port :

Les charges définies à l'article 11 paragraphes a, b et c, correspondant aux parties communes du port définies à l'article 4 ci-dessus, sont réparties à raison de :

- 40 % pour la Société du Port de Toga Plaisance
- 60 % pour la Société du Port de Toga

16.2. Charges communes générales :

Les charges communes générales définies à l'article 13, correspondant aux parties communes générales définies à l'article 6, sont réparties à raison de :

- 10 % pour la Société du Port de Toga Plaisance
- 90 % pour la Société du Port de Toga

16.3. Les charges supportées par la Société seront réparties sur l'ensemble des catégories d'actions, au prorata du nombre d'actions, les actions de catégorie B bénéficiant d'un abattement de 50 % (annexe no 3).

ARTICLE DIX-SEPT - REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES

Les charges particulières du port de plaisance seront réparties au prorata du nombre d'actions possédées par les actionnaires de catégorie A et B.

ARTICLE DIX-HUIT - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES

- 18.1. Le compte de charges communes et particulières sera établi une fois par an dans les six mois suivant l'année écoulée.
- 18.2. Pour permettre à la Société de faire face au paiement desdites charges, une provision sera versée par chaque associé dès le premier jour de l'entrée en jouissance de son lot et, ensuite, conformément au Cahier des Charges générales de la concession, avant le 10 janvier de chaque année.

Le montant annuel global de la provision sera fixé en fonction de la quote-part incombant à chaque associé conformément aux articles 16 et 17 du présent Règlement.

Cette provision fera l'objet d'une régularisation de compte après la clôture de l'exercice correspondant.

- 18.3. Le paiement desdites charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.
- 18.4. A défaut du paiement par l'un des associés de toutes sommes appelées, après mise en demeure adressée à lui par lettre recommandée, les sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux de base bancaire majoré de 3 points.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un associé seront à la charge du débiteur.

ARTICLE DIX-NEUF - CHARGES INDIVIDUELLES

Les frais résultant des consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone des titulaires des actions B seront réglés directement par les associés, soit à la Compagnie des Eaux, au G.D.F., à l'E.D.F. et aux P.T.T.

CHAPITRE V

ARTICLE VINGT - ASSURANCES

Le port et ses installations devront être assurés avec leurs ouvrages et le matériel y installé auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue.

Les polices d'assurance devront se conformer aux stipulations de la concession et couvrir complètement les responsabilités mises à la charge de la Société.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes spéciales au port et réparties comme il est dit à l'article 16.1. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des associés qui en est la cause.

CHAPITRE VI

ARTICLE VINGT ET UN - STATION D'AVITAILLEMENT

L'actionnaire titulaire du lot affecté à la station d'avitaillement devra réaliser les ouvrages nécessaires, à ses frais exclusifs, et aura l'obligation d'assurer le service public et privé d'avitaillement des navires en carburant selon un horaire minimal.

En dehors du prix des carburants livrés, le titulaire ne peut demander aux usagers aucune redevance ou taxe de quelque nature que ce soit autre que celles légalement à la charge des carburants livrés.

Le titulaire règlera sa quote-part de charges communes conformément à l'article 16 et règlera directement ses consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité et, éventuellement, de téléphone à la Compagnie des eaux, au G.D.F., à l'E.D.F. et aux P.T.T.

CHAPITRE VII

ARTICLE VINGT DEUX - REGLEMENT PARTICULIER DU PORT

Un règlement particulier du port, prévoyant les détails de l'exploitation, complètera le présent règlement intérieur. Il sera affiché à l'intérieur des locaux et obligatoire pour les associés de la Société du Port de Toga Plaisance et de la Société du Port de Toga.

CHAPITRE VIII

ARTICLE VINGT TROIS - SANCTIONS

En garantie du règlement des charges qui constituent la contrepartie de leur droit de jouissance, les actionnaires acceptent que leurs actions soient nanties au profit de la Société.

En cas de défaillance de l'un des associés, la Société exercera toute poursuite en conséquence et, notamment, celle relative à la réalisation de ce gage.