

RÉPARTITION DES CHARGES DU PORT DE TOGA SELON SEULEMENT LES ACTES ET DOCUMENTS CONTRACTUELS ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

1 - PRINCIPES

AUX TERMES DE L'ACTUELLE RÉDACTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR *IL N'EXISTE QUE TROIS CATÉGORIES DE CHARGES « COMMUNES » ET SEULEMENT TROIS* POUVANT ÊTRE APPELÉES AUX POSTES D'AMARRAGE ATTRIBUÉS SOUS LE RÉGIME DE LA GARANTIE D'USAGE.

Le cahier des charges et le règlement intérieur définissent le traitement particulier qui doit être réservé aux postes d'amarrage « attribués sous le régime de la garantie d'usage » - c'est-à-dire attribués en récompense de la détention d'actions de la SPTP à ceux ayant participé au financement du port (conformément au Code des transports) - par différence avec les postes du port public (amodiataires payant une « redevance »).

Les 75 postes rachetés par la SEML héritent des conditions qui leur étaient faites avant le rachat c'est-à-dire lorsqu'ils appartenaient encore à la catégorie des postes « attribués sous le régime de la garantie d'usage ».

La répartition des charges intéressant les postes d'amarrage attribués aux actionnaires de la SPTP (compris les 75 postes SEML) doit être conforme, cumulativement, aux dispositions les concernant du cahier des charges de la concession, des statuts et du règlement intérieur de la SPTP - la SEML devant s'y conformer strictement - en raison tant du cahier des charges (articles 30 & 34) que du règlement intérieur (préambule & article 3), et des statuts SPTP (article 17) - sans pouvoir, notamment, facturer à ces postes d'amarrage d'autres charges communes que celles définies par ces textes.

La catégorie de charges que Kalliste-Fiduciaire et la SEML intitulent « charges de la SEML » est inexistante.

1.1 - Les dispositions de cahier des charges de la concession

ARTICLE 34 DU CAHIER DES CHARGES DE LA CONCESSION >>> DÉFINITION DES CHARGES APPELÉES AUX POSTES D'AMARRAGE ATTRIBUÉS SOUS LE RÉGIME DE LA GARANTIE D'USAGE :

Article 34 - Charges de fonctionnement concernant les postes d'amarrage attribués sous le régime de la garantie d'usage

Ces charges sont définies par les documents définissant les conditions d'établissement des titres visés à l'article 30.1.

ARTICLE 30 / 30.1 DU CAHIER DES CHARGES >>> LES CONDITIONS DE PARTICIPATION DESDITS POSTES SONT RÉGLÉES PAR LES STATUTS ET LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA SPTP :

Article 30 - Conditions d'utilisation des postes d'amarrage et d'occupation de longue durée du plan d'eau et des terre-pleins

30.1. La garantie d'usage de postes d'amarrage est accordée, pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans, aux personnes physiques ou morales participant au financement des ouvrages et outillages portuaires par souscription ou acquisition de titres.

[...]

Les statuts et le règlement intérieur de la société concessionnaire qui auront été soumis à l'agrément de l'autorité concédante doivent nécessairement contenir :

[...]

- les conditions de participation des titulaires ou de leurs ayants droit aux charges de premier établissement, d'entretien et de renouvellement des ouvrages et outillages d'exploitation du port

1.2 - Les dispositions du règlement intérieur

PRÉAMBULE DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR :

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.

ARTICLE 3 DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR :

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.

1.3 - Les dispositions statutaires

ARTICLE 17 DES STATUTS SPTP :

Tout actionnaire est tenu de contribuer, en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social, article 2, § 1 à 5.

Les sommes provenant des appels de fonds sont portées au crédit du compte de chaque actionnaire.

Aucun retrait, même partiel, ne peut être opéré sur ces comptes par son titulaire, pendant toute la durée de la Société.

Tout actionnaire s'oblige également à répondre aux appels de fonds lui incombant au titre des charges communes et particulières stipulées par le Règlement Intérieur.

2 - LES TROIS CATÉGORIES DE CHARGES COMMUNES susceptibles d'être appelées aux actionnaires de la SPTP

Les trois catégories de charges communes susceptibles d'être appelées aux postes d'amarrage attribués sous le régime de la garantie d'usage (*ce qui vaut également pour la station d'avitaillement et le chantier naval*) sont celles uniquement définies par le règlement intérieur, conformément au cahier des charges et aux statuts - soit :

- 2.1 - Les charges communes spéciales au port : article 11, a) b) c) du règlement intérieur,
- 2.2 - Les charges communes générales du port et des terre-pleins : article 13 du règlement intérieur,
- 2.3 - Les charges particulières du port de plaisance : article 14 du règlement intérieur.

Il n'appartient pas à la SEML d'inventer / facturer / puis répartir entre ces postes d'amarrage des charges étrangères à ces définitions - et notamment de facturer de quelconques prestations de services ou autres « charges de la SEML ».

2.1 - Les charges communes spéciales au port et leur répartition
entre la SPT et la SPTP (répartition primaire)
puis entre les actionnaires de la SPTP (répartition secondaire)

211 - Leur définition par nature - article 11 :

- 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'est à dire - article 4 :

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 (capitaînerie, 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...).
- 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.

Suite de l'article 11 en page 4/7 ...

... Suite et fin de l'article 11 ;

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.

212 - La répartition des charges communes spéciales au port - article 16.1 dans sa rédaction actuelle consécutive à l'avenant n°2 en date du 22 juillet 2004 :

Un avenant frappé de nullité absolue car mis en œuvre au mépris des dispositions d'ordre public de l'article R212-2 du Code de la construction.

2121 - Répartition « primaire » entre SPTP et SPT :

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 :

Ante 2004

40 % >>>

60 % >>>

- 60 % pour la Société du Port de Toga Plaisance

- 40 % pour la Société du Port de Toga

2121 - Répartition « secondaire » entre associés de la SPTP
(compris SEML pour les postes rachetés) :

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).

2.2 - Les charges communes générales du port et des terre-pleins
et leur répartition
entre la SPT et la SPTP (répartition primaire)
puis entre les actionnaires de la SPTP (répartition secondaire)

221 - Leur définition par nature - article 13 :

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.

C'est à dire - article 6 :

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.

... Suite et fin de l'article 6 :

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 ;

222 - La répartition des charges communes générales du port et des terre-pleins :

2221 - Répartition « primaire » entre SPTP et SPT - article 16.2 (actuelle rédaction¹) :

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

2222 - Répartition « secondaire » entre associés de la SPTP
(compris SEML pour les postes rachetés) :

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).

2.3 - Les charges particulières du port de plaisance
et leur répartition entre seulement les associés de la SPTP compris rachat SEML

231 - Leur définition par nature - article 14 :

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.

¹ L'avenant n° 2 au sous-traité port n'a modifié que les quotas spécifiés article 11 du règlement intérieur

... suite du traitement des charges particulières du port de plaisance :

232 - Répartition entre associés de la SPTP - article 14 :

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

>>> Sans pondération : elle n'est pas prévue par le règlement intérieur pour cette catégorie de charges

3 - LEUR TRAITEMENT COMPTABLE CORRECT

Il convient d'ouvrir un compte de charges distinct pour chacune des nature de charges énumérées en 211 , 221 et 231 de sorte :

1°) à pouvoir permettre leur examen et contrôle par les actionnaires minoritaires,

et, 2°) à leur appliquer les quotas de répartition distinctement prévus pour chacune de ces catégories - quotas tenant compte des coefficients primaires tels que ces coefficients primaires sont actuellement définis par l'article 16.1 du règlement intérieur modifié par l'avenant du 22 juillet 2004 (charges communes spéciales au port) et 16.2 non modifié (charges communes générales au port et aux terre-pleins), en combinaison avec l'article 16.3 (pondération des actions B) pour ces deux catégories de charges.

- Le règlement intérieur (article 14) n'a prévu aucune pondération pour la catégorie des charges communes particulières au port de plaisance (plan d'eau).
- Le total des actions participant aux charges intéressant « l'ensemble plan d'eau » formé par SPTP plus SEML, compris donc les 5937 actions « A » annulées en conséquence du rachat opéré par la SEML en 2003, est de 14305 actions SPTP plus 5937 actions en représentation des 75 postes rachetés = 20242.
- Dans la répartition ci-dessous la SEML intervient donc selon un numérateur de $7248 + 5937 = 13185$ « actions » >>> **Aucun pourcentage spécifique à la SEML n'est plus utile.**

Soit par action SPTP - base (dénominateur) 19722 après pondération des actions « B » :

Charges communes spéciales au port :

- le dénominateur commun aux associés SPTP pour cette catégorie de charges est de 19722 : $20242 \text{ actions «A\&B»} - 160/2 \text{ «avitaillement»} - 610/2 \text{ «chantier»} - 270/2 \text{ «Difinpro»} = 19722 \text{ actions « pondérées »}$;
- la quote-part du total des charges communes spéciales au port d'une action « pondérée » sera donc de : $(1 \text{ divisé par } 19722) \text{ multiplié par } 0,40 \text{ (et non } 0,60 \text{ CF § 212)} = 0,00002028191867$ du total à répartir.

Charges communes générales au port et aux terre-pleins :

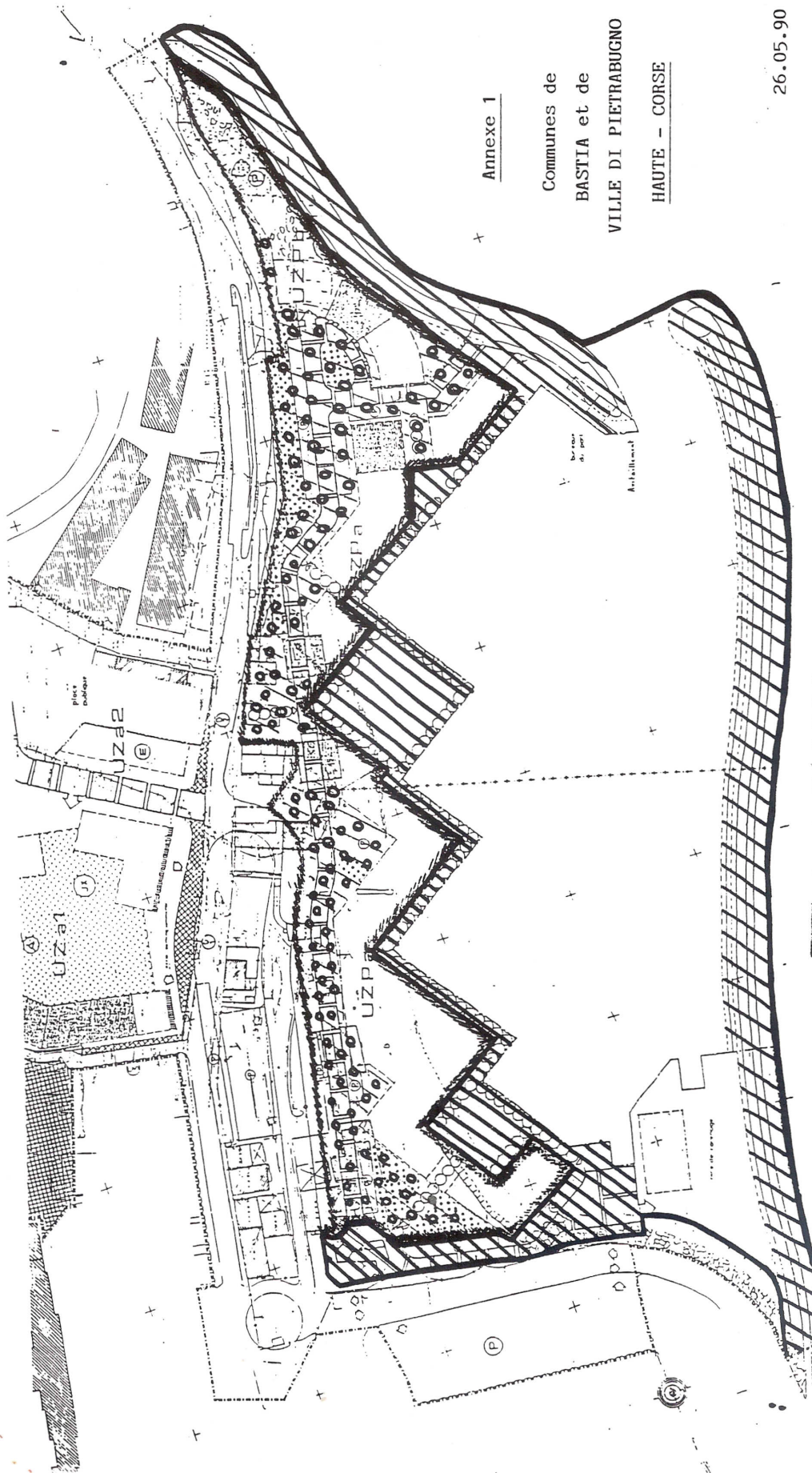
- le dénominateur commun aux associés SPTP pour cette catégorie de charges est toujours de 19722 ;
- la quote-part du total des charges communes générales au port et aux terre-pleins d'une action « pondérée » sera donc de : $(1 \text{ divisé par } 19722) \text{ multiplié par } 0,10 = 0,000005070479667$ du total à répartir.

Et par action « A » ou « B » - base 20242 (dénominateur) hors pondération prévue au 16.3 du RI :

Charges communes particulières au port de plaisance (plan d'eau) - Le règlement intérieur n'ayant prévu aucune pondération pour cette catégorie de charges communes :

- le dénominateur commun aux associés SPTP pour cette catégorie de charges sera donc de 20242 ;
- la quote-part du total des charges communes particulières au plan d'eau d'une quelconque action SPTP sera donc de : $(1 \text{ divisé par } 20242) = 0,000049402232981$ du total à répartir.

PORT DE PLAISANCE DE TOGA



Annexe 1

Communes de
BASTIA et de

VILLE DI PIETRABUGNO

HAUTE - CORSE

26.05.90

 Sous-traité S.P.T.P.

 Sous-traité S.P.T.

 Parties communes spéciales au port.

 Parties communes générales.

Légende: