

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ENTREPRISE JEAN SPADA, SAS au capital de 4.802.315,17 €, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro B 958 804 551, dont le siège social est sis à NICE 06200 – 21 avenue Simone Veil représentée par son président, Monsieur Florent NOIRAY, dument habilité à l'effet des présentes suivant délibération du Comité de Surveillance et de Pilotage qui demeurera annexé aux présentes

Ci-après dénommée l'ENTREPRISE JEAN SPADA

D'UNE PART

ET :

La COMMUNE DE BASTIA, représentée par Monsieur Didier GRASSI, 6^{ème} adjoint au Maire, demeurant es qualités Mairie de Bastia, 1 avenue Pierre GIUDICELLI, 20410 Bastia cedex, dument habilité à l'effet des présentes suivant délibération du conseil municipal en date du....., rendue exécutoire lequi demeurera annexé aux présentes

La COMMUNE DE VILLE DI PIETRABUGNO, représentée par son Maire en exercice, demeurant es qualité Hôtel de Ville, 20200 VILLE DI PIETRABUGNO, dument habilité à l'effet des présentes suivant délibération du conseil municipal en date du.....qui demeurera annexé aux présentes

SA SEML DU PORT DE PLAISANCE DE TOGA, SA au capital de 675 000,00 € immatriculée au RCS de BASTIA sous le n° B 353 859 242, dont le siège social est Capitainerie Port de Plaisance de TOGA, 20200 VILLE DI PIETRABUGNO, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée la SEML

D'AUTRE PART

Paraphes

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

II EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

La SEML DU PORT DE PLAISANCE DE TOGA, société anonyme dont le siège social est à VILLE-DI-PIETRABUGNO (20200) CAPITAINERIE, PORT DE PLAISANCE DE TOGA, a été constituée aux termes de ses statuts établis en la forme sous seing privé, à BASTIA, le 29 février 1990, enregistrés à BASTIA, le 2 mars 1990 (folio 74 bordereau 108/12) ;

La société a une durée de 99 années à compter de sa date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BASTIA, intervenue le 13 mars 1990, sous le n° 353 859 242.

Le capital de la société s'élève actuellement à 675 000,00 € divisé en 135000 actions de 5,00 € chacune, entièrement libérées, toutes égales et de même rang ainsi réparties :

- Commune de BASTIA..... 54 000 actions
- Commune de VILLE DI PIETRABUGNO..... 54 000 actions
- ENTREPRISE JEAN SPADA, en suite du rachat des actions de Messieurs Pierre et Paul NOIRAY, Jean-Jacques BRIAL, Alain SERRATRICE..... 27 000 actions

A l'origine, c'est la société du PORT de TOGA (SPT) dont le capital était entièrement détenu par la société ENTREPRISE JEAN SPADA qui était attributaire de la concession pour la construction du port de plaisance et pour les terre-pleins jouxtant le port aux fins d'édification d'un complexe immobilier.

En 1989, les communes de BASTIA et VILLE DI PIETRABUGNO, la Société DU PORT DE TOGA et l'ENTREPRISE JEAN SPADA se sont accordées sur le fait qu'il convenait de distinguer les activités portuaires stricto sensu du projet immobilier et ont régularisé un protocole d'accord en date du 31 octobre 1989.

Ainsi, en février 1990 était créée la société d'économie mixte SEML dont le capital était réparti entre les deux communes à raison de 40 % chacune, et l'ENTREPRISE JEAN SPADA pour 20 %. En juillet 1990 était attribuée à la SEML une concession d'établissement et d'exploitation du port et des terre-pleins.

La Société DU PORT DE TOGA PLAISANCE (SPTP) avec apport par la SPT, des anneaux, de l'avitaillement et de l'aire de carénage-shipchandler était créée le 17 août 1990.

Deux sous-concessions étaient établies :

- Une sous-concession à la SPTP par la SEML qui en conserve l'exploitation, de l'établissement du port (35 ans pour les anneaux soit jusqu'au 31/12/2025, 50 ans pour l'avitaillement et l'aire de carénage soit jusqu'au 31/12/2040),
- Une sous-concession à la SPT par la SEML de l'établissement et l'exploitation des terre-pleins (50 ans jusqu'au 31/12/2040).

Des difficultés devaient survenir entre les parties à la suite de l'annulation judiciaire du permis de construire qui lui avait été accordé par VILLE DI PIETRABUGNO (arrêt du Conseil d'Etat en date du 1^{er} mai 1996) la SPT qui avait pris l'engagement garanti par l'ENTREPRISE JEAN SPADA, de réaliser un programme immobilier de 17.500m2 environ sur les terre-pleins du port était contrainte d'y renoncer.

Les communes, la SEML, SPTP, SPT et l'ENTREPRISE JEAN SPADA mettaient fin à leur différend par un protocole d'accord en date du 15 juillet 2003.

Un protocole d'apurement des comptes au 31 décembre 2015 était régularisé entre la SEML, SPT et l'ENTREPRISE JEAN SPADA le 26 octobre 2017.

A ce jour, l'ENTREPRISE JEAN SPADA ne détient aucune action au sein de SPTP.

Par ailleurs, elle est détentrice au sein de la société SPT, de 2.137 actions numérotées de 33.612 à 353.265 et de 71.620 à 72.102 lesquelles à la suite de l'annulation du permis de construire rappelée supra, ne donnent pas de droit à construire. Ces actions font l'objet d'un projet de cession au bénéfice de la SPT.

L'ENTREPRISE JEAN SPADA manifeste, depuis de nombreuses années, de manière réitérée et constante son souhait de se retirer de la SEML.

Les parties ont alors engagé des discussions visant à organiser sa sortie du capital de la SEML et à régler l'ensemble des conséquences financières et juridiques qui en résultent.

Dans un contexte marqué par des difficultés financières et opérationnelles récurrentes, les Communes, en leur qualité d'actionnaires de la SEML, ont donc engagé une réflexion approfondie visant à restructurer la gouvernance portuaire.

Ce travail, les a finalement conduites à envisager la transformation de la SEML en société publique locale (SPL), afin de recentrer son objet sur la gestion des terre-pleins et de permettre, la création d'un syndicat intercommunal chargé de la gestion du plan d'eau.

Une telle transformation excluant par principe toute participation privée, implique corrélativement la sortie du capital de L'ENTREPRISE JEAN SPADA.

Les parties ont par conséquent pu avancer dans leurs discussions lesquelles ont porté notamment sur l'évaluation des créances réciproques issues du protocole d'apurement du 26 octobre 2017, sur la valorisation des actions de la SEML compte tenu de sa situation économique, ainsi que sur le périmètre exact des obligations susceptibles d'entrer dans le champ d'une transaction.

Alors que ces discussions étaient en cours, un contentieux a été engagé contre l'ENTREPRISE JEAN SPADA, la SEML, la SPTP, et les dirigeants actuels de ces deux dernières, par Monsieur BERGER, Madame BERGER-CECCALDI et Monsieur SERRUSC, amodiateurs de la SPTP.

Ce contentieux est en cours devant la 2ème chambre civile de la Cour d'appel de BASTIA sous le N°RG 25/ 00322 : Les amodiataires critiquent l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire de BASTIA le 28 mai 2025 en ce qu'elle les a déboutés de leur demande tendant à la désignation d'un expert chargé d'examiner la classification et la répartition des charges facturées par la SEML à la SPTP depuis 2002 au regard du règlement intérieur de cette dernière.

Ils invoquent une méconnaissance de leurs droits d'actionnaires minoritaires et contestent la validité des protocoles des 31 octobre 1989 et 15 juillet 2003.

Il est précisé que l'ordonnance entreprise a également refusé la mise hors de cause de l'ENTREPRISE JEAN SPADA, pourtant attrait en sa seule qualité d'actionnaire et d'administrateur de la SEML.

C'est dans ce contexte global que les parties sont, finalement, parvenues au présent accord transactionnel.

Ceci étant rappelé,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent protocole a pour objet le retrait d' ENTREPRISE JEAN SPADA de la SEML et de façon plus générale, la cessation de tout lien de droit entre ces parties.

ARTICLE 2 : CESSION D'ACTIONS

Selon statuts mis à jour en date du 31 mai 2017, l'ENTREPRISE JEAN SPADA détient 20% du capital social de la SEML, soit 27.000 actions.

L'ENTREPRISE JEAN SPADA s'engage à céder la totalité de ses actions à :

- La Commune de BASTIA à hauteur de 13 500 actions, moyennant la somme de TRENTE MILLE euros (30 000,00 €), qui l'accepte ;
- La Commune de VILLE DI PIETRABUGNO à hauteur de 13 500 actions, moyennant la somme de TRENTE MILLE euros (30 000,00 €), qui l'accepte

L'acte de cession sera régularisé au plus tard le 15 janvier 2026.

ARTICLE 3 – APUREMENT DES COMPTES - CLAUSE DE REGLEMENT DEFINITIF

Au 31 décembre 2024, il ressortait des écritures comptables respectives des sociétés SEML PORT DE TOGA et ENTREPRISE JEAN SPADA que :

- La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE DU PORT DE TOGA (SEML) se prévalait d'une créance arrêtée à la somme de cent soixante-deux mille quatre cent cinquante et un euros (162 451,00 €), correspondant au reliquat de la créance issue du protocole d'apurement des comptes conclu le 26 octobre 2017, après imputation des quatre annuités versées conformément audit protocole.
- La SOCIETE ENTREPRISE JEAN SPADA (EJS) revendiquait, pour sa part, une créance d'un montant de deux cent mille cinq cent soixante-seize euros et quatre-vingt-huit centimes (200 576,88 €), représentant le solde du principal du cautionnement stipulé par la convention du 11 décembre 2000, tel qu'ajusté dans le protocole d'apurement du 26 octobre 2017, dont 48 445,28 € d'échéances restées impayées.

Les parties, après avoir arrêté contradictoirement le montant de leurs créances respectives, conviennent d'éteindre intégralement celles-ci par voie de compensation, conformément aux articles 1347 et suivants du Code civil, à titre transactionnel et pour solde de tout compte.

Cette compensation emporte extinction définitive de toute obligation réciproque, de sorte qu'aucune somme ne restera due entre les parties, à quelque titre que ce soit, relativement aux créances ci-dessus.

ARTICLE 4 : LE CONTENTIEUX BERGER ET CONSORTS

Les cessionnaires prendront à leur charge, dans la limite d'un montant maximal de 38.125,00 € euros :

- Les condamnations pécuniaires définitives qui seraient mises à la charge de la société l'ENTREPRISE JEAN SPADA dans le cadre du litige opposant certains amodiataires et actuellement pendant devant la Cour d'appel de Bastia sous le n° RG 25/00322, et de l'instance au fond éventuelle qui en sera la conséquence,
 - Les frais et honoraires de conseil exposés par ENTREPRISE JEAN SPADA au titre desdites procédures à compter de la signature des présentes.
- En conséquence de quoi, ENTREPRISE JEAN SPADA subroge les cessionnaires dans les créances résultant des éventuelles condamnations prononcées à son profit à l'encontre de BERGER et consorts au titre de l'article 700CPC et des dépens.

La garantie ne pourra être mobilisée qu'après notification préalable à la commune de BASTIA et à la commune de VILLE DI PIETRABUGNO, lesquelles conserveront la faculté d'assurer la défense ou de participer à l'instance.

ARTICLE 5 : ACCORD DES PARTIES

Le présent protocole constitue l'intégralité de l'accord entre les parties en ce qu'il concerne exclusivement l'objet des présentes et annule et remplace tout accord antérieur, oral ou écrit.

Les parties conviennent que les stipulations faites en préambule du présent protocole d'accord transactionnel en font partie intégrante et sont indissociables de celui-ci.

Toutes les clauses du présent protocole d'accord transactionnel constituent un tout indivisible de sorte que l'inexécution de l'un quelconque de ses engagements par l'une des parties autoriserait l'autre partie à refuser l'exécution de ses propres engagements ou à revenir sur son exécution si elle était déjà intervenue.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un accord écrit de chacune des parties.

ARTICLE 6 : DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties, chacune en ce qui la concerne, déclarent et garantissent qu'elles ont la capacité et le pouvoir de conclure le présent protocole d'accord transactionnel, d'exécuter les obligations mises à leur charge et de réaliser les opérations prévues aux termes des présentes.

Sous réserve de ce qui est précisé au présent protocole d'accord transactionnel, sa signature et l'exécution des obligations qui en découlent ne requièrent aucune autre autorisation d'une autorité compétente ou d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ni ne contreviennent à aucune disposition légale ou réglementaire ou aucune stipulation d'une convention ou d'un engagement auquel l'une des parties est partie ou par lequel elle est liée.

Le présent protocole lie les parties, leurs successeurs, ayants droits ou ayants cause, à titre particulier ou universel.

ARTICLE 7 : CARACTERE TRANSACTIONNEL DU PROTOCOLE - EFFETS

Les parties conviennent expressément que le présent protocole a valeur de transaction au sens de l'article 2044 du Code civil et reconnaissent expressément qu'il repose sur des concessions réciproques consistant :

Pour l'ENTREPRISE JEAN SPADA :

- A se retirer définitivement du capital de la SEML, au prix stipulé à l'article 2,
- A renoncer à toute créance ou réclamation non expressément maintenue ou réglée par le présent protocole,
- A consentir à la compensation fixée à l'article 3 et d'abandonner tout solde éventuel au-delà des montants arrêtés contradictoirement.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

Pour les cessionnaires, soit les Communes de BASTIA et de VILLE DI PIETRABUGNO, consentent en contrepartie :

- A acquérir l'intégralité des actions de l'ENTREPRISE JEAN SPADA, au prix stipulé à l'article 2
- A prendre en charge, dans les limites fixées à l'article 4, certaines condamnations financières susceptibles d'être mises à la charge de l'ENTREPRISE JEAN SPADA dans le cadre du litige RG 25/00322,

Le présent protocole met donc fin de manière définitive à tout différend apparu entre elles.

Les parties déclarent avoir conclu le présent protocole en pleine connaissance de cause et avoir vu leur attention attirée sur le caractère définitif et irrévocable du présent accord.

Conformément à l'article 2052 du Code civil, il est rappelé que « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Les parties déclarent avoir disposé de tout le temps nécessaire pour l'étude, la négociation et la compréhension de l'ensemble des termes du présent protocole.

Le protocole recueille l'accord des Parties, sans reconnaissance de la part de chacune d'elles de la validité des réclamations d'une autre partie et sans qu'aucune d'elles, implicitement ou explicitement, ne reconnaisse une quelconque responsabilité.

ARTICLE 8 : DROIT APPLICABLE / ELECTION DE DOMICILE

Le présent protocole d'accord transactionnel est régi par le droit français. Pour l'exécution du présent protocole transactionnel, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, tels qu'indiqués en tête des présentes.

Fait sur 8 pages, hors annexes, à BASTIA, le _____ 2025.

| | |
|---|--|
| Société ENTREPRISE JEAN SPADA, son président Monsieur Florent NOIRAY | |
| La Commune de BASTIA, Monsieur Didier GRASSI, 6^{ème} adjoint au Maire | |

| | |
|---|--|
| La Commune de VILLE di PIETRABUGNO, son maire en exercice, Monsieur Michel ROSSI | |
| La SEML, Monsieur Pierre SAVELLI, son Président | |

PROJET

Paraphes

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|