

(1)

(N° 160.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 8 MAI 1865.

AUTORISATION DE CONSTITUER UNE SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

D'après les ordres du Roi, j'ai l'honneur de soumettre à vos délibérations un projet de loi ayant pour but de conférer le caractère de la société anonyme à un établissement à fonder à Bruxelles, sous la dénomination de : *Compagnie immobilière de Belgique*.

Le projet de statuts annexé au projet de loi indique l'objet de l'institution et les bases de son organisation.

L'entreprise étant, par sa nature, plutôt civile que commerciale, l'intervention des Chambres est nécessaire pour donner à la Société une existence légale. Le Gouvernement doit procéder, en cette circonstance, ainsi qu'il l'a fait en 1861 à l'égard de la Société verwiétoise pour l'amélioration des maisons d'ouvriers.

Comme, depuis lors, la législation qui régit les sociétés anonymes n'a pas subi de changements, on se réfère, pour justifier la présentation du projet, aux raisons déduites dans l'exposé des motifs dont la Chambre des Représentants a été saisie le 21 mars 1861.

La Société immobilière a pour objet, comme l'indique l'article 3 du projet de statuts, l'exécution de travaux d'embellissement et d'assainissement; la construction et l'exploitation de magasins, entrepôts, docks, bassins, quais, canaux, cités ouvrières, etc., en se conformant aux lois du pays; elle peut faire toute espèce d'opérations sur immeubles; prêter sur hypothèque, à des conditions déterminées, jusqu'à concurrence de 50 p. % au plus de la valeur constatée des biens; entreprendre, soit pour son propre compte, soit pour celui de l'État, de la province ou de la commune, des travaux se rattachant à l'industrie de la construction.

Le fonds social est de 60 millions, divisé en 120,000 actions de 500 francs; 40,000 actions, sur lesquelles il sera d'abord versé 200 francs, seront émises immédiatement.

Circoscrites dans de sages limites, proportionnées au capital social réalisé ou garanti, les obligations que la Société est autorisée à émettre ne peuvent, avec les conditions stipulées, présenter aucun danger.

- Il y a contrôle, surveillance, ainsi qu'il appartient dans l'intérêt non-seulement de l'actionnaire, mais encore dans l'intérêt public, et afin de sauvegarder les droits des tiers.

Inutile, Messieurs, de vous entretenir des autres dispositions des statuts : elles sont, en quelque sorte, purement réglementaires, et comme il est généralement d'usage de les stipuler.

Je ne chercherai pas à démontrer l'utilité de l'établissement qu'il s'agit de fonder.

Dans l'état économique du pays, en présence du mouvement d'expansion qui se manifeste autour de nous, il faut, pour tous les éléments de la production et de l'activité humaine, une force capable de seconder efficacement les efforts individuels, et même, pour plusieurs genres de travaux, des pouvoirs locaux.

D'un autre côté, les administrations publiques ne sont pas toujours placées dans les conditions à pouvoir mener à bonne fin, aussi promptement et aussi économiquement qu'une société particulière, des travaux importants commandés par l'intérêt général.

Aussi, dans tous les temps, a-t-on senti la nécessité d'autoriser des sociétés ou compagnies pour les grandes entreprises, pour des travaux d'intérêt public et de longue haleine.

Or, à aucune autre époque, peut-être, la nécessité d'entreprises du genre de celles que la société immobilière a pour mission d'exécuter, ne s'est fait sentir comme aujourd'hui.

Et, en effet, le développement considérable de nos voies de communication de tous genres, et surtout de nos chemins de fer, a été et sera de plus en plus l'occasion, dans plusieurs villes, de transformations de quartiers entiers, d'ouverture de nouvelles rues, de construction de places, de monuments, d'édifices publics. Ajoutons à cela les travaux d'assainissement et d'embellissement à la fois, dont se préoccupent à juste titre la plupart des administrations locales, et l'on reconnaîtra combien il est utile de satisfaire à tous ces besoins, de réaliser des espérances que le progrès des lumières et de la civilisation fait naître, et qui sont la conséquence, en grande partie, du bien-être général que nous devons à un long règne de paix et de prospérité.

Pour atteindre ce but, le concours d'une société puissante par ses forces financières et son crédit, est indispensable. Sans cet élément de force, les meilleurs plans, les conceptions les plus utiles à l'intérêt public, s'exécutent souvent lentement, péniblement, si l'on n'est pas quelquefois obligé, faute de ressources, de les abandonner.

Or, une société ordinaire, qu'elle soit civile ou commerciale, est peu propre à faciliter la réunion de capitaux considérables. Du moment qu'il s'agit d'opérations qui sont au-dessus des efforts auxquels généralement les capitaux des particuliers, pris isolément, peuvent atteindre, il faut, pour toutes les industries, et peut-être pour celles qui se rattachent aux immeubles plus encore que pour les autres, il faut évidemment la forme de société qui a été tout spécialement créée, inventée, pour régir les grandes affaires.

La société immobilière, Messieurs, est donc considérée comme destinée à com-

bler en Belgique une véritable lacune dans l'ordre des opérations ou transactions se rapportant aux biens fonds, et c'est, par conséquent, le cas de concéder le privilège de l'anonymat.

Ces considérations, Messieurs, ne sont d'ailleurs pas les seules qui ont engagé le Gouvernement à vous soumettre le projet de loi. Il en existe d'un autre ordre, et qui se rattachent plus intimement aux obligations strictes du Gouvernement : elles ont été le principal mobile de sa détermination.

La loi du 8 septembre 1859 stipule que la ville d'Anvers interviendra dans les dépenses d'exécution des travaux d'agrandissement et de défense dont s'occupe le § 1^{er} de l'article 1^{er}, jusqu'à concurrence de la somme de dix millions, en compensation de laquelle il lui sera fait abandon des terrains, constructions et fortifications de l'ancienne enceinte, à la condition de démolir les fortifications à ses frais.

La démolition doit, aux termes de l'art. 2 de la même loi, commencer immédiatement après la construction de la nouvelle enceinte, et les dix millions doivent être versés au trésor, moitié le jour de la mise en possession des terrains, et moitié dans les trois ans à partir de ce jour.

Obligé de concourir à l'exécution de la loi, en rendant disponibles les ressources que nécessitent les travaux de défense, le Gouvernement s'est préoccupé des moyens à l'aide desquels la ville d'Anvers pourrait remplir ses obligations envers l'État.

Il est évident que les habitants d'Anvers ont intérêt à ce que l'ancienne enceinte soit démolie le plus tôt possible. Mais, présumant que l'exécution de vastes travaux pourrait présenter des difficultés sérieuses pour une administration locale, j'ai cherché, depuis longtemps, une combinaison au moyen de laquelle la ville d'Anvers se trouverait en mesure, non-seulement de mettre promptement en valeur les terrains devenus disponibles, mais encore de se libérer envers le trésor sans faire des avances de fonds.

Les fondateurs de la Société immobilière mettent le Gouvernement à même de réaliser cette combinaison.

Comme condition de la concession, ils contractent l'obligation éventuelle de réaliser, en participation avec la ville d'Anvers, la vente des terrains mentionnés à l'article 2 de la loi du 8 septembre 1859. La Société verserait au trésor la somme de 10 millions aux époques fixées. Le compte de participation serait débité de 10 millions, et de l'intérêt, à convenir, des avances que la Société aurait à faire; il serait crédité du prix de la vente des terrains.

À l'expiration d'un terme à déterminer, le compte de participation serait liquidé. Si le produit de la vente des terrains ne couvrait pas les avances faites par la Société, la ville d'Anvers bonifierait la différence; si, au contraire, le produit de la vente excédait les sommes dépensées, capital et intérêts, l'excédant serait partagé par moitiés, dont l'une reviendrait à la Société; la ville aurait à s'entendre avec le Gouvernement pour le règlement des droits de celui-ci dans l'autre moitié, conformément au pénultième alinéa de l'article 2 de la loi déjà citée du 8 septembre 1859.

De plus, la Société immobilière se chargerait d'exécuter, pour le compte de la ville, les travaux d'embellissement et d'utilité publique auxquels la démolition des anciennes fortifications donnera lieu, et lui avancerait les fonds nécessaires à cette fin.

Ces conditions m'ayant paru de nature à atteindre le but que je m'étais proposé,

pour le cas où la ville d'Anvers rencontrerait des difficultés à remplir ses obligations, je n'ai pas hésité à proposer au Roi de les comprendre dans le plan qui est soumis à vos délibérations. De là, la disposition du n° 2 du projet de loi.

Le Gouvernement doit, comme la ville, contribuer à l'abandon d'une part éventuelle de bénéfices, représentant le prix de l'intervention de la Compagnie; celle-ci se chargerait, en retour, des frais généraux d'administration de l'entreprise.

Je ne parlerai pas ici d'une autre éventualité, celle de la cession à la Société de l'entrepôt public d'Anvers : cet objet est réglé par un projet de loi spécial que j'ai l'honneur, Messieurs, de soumettre également à vos délibérations. Inutile de signaler à votre attention la connexité qui existe entre les deux projets.

Ces affaires présentant un caractère d'utilité et d'urgence incontestables, il serait à désirer que les deux projets de loi pussent être discutés dans la session actuelle.

Le Ministre des Finances,

FRÈRE-ORBAN.



PROJET DE LOI.

Léopold,**ROI DES BELGES,***A tous présents et à venir, Salut.*

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances, Notre conseil des Ministres entendu,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances présentera, en Notre nom, aux Chambres, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE UNIQUE.

Le Gouvernement est autorisé : 1^o à constituer en Société anonyme, conformément à l'article 37 du Code de commerce, avec les caractères de la société commerciale, l'établissement à fonder à Bruxelles, sous la dénomination de : *Compagnie immobilière de Belgique*, d'après les bases indiquées dans les statuts annexés au présent projet.

2^o A renoncer en tout ou en partie à la part éventuelle réservée à l'État dans le prix de vente excédant dix millions de francs, mentionné au 5^{me} aliéna de l'article 2 de la loi du 8 septembre 1859.

Donné à Laeken, le 5 mai 1865.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Finances,

FRÈRE-ORBAN.

ANNEXES.

A Monsieur le Ministre des Finances, à Bruxelles.

Bruxelles, le 18 avril 1865.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Dans plusieurs entretiens que j'ai eu l'honneur d'avoir avec vous, il a été reconnu qu'il y aurait une grande utilité de créer en ce moment en Belgique une Société immobilière, dont le siège serait à Bruxelles, et qui étendrait ses opérations sur tout le pays.

J'ai soumis à votre bienveillant examen, et je vous remets maintenant en copie, sub litt. *A*, un projet de statuts formulant les conditions sous lesquelles l'institution que vous avez en vue me paraît pouvoir être réalisée.

J'indique dans une note ci-jointe, sub litt. *B*, ce que la Société pourra faire pour la capitale et le pays en général, et je précise quelques opérations qu'elle offrira d'entreprendre, dès son début, dans la ville d'Anvers.

A cet égard, il n'est pas besoin de démontrer qu'une société particulière saura tirer un meilleur parti des terrains de l'ancienne enceinte, y exécuter les travaux plus rapidement et à meilleur marché, et exploiter l'entrepôt plus avantageusement, pour le commerce et pour elle-même, qu'une administration publique.

La ville d'Anvers ne pourrait guère mettre en valeur les terrains de l'ancienne enceinte et se livrer aux vastes entreprises que cette opération rend nécessaires, sans créer une administration spéciale et un nombreux personnel, sans s'imposer, en un mot, des dépenses considérables qu'elle serait incertaine de récupérer dans l'avenir.

On ne méconnaîtra pas non plus qu'il serait plus avantageux, en toute circonstance, et, en ce moment, infiniment mieux dans les convenances de la ville, de n'avoir aucun débours à faire pour l'achat des terrains et pour l'exécution des travaux, de ne payer pour les avances qu'on lui ferait que les intérêts strictement nécessaires et à un taux modéré, et de solder, pour ainsi dire, l'opération par l'opération même, que de devoir contracter un emprunt préalable dont la négociation ne serait probablement pas très-facile dans les circonstances actuelles, et dont l'import ne pourrait être fixé *à priori* sans s'exposer soit à une insuffisance de ressources, soit à une perte considérable d'intérêts.

Après ce qui précède, il me sera facile de justifier la proposition de l'abandon de la moitié des bénéfices à la Société immobilière.

Pour les actionnaires futurs de cette Société, l'attrait de cette part de bénéfices très-éventuels, et en tout cas très-éloignés, est à peine suffisant pour les déterminer à immobiliser leurs capitaux dans une entreprise de ce genre; et quant à la ville d'Anvers, je n'hésite pas à vous exprimer, Monsieur le Ministre, ma profonde conviction que l'intervention de la Société ne lui coûterait rien, et que la moitié du bénéfice qu'elle réaliserait en commun avec la Société, dépasserait même l'entière-
reté du bénéfice qu'elle réaliserait sans ce concours, sans compter qu'en cas de déficit final, les frais généraux d'administration, toute l'activité, toute l'intelligence que la Société apporterait dans sa gestion, serviraient en entier à atténuer la perte de la ville, sans aucune rémunération pour la Société.

Le but que se propose la Société ayant votre approbation, j'espère que vous vous engagerez, Monsieur le Ministre, à soumettre à la Législature un projet de loi autorisant le Gouvernement à accorder le caractère de Société anonyme à l'institution qu'il s'agit de créer. De mon côté, je m'engage à procurer le capital nécessaire pour commencer les opérations, conformément aux statuts.

Il me reste à ajouter qu'aussitôt que notre accord sera constaté pour la création de la Société immobilière, on pourrait, au nom de cette Société ou de ses fondateurs, faire à la ville d'Anvers les ouvertures que vous jugerez convenables.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute considération.

(Signé) J.-R. BISCHOFFSHEIM.



ANNEXE A.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE.

STATUTS.

TITRE I^{er}.

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ, SON OBJET, SA DURÉE SON SIÈGE.

ART. 1^{er}.

Les comparants forment, par ces présentes, sauf l'approbation du Gouvernement, une société anonyme qui existera entre tous les propriétaires des actions créées en conformité des dispositions du titre II qui va suivre.

ART. 2.

La Société prend la dénomination de : *Compagnie immobilière de Belgique*.

ART. 3.

Elle a pour objet :

1° L'exécution de tous travaux ayant pour but l'embellissement et l'assainissement de Bruxelles et de ses faubourgs, et de toutes autres communes du royaume de Belgique;

2° La construction et l'exploitation de tous établissements, tels que magasins et entrepôts publics, docks, bassins, quais, canaux, cales, bains et lavoirs, cités ouvrières, salles de vente, en se conformant aux lois du pays;

3° L'acquisition et la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles de quelque nature qu'ils soient; l'exploitation et la mise en valeur de ces immeubles; leur revente, échange ou location;

4° Les prêts sur des immeubles jusqu'à concurrence de 50 p. % de leur valeur;

5° L'entreprise pour le compte soit de la Société, soit de l'État, des provinces et des communes, de tous travaux se rattachant à l'industrie de la construction;

6° Enfin, toutes entreprises dont le caractère ou le but principal serait de faire valoir les immeubles.

ART. 4.

Dans les affaires de sa compétence, la Société peut agir par association avec des tiers; mais les opérations énumérées à l'article 3 ne peuvent s'étendre au delà du territoire du royaume de Belgique.

ART. 5.

La Société est autorisée à émettre des obligations, dont le montant, y compris ses dettes hypothécaires, ne peut dépasser deux fois celui du capital-action effectivement versé ou garanti, augmenté du montant de la réserve.

Elle est également autorisée à émettre des obligations jusqu'à concurrence du montant de ses créances hypothécaires.

En aucun cas, le chiffre de ces deux catégories d'obligations réunies ne peut excéder dix fois le capital-action versé ou garanti, augmenté du montant de la réserve.

Les conditions d'émission et la forme des titres seront réglées par le conseil d'administration.

ART. 6.

La durée de la Société est de 99 ans, qui commenceront à courir du jour de la publication de l'arrêté d'autorisation.

Son siège est établi à Bruxelles.

Elle peut avoir dans les provinces des agences ou succursales.

TITRE II.**FONDS SOCIAL — ACTIONS. — VERSEMENTS****ART. 7.**

Le fonds social est fixé à 60 millions de francs.

Il se divise en 120,000 actions de 500 francs chacune.

Au moins 40,000 actions sont actuellement émises.

Les autres actions le seront ultérieurement, en totalité ou en partie, sur la décision du conseil d'administration.

ART. 8.

Les comparants, à titre de fondateurs, et les porteurs d'actions antérieurement émises, ont le droit de préférence à la souscription au pair des actions à émettre dans la proportion de $\frac{1}{5}$ pour les fondateurs ou leurs ayants droit, et de $\frac{2}{3}$ pour les actionnaires.

La répartition de ces $\frac{2}{3}$ est proportionnelle au nombre des titres possédés par les actionnaires.

Ceux d'entre eux qui n'ont pas un nombre suffisant d'actions pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission, peuvent se réunir pour exercer leur droit.

Un règlement arrêté par le conseil d'administration fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclaté.

ART. 9.

Le montant des actions est payable aux époques et aux caisses désignées par le conseil d'administration.

Cent francs par action seront versés dans la quinzaine de la constitution de la Société.

Après le versement de 200 francs par action, dans les six mois de la constitution de la Société, il est remis au souscripteur un titre d'action sur lequel les paiements ultérieurs sont constatés.

Les 300 francs restant à verser sont appelés, en totalité ou en partie, suivant les besoins de la Société, au moyen d'annonces insérées, un mois à l'avance, à Bruxelles, dans le *Moniteur*, et à Paris, dans deux des principaux journaux désignés pour la publication légale des actes de la Société.

ART. 10.

Toute somme dont le paiement est retardé porte intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de 5 p. % par an, à compter du jour de l'exigibilité, sans demande en justice.

ART. 11.

A défaut de versement à l'échéance, les numéros des titres en retard sont publiés, au lieu de la souscription, dans les journaux désignés sous l'article 9. Quinze jours après cette publication, la Société a le droit de faire procéder à la vente des actions, à la Bourse, par le ministère d'un agent de change, pour le compte et aux risques et périls du retardataire.

Cette vente peut être faite en masse ou en détail, soit un même jour, soit à des époques successives, sans mise en demeure et sans aucune formalité judiciaire.

ART. 12.

Le prix provenant de la vente, déduction faite des frais, s'impute dans les termes de droit, sur ce qui est dû à la Société par l'actionnaire défaillant, qui reste passible de la différence, s'il y a déficit, et qui profite de l'excédant, s'il en existe.

ART. 13.

Les titres libérés de 200 francs peuvent, au choix de l'actionnaire, être créés nominatifs ou au porteur.

Ils sont extraits d'un registre à souche, portent un numéro d'ordre, et sont revêtus de la signature du directeur et de celle d'un administrateur.

ART. 14.

Les actions nominatives se transmettent par un transfert signé par le cédant et par le cessionnaire.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change.

Les titres au porteur se transmettent par la simple tradition.

Les actions en nom peuvent être converties en actions au porteur; réciproquement, les actions au porteur peuvent être inscrites en nom. Le tout conformément aux dispositions à arrêter par le conseil d'administration.

ART. 15.

Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse de la Société, et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé, et ceux d'échange de titres.

ART. 16.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

ART. 17.

Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action. Au delà, tout appel de fonds est interdit.

ART. 18.

Toute action est indivisible; la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

ART. 19.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

ART. 20.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

Tout actionnaire doit élire domicile en Belgique ou dans un des pays limitrophes.

TITRE III.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 21.

L'administration des affaires de la Société est confiée à un conseil et à un directeur, dont les attributions respectives sont fixées par les dispositions qui vont suivre.

Les opérations sont surveillées par un comité de censeurs et par un commissaire du Gouvernement.

SECTION 1^{re}.*Du conseil d'administration.*

ART. 22.

Le conseil d'administration se compose de membres nommés par l'assemblée générale.

Il se renouvelle par chaque année.

Après le délai déterminé à l'article 24, les membres sortant sont désignés par le sort, pour les premières années, et par l'ordre d'ancienneté pour les autres.

Ils peuvent être réélus.

ART. 23.

Par dérogation à l'article qui précède, le premier conseil sera composé de MM.

avec pouvoir de se compléter jusqu'au nombre de membres.

ART. 24.

Le renouvellement du premier conseil ne commencera qu'à l'expiration de la sixième année sociale.

Il s'opérera suivant le mode indiqué par l'article 22.

ART. 25.

En cas de vacance d'une place, le conseil y pourvoit provisoirement.

L'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur, ainsi nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

ART. 26.

Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer dans la caisse de la Société 50 actions, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

ART. 27.

Des jetons de présence seront alloués par l'assemblée générale aux administrateurs, pour le cas où la part qui leur est attribuée dans les bénéfices, d'après l'article 58, n'atteindrait pas un *minimum* à déterminer par cette assemblée.

ART. 28.

Chaque année, le conseil d'administration choisit un président parmi ses membres.

Il désigne celui d'entre eux qui doit momentanément remplacer le président en cas d'absence.

ART. 29.

Le conseil d'administration se réunit au siège de la Société, sur la convocation de son président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par mois.

ART. 30.

Aucune résolution ne peut être prise sans le concours de membres.

ART. 31.

Un règlement d'ordre intérieur déterminera le mode des délibérations.*

Il désignera les affaires sur lesquelles les administrateurs, empêchés d'assister à la réunion, peuvent donner par écrit leur vote motivé.

ART. 32.

Sauf les cas d'urgence, toutes les fois que deux membres présents du conseil demandent l'ajournement d'une question jusqu'à ce qu'on puisse connaître l'opinion des absents, cet ajournement est obligatoire.

Les communications adressées par les soins du directeur aux membres absents, pour réclamer leur avis, sont suivies d'une réponse dans les six jours de leur expédition.

Cet avis, arrivé dans le délai prescrit, est considéré comme un vote émis de vive voix.

ART. 33.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu au siège de la Société, et signés par le président et par deux administrateurs.

Les procès-verbaux font mention des noms des membres présents et de ceux qui ont donné leur vote par écrit.

Les copies et extraits des délibérations sont certifiés par le président ou par celui de ses collègues qui est appelé à le remplacer.

ART. 34.

Le conseil a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires sociales.

Il fait ou autorise par ses délibérations :

Les entreprises, constructions, exploitations et les travaux de toute nature;

L'achat, la vente ou l'échange de biens meubles et immeubles; les baux à long terme, les emphythéoses et les antichrèses;

Les traités et les engagements ayant pour objet les opérations de sa compétence; les transactions et les compromis;

Les transferts de rentes, effets publics et autres valeurs;

Les affectations hypothécaires; l'achat et la cession de toutes créances et autres droits incorporels;

Les mainlevées et désistements; les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant;

L'émission d'emprunts, d'obligations et d'actions, et les appels de fonds sur les actions émises;

Le règlement du dividende à distribuer et de la part de bénéfice à attribuer au fonds de réserve, sous l'approbation des censeurs;

La création et la suppression des agences ou succursales;

Les emplois de fonds;

Les placements des capitaux temporairement disponibles.

Néanmoins, si ces derniers excédaient la moitié du capital social versé, il ne pourrait être fait emploi de l'excédant que de la manière suivante :

1° En escompte d'effets de commerce;

2° En comptes courants dans les établissements de Banque ou chez des banquiers;

3° En valeurs garanties par l'État, les provinces ou les communes;

4° En obligations cotées à la Bourse de Bruxelles;

5° En prêts sur valeurs et obligations.

ART. 35.

Le conseil, sur la proposition du directeur, nomme et révoque tous les employés de l'administration et fixe leur traitement.

Il fait un règlement qui détermine les diverses catégories d'immeubles pouvant servir de gage; la manière d'en constater la valeur, et la proportion des prêts à cette valeur pour chaque catégorie de biens. Le règlement est soumis à l'approbation du Ministre des Finances.

Il arrête les règlements du régime intérieur, et, notamment, les mesures relatives au contre-seing des pièces, en désignant celles qui doivent être contre-signées par un administrateur, et les écrits pour lesquels le contre-seing d'un fonctionnaire délégué est reconnu suffisant.

ART. 36.

Le conseil peut déléguer ses pouvoirs à un ou à plusieurs de ses membres, pour des objets déterminés et pour un temps limité.

ART. 37.

Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle; ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

SECTION II.***Du directeur.*****ART. 38.**

Le directeur est nommé par le conseil d'administration, qui fixe son traitement et détermine ses attributions dans les limites de l'article 40.

Sa révocation ne peut être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des voix des membres composant le conseil.

S'il est choisi parmi les membres du conseil d'administration, il prend le titre d'administrateur délégué.

ART. 39.

Avant d'entrer en fonctions, le directeur doit justifier de la propriété de actions.

Ces actions sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Elles sont affectées par privilège à la garantie de sa gestion.

ART. 40.

Le directeur pourvoit à l'organisation des services.

Il a sous ses ordres tous les employés attachés à l'administration.

Il a l'initiative des propositions relatives à leur nomination, à leur révocation et à la fixation de leur traitement.

Il fait tous actes conservatoires.

Il exécute les délibérations du conseil d'administration, et signe les actes qui en sont la conséquence.

Il intente les actions judiciaires et y défend au nom du conseil.

Il entretient la correspondance.

Il poursuit le recouvrement des sommes dues à la compagnie.

Il signe l'endossement et l'acquit des effets sur des particuliers, les quittances, avec ou sans mainlevée, les mandats sur les banques et autres caisses publiques.

Le transfère ou l'acquit des rentes sur l'État et autres valeurs publiques.

Les actions, les obligations et les autres titres émis par la Société.

Il assiste aux séances du conseil avec voix consultative.

ART. 41.

En cas d'empêchement du directeur, le conseil désigne un de ses membres pour le remplacer provisoirement.

SECTION III.*Des censeurs.***ART. 42.**

Les censeurs sont au nombre de ; ils sont nommés par l'assemblée générale. Leurs fonctions durent trois ans; ils se renouvellent par tiers tous les ans; ils sont toujours rééligibles.

Les membres sortants sont désignés par le sort pour les deux premières années; et, pour les autres années, par l'ordre d'ancienneté.

En cas de retraite ou de décès d'un des censeurs, il est pourvu immédiatement à son remplacement provisoire par les censeurs en exercice.

L'assemblée, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

Le censeur ainsi nommé ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Chaque censeur doit déposer dans la caisse de la Société 25 actions, qui sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Les censeurs reçoivent des jetons de présence.

ART. 43.

Les censeurs contrôlent toutes les opérations; ils peuvent se faire représenter toutes les écritures.

Ils veillent à la stricte exécution des Statuts, et spécialement à l'exécution des dispositions concernant l'émission d'obligations.

Ils jugent, dans les cas sujets à interprétation, sur la proposition du conseil d'administration, des opérations permises en vertu de ces articles.

Ils examinent et, s'il y a lieu, approuvent le bilan, la fixation des dividendes et la part des bénéfices attribuée à la réserve, le tout sur la proposition du conseil d'administration.

SECTION IV.*De l'assemblée générale.***ART. 44.**

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des actionnaires propriétaires de vingt-cinq actions.

Peuvent seuls y figurer :

1° Les actionnaires porteurs de titres nominatifs dont le transfert est antérieur

de vingt jours à la réunion d'une assemblée ordinaire, et de dix jours à la réunion d'une assemblée extraordinaire;

2° Les actionnaires par titres au porteur qui les auraient déposés dans les mêmes délais, soit au siège de la Société, soit à toute autre caisse désignée par l'administration.

ART. 45.

Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée, si ce n'est pas un mandataire ayant lui-même le droit d'y être admis.

ART. 46.

Les femmes mariées et les mineurs peuvent y être représentés par leurs maris ou tuteurs.

Les communautés et établissements publics, par leurs administrateurs pourvus d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

ART. 47.

L'assemblée générale se réunit de droit chaque année, au siège de la société, dans le courant du mois d'avril.

Elle se réunit extraordinairement toutes les fois qu'une délibération du conseil en reconnaît l'utilité.

La majorité des censeurs a le droit de requérir la convocation de l'assemblée générale, laquelle sera également convoquée à la demande de vingt actionnaires au moins faisant partie de l'assemblée.

ART. 48.

Les convocations sont faites au siège de la société, un mois au moins avant la réunion, par avis insérés dans le *Moniteur belge* et dans deux des principaux journaux de Bruxelles et de Paris, et par des lettres adressées, à la diligence du directeur, aux actionnaires ayant droit d'assister à l'assemblée générale, au domicile élu ou à celui indiqué par le récépissé du dépôt.

Toute convocation énoncera les objets sur lesquels l'assemblée est appelée à délibérer.

Aucun autre objet ne peut être mis en délibération.

ART. 49.

L'assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents sont au nombre de 50 et possèdent le dixième des actions émises.

Si cette double condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en est fait une seconde, au moins à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à quinze jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quels que soient leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première réunion.

ART. 50.

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration, ou par tout autre de ses membres que le conseil délègue pour le remplacer en cas d'absence.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation.

Le bureau désigne le secrétaire.

ART. 51.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Chaque membre a autant de voix qu'il possède de fois 25 actions, sans qu'il puisse en avoir plus de 5 en son nom personnel, ni plus de 10 tant en son nom que comme mandataire.

ART. 52.

L'assemblée générale entend le rapport de l'administration sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle nomme les administrateurs et les censeurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère sur l'augmentation du fonds social; sur les modifications à faire aux statuts; sur les nouvelles attributions à donner à la société; sur sa dissolution anticipée ou sa prolongation; sur la fusion de la société avec d'autres compagnies; enfin sur toutes les affaires qui lui sont régulièrement soumises, soit par le conseil d'administration, soit par les censeurs, et sur les propositions signées par dix membres, et qui ont été communiquées au moins un mois avant la réunion au conseil d'administration pour être mises à l'ordre du jour.

Elle prononce souverainement, *sauf l'approbation du Gouvernement, dans tous les cas où elle est requise*, sur tous les intérêts de la Société, et confère, par ses délibérations, au conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires pour tous les cas non prévus par les statuts.

ART. 53.

Les délibérations de l'assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires, même les absents ou dissidents.

ART. 54.

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal. — Elle est revêtue des mêmes signatures.

ART. 55.

Pour les tiers, la justification des délibérations de l'assemblée résulte de copies ou extraits certifiés conformes par le président du conseil, ou par celui de ses membres qui en remplit momentanément les fonctions.

SECTION V.

ART. 56.

Il y aura un commissaire du Gouvernement.

Il a le droit de prendre, en tout temps, connaissance de l'état des affaires.

Le conseil d'administration est tenu de lui fournir, s'il le juge utile, la situation de la Société.

Le commissaire assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil et de l'assemblée générale.

Son traitement ou indemnité sera réglé par le Gouvernement, de commun accord, avec l'administration de la Société.

TITRE V.

INVENTAIRES ET COMPTES ANNUELS.

ART. 57.

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice embrassera, indépendamment de l'année de la constitution de la Société, toute l'année qui suivra.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par les soins du directeur.

Les comptes sont arrêtés par le conseil d'administration et soumis à l'approbation des censeurs. En cas de refus d'approbation, ils sont soumis à l'assemblée générale des actionnaires.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, l'assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

L'approbation du bilan tient lieu de pleine et entière décharge pour l'administration.

TITRE VI.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

ART. 58.

Sur les bénéfices nets réalisés on prélève annuellement :

1° 5 p. % du capital versé, pour être répartis entre tous les actionnaires à titre de premier dividende;

2° Une somme, qui ne peut être inférieure à 10 p. % du surplus, pour être affectée au fonds de réserve.

Ce qui reste, après ces prélèvements, est attribué, savoir :

90 p. % aux actions émises à titre de complément de dividende, et 10 p. % aux administrateurs, pour être répartis entre eux suivant leurs conventions particulières.

Le paiement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le conseil d'administration : néanmoins le conseil peut autoriser, à l'expiration de chaque semestre, la distribution provisoire de fr. 2 50 c^s pour 100 francs des sommes versées sur les actions.

En attendant que l'exploitation soit productive, et pendant un terme qui ne peut excéder cinq ans, le conseil peut autoriser la distribution aux actionnaires de 5 p. % de leur mise, à dater des versements.

ART. 59.

Toute dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la Société.

TITRE VII.

FONDS DE RÉSERVE.

ART. 60.

Le fonds de réserve se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices en exécution de l'article 58.

Lorsque le fonds de réserve atteint la moitié du fonds social souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours; si la réserve a été entamée.

Le fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus, et à reconstituer le capital social s'il était entamé par suite, soit de pertes essuyées, soit de prélèvements faits à quelque titre que ce soit.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir un dividende de 5 p. % des sommes versées sur les actions, la différence peut être prélevée sur le fonds de réserve.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve est réglé par le conseil d'administration.

TITRE VIII.**MODIFICATIONS AUX STATUTS.**

—

ART. 61.

L'assemblée générale peut, sur la proposition du conseil d'administration, apporter aux statuts les modifications reconnues nécessaires.

Elle peut notamment autoriser :

- 1° L'augmentation du capital social;
- 2° L'extension des attributions de la Société;
- 3° La fusion avec d'autres compagnies;
- 4° La prolongation de sa durée, ou sa dissolution avant le terme;
- 5° L'abandon de l'une ou de l'autre de ses attributions.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit les deux tiers des voix.

En vertu de cette délibération, le conseil d'administration est, de plein droit, autorisé à demander au Gouvernement l'approbation des mesures adoptées, à consentir les changements qui seraient exigés, et à réaliser les actes qui doivent les consacrer.

TITRE IX.**DISSOLUTION. — LIQUIDATION.**

—

ART. 62.

En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration est tenu de soumettre à l'assemblée la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'article 61 pour les modifications aux statuts, est applicable à ce cas.

Si la perte ci-dessus prévue est constatée dans deux bilans successifs, la dissolution est obligatoire.

ART. 63.

A la fin de la Société, qu'elle arrive par l'expiration du terme fixé pour sa durée, ou par l'effet d'une dissolution anticipée, l'assemblée générale, sur la proposition

du conseil d'administration, règle le mode de liquidation, nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs. Elle peut autoriser la vente de toutes les valeurs et de tous les biens meubles et immeubles de la Société, soit à l'amiable, soit aux enchères; elle peut même autoriser le transport général à une autre Société des droits et engagements de la Société dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

ART. 64.

Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des statuts, sont soumises à la juridiction *commerciale* des tribunaux de Bruxelles.

ANNEXE B.

I.

Bruxelles et ses faubourgs qui, en 1830, n'avaient que 82,560 habitants, en comptent près de 300,000 dans l'agglomération actuelle.

Pendant les 12 dernières années, la progression a surtout été considérable.

A la fin de 1851, la population y était de 215,127 habitants;

A la fin de 1861, de 281,376;

A la fin de 1862, de 289,961.

Dans les autres villes, la progression, quoique moins rapide, a été également constante

Le développement de nos chemins de fer, et surtout leur complet achèvement, nécessiteront des transformations de quartiers dans beaucoup de localités.

Dans les villes où les fortifications sont ou vont être démolies, il faudra introduire des changements importants.

L'embellissement des villes étant une des préoccupations des administrations communales, on sent le besoin d'une nouvelle force capable de seconder efficacement les efforts, non-seulement de ces administrations, mais encore de l'activité individuelle.

Or, cette force réside dans la réunion des capitaux constitués en société.

Sans cet élément, les meilleurs plans ne parviennent à s'exécuter que lentement, souvent péniblement, si l'on n'est pas obligé de les abandonner.

Dans beaucoup de localités, il existe encore des quartiers mal aérés et insalubres.

Pour ne parler que de Bruxelles, où cependant beaucoup a été fait, il y a encore de nombreux quartiers à créer afin de mettre les habitations en rapport avec la population qui ne fait qu'augmenter dans de fortes proportions d'année en année.

On peut donc affirmer qu'une Société qui, par son capital considérable, trouvera beaucoup à faire et surtout à aider à faire; qui peut acheter des terrains en grande quantité, et construire sans être pressée de vendre; qui obtiendra le concours des autorités quand il s'agira de travaux d'utilité et d'embellissement; qu'une telle société, dans l'état actuel de civilisation et de progrès, comblera une véritable lacune en Belgique, et tout en procurant un placement avantageux aux actionnaires, sera, abstraction faite du côté hygiénique et de salubrité, d'une utilité incontestable au double point de vue de l'augmentation des richesses et du mouvement des capitaux.

Inutile de dire que cette société doit revêtir la forme anonyme, car une société ordinaire, civile, est peu propre à réunir de grands capitaux et à associer toutes les fortunes à ses opérations.

La société anonyme, du reste, a été tout particulièrement instituée pour les vastes entreprises, et nulle autre ne saurait se prêter aussi bien à la diversité d'opérations que l'institution projetée doit embrasser.

Sous ce rapport il ne peut y avoir de doute.

II.

Anvers est un des meilleurs et des principaux ports de l'Europe. Relié à la mer par l'Escaut, à la Hollande, à l'Allemagne et à la France par des voies navigables et des chemins de fer, pourvu de bassins et d'entrepôts, il semble destiné à atteindre au plus haut degré de prospérité. L'agrandissement de l'enceinte de la ville, tel qu'il a été décrété par la loi du 8 septembre 1859, contribuera puissamment à accroître la splendeur d'Anvers.

Cette grande ville, resserrée entre les fortifications actuelles et l'Escaut, a vu ses habitants et ses magasins s'entremêler et s'entasser les uns sur les autres, à mesure que croissaient sa prospérité et sa population; de là, est résulté un tel encombrement aux environs du port et un tel renchérissement des immeubles, que les loyers y dépassent de beaucoup les prix de Bruxelles, même dans le quartier des affaires. Les vastes terrains que l'agrandissement de l'enceinte va laisser disponibles, trouveront donc un emploi immédiat pour les besoins locaux et serviront à donner satisfaction aux intérêts de la navigation et du commerce, et à ceux de la population. Mais pour que cette transformation procure à ces différents points de vue les avantages qu'on est en droit d'en attendre, il faut qu'elle se fasse avec le concours de l'autorité communale; c'est ce qui a été prescrit en ces termes par la loi du 8 septembre 1859 :

« Art. 1^{er}. — Il est accordé au Gouvernement, pour l'exécution des travaux
» ci-après, les crédits suivants :

» Art. 2. — La ville d'Anvers interviendra dans les dépenses d'exécution des
» travaux prévus au § 1^{er} de l'article 1^{er}, jusqu'à concurrence de dix millions de
» francs, en compensation de laquelle l'État lui abandonnera les terrains, les
» constructions et les fortifications de l'enceinte actuelle.

» La démolition des fortifications se fera par la ville et à ses frais.
» Cette démolition commencera aussitôt que la nouvelle enceinte sera con-
» struite, et au plus tard cinq années après la publication de la présente loi.

» La somme de dix millions de francs sera versée au trésor, savoir :
» Cinq millions de francs le jour de la mise en possession des terrains, construc-
» tions et fortifications, et cinq millions de francs dans le terme de trois années,
» à partir de ce jour.

» Si la vente des terrains à opérer par la ville produisait une somme supérieure
» à dix millions de francs, le surplus du prix de vente serait dévolu moitié à
» l'État, moitié à la ville.

» Le Gouvernement est autorisé à conclure avec la ville d'Anvers une convention
» sur les bases qui précèdent. »

Les obligations que cette loi impose à la ville d'Anvers et les travaux que l'administration municipale sera obligée d'entreprendre dans l'intérêt de la navigation et du commerce, et ceux qu'elle devra faire exécuter pour l'assainissement, l'embellissement de la voirie, fourniraient sur le champ une grande base d'opérations à une société financière puissante.

Voici en quoi consisterait l'intervention de la Société.

III.

La Société offrirait à la ville d'Anvers de réaliser, en participation avec elle, la vente des terrains mentionnés à l'article 2 de la loi du 8 septembre 1859, et de verser au trésor de l'État la somme de dix millions de francs, aux époques fixées par le quatrième alinéa du même article.

Le compte de participation serait débité de la somme de dix millions de francs, et de l'intérêt, au taux à convenir, des avances que la Société pourrait avoir à faire.

Il serait crédité du produit de la vente des terrains. A l'expiration d'un terme à convenir, dix années par exemple, ou plus tôt, si la réalisation des terrains était achevée, le compte de la participation serait liquidé entre les deux parties contractantes.

Si le produit de la vente des terrains ne couvrait pas les déboursés de la Société en principal et intérêts, la ville d'Anvers bonifierait la différence.

Si le produit de la vente excédait le total des sommes dépensées et leurs intérêts, l'excédant serait partagé par moitié, dont l'une reviendrait à la Société; la ville aurait à s'entendre avec le Gouvernement pour le règlement des droits de celui-ci dans l'autre moitié, conformément au pénultième alinéa de l'article 2 de la loi du 8 septembre 1859.

IV.

La Société offrirait également de se charger d'exécuter, pour compte de la ville d'Anvers, les travaux d'utilité publique et d'embellissement auxquels la démolition des anciennes fortifications donnera lieu, et de lui avancer les fonds nécessaires à cette fin.

V.

Aux termes de l'article 55 de la loi du 4 mars 1846, le Gouvernement peut établir un entrepôt public partout où l'utilité en est reconnue, et l'autorité communale est tenue de fournir les locaux jugés nécessaires par l'administration des douanes. La commune est également chargée de l'entretien de l'entrepôt public et d'y faire effectuer les réparations qu'il exige.

Aux termes de l'article 22 de la même loi, un droit de magasin est dû pour les marchandises déposées dans l'entrepôt public, et d'après l'article 24, le produit net de ce droit est versé dans la caisse de la commune propriétaire du local.

A l'époque de la mise en vigueur de cette loi, l'entrepôt public des douanes à Anvers appartenait à l'État, et il est resté sa propriété.

Ce fait constitue une exception au principe consacré par la législation sur la matière.

La Société immobilière pourrait se charger de reprendre l'entrepôt, de l'agrandir et d'y apporter tous les perfectionnements d'aménagement et de manutention de marchandises qui existent dans les grands ports d'Angleterre, et qu'on a négligés jusqu'ici à Anvers, faute d'espace, et probablement aussi parce que la situation actuelle était considérée comme provisoire.

Il serait stipulé que la destination des bâtiments ne pourrait être changée sans l'autorisation du Gouvernement, et que les droits de magasin ne dépasseraient pas ceux du tarif en vigueur.

Les conditions financières de la reprise de l'entrepôt seraient réglées ultérieurement.

Bruxelles, le 18 avril 1863.

(Signé) J.-R. BISCHOFFSHEIM.

