

Chambre des Représentants.

SESSION DE 1911-1912.

Proposition de loi modifiant la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières et portant constitution d'une société nationale des habitations à bon marché.

ANNEXE AUX DÉVELOPPEMENTS (*Voir Doc. Parl. n° 76 de 1900-1901*).

AVANT-PROJET DE STATUTS

d'une société nationale des habitations à bon marché.

Cet avant-projet se rattache à la proposition de loi déposée par nous le 30 janvier 1901 à la Chambre des Représentants. Il est soumis actuellement à une Commission spéciale formée par la Conférence des Comités de patronage de l'agglomération bruxelloise et dont nous faisons partie. Elle a pour mission d'élaborer les textes définitifs d'un projet de loi et de statuts relatifs à la création d'une Société nationale des habitations à bon marché, dont l'idée est accueillie par tous ces Comités. Nous rappelons ici les dispositions essentielles de la proposition de loi du 30 janvier 1901 :

« Société nationale des habitations à bon marché.

» Le Gouvernement est autorisé à créer une Société nationale des habitations à bon marché et à en arrêter les statuts.

» Son capital est formé de séries d'actions correspondant aux groupes d'habitations à édifier.

» Les annuités dues à titre de libération du capital seront fixées de manière à assurer l'amortissement des obligations dans un délai qui ne pourra dépasser 90 ans.

» Des obligations seront émises en représentation des annuités. L'État devra approuver la forme et les conditions de toute émission.

» Les sociétés locales d'intérêt public ou les communes administreront les habitations, et en opéreront, le cas échéant, la revente aux conditions à établir par un règlement général et sous le contrôle de l'institution centrale.

» L'État garantira vis-à-vis des tiers les obligations émises.

» Le produit net de la location et de la revente des habitations construites sera d'abord attribué à la société locale d'intérêt public et à la commune intéressées, à concurrence du montant des annuités dues par elle en acquit du capital souscrit. L'excédent sera affecté à un fonds commun de réserve, destiné à couvrir les pertes éventuelles de la Société nationale. »

Le texte qui suit est donc bien celui d'un avant-projet exclusivement.

CHAPITRE PREMIER.

Constitution, Siège, Objet, Durée de la société.

ARTICLE PREMIER. — Il est fondé une société anonyme sous la dénomination de Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché. Son siège est établi à Bruxelles.

ART. 2. — La Société a pour objet exclusif la construction, l'amélioration, l'achat, la vente, la location d'habitations ou de logements à bon marché et les avances.

1° à des sociétés de construction d'utilité publique constituées en vue de réaliser directement les opérations se rattachant à cet objet, et spécialement :

L'achat de gré à gré et par adjudication publique, l'édification, la transformation, l'amélioration, l'aménagement de tous immeubles destinés aux habitations individuelles ou collectives à bon marché ; la vente de ces immeubles en facilitant aux acquéreurs la libération par paiements échelonnés dans les conditions à déterminer par les contrats de vente ;

La location pure et simple de ces immeubles ou de parties de ces immeubles ;

Les opérations d'assurance sur la vie à conclure avec la Caisse générale d'épargne et de retraite en vue d'assurer le remboursement des sommes dues pour l'achat des habitations.

2° Aux sociétés de prêts ; néanmoins l'assemblée générale pourra, après avis du Conseil de surveillance, suspendre pendant un délai qui ne dépassera pas trois ans, l'application de cette disposition.

ART. 3. — La durée de la société est illimitée.

La dissolution ne peut être prononcée qu'en vertu d'une loi qui réglera en même temps le mode et les conditions de sa liquidation.

CHAPITRE II.

Fonds social. — Obligations.

ART. 4. — Le capital de la Société Nationale sera égal au montant des dépenses de construction ou d'acquisition, de transformation, d'amélioration ou d'aménagement des habitations et logements à bon marché, ou des avances à effectuer à ces fins aux sociétés de construction ou de prêts qui se sont soumises au prescrit de la loi spécialement quant à la limitation des dividendes.

Le capital comprend en outre 1 p. c. du montant des avances destiné à former un fonds de garantie contre les pertes éventuelles de la Société.

Le capital de la Société nationale sera divisé en autant de séries d'actions qu'il y aura de groupes d'immeubles ou d'habitations à acquérir ou à réaliser, de séries d'avances régulièrement arrêtées par le Conseil d'administration, à faire aux sociétés de construction ou de prêts intéressées.

ART. 5. — Les actions de la Société nationale sont souscrites par l'État, les provinces et les communes, par les particuliers, et éventuellement, par les comités de patronage des habitations ouvrières et les sociétés mutualistes. Les deux tiers au moins des actions de chaque série doivent être souscrites par l'État et les autres pouvoirs publics.

Aucune émission d'actions ne pourra avoir lieu sans un avis préalable du comité ou des comités de patronage des habitations ouvrières et du comité local d'hygiène compétents, à la fois sur l'utilité de l'entreprise ou des avances et sur les conditions hygiéniques et économiques des constructions projetées.

ART. 6. — Les actions sont nominatives. Elles ne peuvent être aliénées sans l'autorisation du Conseil d'administration.

ART. 7. — Les actionnaires ne sont passibles que de la perte du montant de leur intérêt dans la Société nationale.

La valeur nominale des actions ne sera pas inférieure à cent francs.

Les versements se font aux dates fixées par le Conseil d'administration. L'État peut se libérer par annuités.

Les provinces et les communes peuvent se libérer de même par annuités.

Les titres des annuités souscrites sont immédiatement remis à la Société nationale. Ils sont inaliénables.

ART. 8. — La Société nationale a le droit d'émettre des obligations en représentation des annuités qui lui sont dues. La forme et les conditions de cette émission devront être approuvées par le gouvernement, autorisé par la loi à prêter la garantie de l'État.

Les annuités sont fixées de manière telle que les obligations représentatives, à créer conformément à ce qui précède, soient amorties en 90 ans.

ART. 9. — Tout versement en retard portera de plein droit intérêt au profit de la société au taux de 6 p. c. l'an. Après un double avertissement donné à deux mois d'intervalle, le Conseil d'administration pourra prononcer la déchéance des actionnaires en retard et, dans ce cas, les versements faits et les annuités déjà payées demeureront néanmoins acquis à la Société.

CHAPITRE III.

Administration de la Société. — Direction et surveillance.

ART. 10. — La Société nationale est administrée par un Conseil formé de neuf membres; il a un comité de surveillance composé de quinze membres.

§ 1. — *Du Conseil d'administration.*

ART. 11. — Le Président du Conseil est élu par le Conseil d'administration et choisi parmi les membres nommés par le Gouvernement.

ART. 12. — Les membres du Conseil d'administration sont nommés, au nombre de cinq, par le Gouvernement et de quatre par les représentants des provinces et des communes à l'assemblée générale, les particuliers ou autres associés. Leur mandat peut être renouvelé indéfiniment. Le mandat du président du Conseil est de six ans. Le membre qui l'exerce est rééligible à l'expiration de ce terme.

Tous les trois ans à partir de la troisième année la moitié des autres membres cessent leurs fonctions. Un tirage au sort déterminera l'ordre de sortie. Il sera pourvu au remplacement de deux des quatre administrateurs sortants par le Gouvernement et des deux autres par les autres membres de l'assemblée générale des actionnaires.

Le Conseil d'administration désigne deux vice-présidents choisis, l'un, parmi les élus du Gouvernement, l'autre, parmi les élus des autres associés. Le mandat de membre du Conseil est incompatible avec celui de membre du Parlement et avec la participation à l'administration de sociétés financières.

ART. 13. — Il est porté aux frais généraux une somme annuelle de fr... au minimum et de fr... au maximum à répartir en jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration et du Comité de surveillance d'après un règlement à arrêter entre eux.

ART. 14. — Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour gérer et administrer la Société. Il pourvoit à toutes les affaires sociales.

Spécialement :

Il étudie ou approuve et arrête tous projets d'acquisition, de construction, de transformation, d'aménagement d'habitations et de logements à bon marché ;

Il autorise toutes avances aux sociétés de construction d'utilité publique dans les limites et les conditions des statuts ;

Il fixe et décide les augmentations successives du capital social. Il fixe et règle les annuités dues par les associés conformément aux statuts ;

Il appelle les versements à effectuer sur les actions dont la souscription ne serait pas couverte par les annuités ; il approuve tout transfert d'actions. Il fait les émissions d'obligations dans les limites fixées par les statuts, la forme et les conditions approuvées par le Gouvernement.

Il fournit des garanties pour sûreté des engagements contractés par la Société nationale et reçoit les garanties données pour sûreté des engagements pris envers elle ; il donne mainlevée de toutes inscriptions hypothécaires et renonce aux droits réels conservés par ces inscriptions avec ou sans constatations de paiement ;

Il exerce une surveillance et un contrôle permanents sur les opérations

des sociétés de construction ou de prêts, en vue d'assurer la réalisation la plus complète possible du but social ;

Il approuve ou règle, conformément aux statuts, les conditions générales de tous contrats de vente, d'échange, de location y compris le taux des loyers et autres quelconques relatifs aux opérations des sociétés de construction et plus spécialement à la gestion des habitations collectives ;

Il arrête les règlements généraux d'administration, et organise tout mode d'inspection des habitations et logements à bon marché. Il fixe le dividende maximum que les sociétés affiliées peuvent distribuer en conformité de la loi ;

Le cas échéant d'acquisition ou de construction à faire directement par la Société nationale, il acquiert tous immeubles, fait tous traités, achats, marchés pour la construction et la mise en valeur des habitations acquises ou édifiées, il fixe les conditions de leur location ;

Il désigne, s'il le juge nécessaire, un Directeur général et règle ses attributions et sa rémunération ;

Il nomme, suspend et révoque les employés et les agents de la société ; détermine leurs attributions, fixe leurs traitements salaires et gratifications ;

Il autorise toutes actions judiciaires ;

Il traite, transige et compromet sur tous les intérêts de la société ;

Il touche toutes les sommes qui lui sont dues, et détermine le placement des fonds disponibles ;

Il adresse annuellement un rapport au Gouvernement sur les opérations et la situation de la société, et celles des sociétés de construction et de prêts auxquelles des avances ont été faites ; un état spécial de situation des sociétés associées établies dans leur ressort est adressé chaque année aux comités de patronage des habitations ouvrières. Le rapport adressé annuellement doit contenir outre le bilan et le compte de profits et pertes, le relevé des recettes et des dépenses, ainsi que les comptes spéciaux afférents à chacune des sociétés auxquelles des avances ont été faites.

L'indication qui précède n'est pas limitative des pouvoirs du Conseil d'administration qui est investi de tous les droits que la loi permet de lui conférer.

ART. 15. — Le Conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président ou sur la demande de deux de ses membres. La présence de la majorité des membres est nécessaire pour délibérer valablement.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents pourvu qu'ils soient sept au moins ; en cas de partage, la voix du président ou celle du vice-président, s'il remplace le président, est prépondérante.

ART. 16. — Le président peut suspendre l'exécution de toute décision qui lui paraîtra contraire aux lois ou aux présents statuts. Il en donne avis au Gouvernement.

Si le Gouvernement n'a pas statué dans la quinzaine de cet avis, la décision peut être exécutée.

ART. 17. — Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial tenu au siège de la société.

Les procès-verbaux sont signés par les membres qui ont pris part à la délibération.

Les copies et extraits sont signés par le président et par le Directeur général. En cas d'empêchement du président, les copies et extraits, sont signés en son lieu et place par le vice-président.

ART. 18. — Le gouvernement a le droit de se faire produire tous états et renseignements qu'il juge nécessaires pour exercer son contrôle sur les opérations de la Société. Ce même droit appartient aux actionnaires.

§ 2. — *Du Comité de Surveillance.*

ART. 19. — Le comité de surveillance est composé de quinze membres nommés et révocables par l'assemblée générale. Neuf d'entre eux sont choisis sur les listes présentées en triple par la réunion des comités de patronage des habitations ouvrières de chacune des provinces.

Le mandat des commissaires est annuel et peut être renouvelé indéfiniment. Il peut leur être attribué des jetons de présence par l'assemblée générale qui, le cas échéant, en fixe le montant.

ART. 20. — Le comité de surveillance donne son avis sur les affaires qui lui sont soumises par le Conseil d'administration.

Les commissaires ont un droit illimité de surveillance sur toutes les opérations de la société.

Les commissaires doivent soumettre à l'assemblée générale le résultat de leur mission avec les propositions qu'ils jugent convenables. Ils ont le droit de surveiller toutes les opérations et les écritures de la société. Le Comité peut déléguer, de mois en mois, certains de ses membres à la surveillance. Ils présenteront un rapport au Comité.

CHAPITRE IV.

ART. 21. — Il est tenu pour chaque société de construction ou de prêts un compte spécial des avances successives qu'elle a reçues et des opérations auxquelles elles ont donné lieu.

La part des frais généraux est déterminée par la proportion des avances qu'elle a reçues dans l'ensemble des dépenses faites par la Société nationale.

Le bénéfice net de la gestion des habitations données en tout ou par parties en location après déduction des frais généraux, pertes, dépréciation, sera appliqué d'abord à acquitter les annuités dues sur les capitaux souscrits.

Le produit de la revente des immeubles ou habitations à bon marché des-

tinés à être revendus recevra la même application, et remboursera, si possible, la totalité des annuités correspondantes.

L'excédent sera distribué comme dividende mais exclusivement dans les limites fixées en conformité de la loi par le conseil d'administration.

Les actions libérées recevront le dividende ainsi déterminé.

Le surplus sera divisé en deux parties dont l'une, s'élevant aux deux tiers, sera versée à la réserve de la société de construction ou de prêts, l'autre, à une réserve commune de la société nationale elle-même, et destinée à accroître le fonds de garantie prévu par l'article 4.

L'excédent des dépenses par lequel se solderait le compte d'une société pourra être avancé par la Société Nationale à ses risques et périls, sauf à en prélever le remboursement sur les premiers bénéfices qu'elle recueillera par la suite : à défaut de quoi la somme est supportée par la réserve de la Société Nationale.

ART. 22. — Les sociétés de construction peuvent, avec l'assentiment de l'assemblée générale, renoncer à la mise en valeur des immeubles qu'elles possèdent, et spécialement à l'exploitation des habitations qu'elles donnent en location en tout ou en partie si, pendant cinq années consécutives, le produit brut de l'exploitation est demeuré insuffisant pour couvrir le montant des frais de gestion et d'entretien, et des annuités qui s'y rapportent.

Dans tous les cas de liquidation d'une société de construction, la réserve est de droit acquise à la Société Nationale.

CHAPITRE V

Assemblées générales.

ART. 23. — L'assemblée générale se compose des actionnaires, des membres du conseil d'administration et des membres du comité de surveillance. Tout pouvoir ou établissement public est représenté par un seul délégué.

Les actionnaires ont autant de voix qu'ils possèdent d'actions. Toutefois, nul ne peut prendre part au vote pour un nombre d'actions dépassant la dixième partie du nombre des actions émises ou la dixième partie des actions représentées à l'assemblée.

ART. 24. — Il est tenu chaque année et pour la première fois à Bruxelles, en _____, le _____, une assemblée générale des actionnaires de la société. Le conseil d'administration peut convoquer des assemblées générales extraordinaires. Il doit les convoquer sur la demande du comité de surveillance ou d'actionnaires représentant le cinquième du capital souscrit.

ART. 25. — L'assemblée générale est régulièrement constituée, quel que soit le nombre des actions représentées et les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Cependant, lorsqu'il s'agit de délibérer sur des modifications aux statuts,

l'assemblée n'est valablement constituée que si les membres qui assistent à la réunion représentent la moitié au moins du capital social, si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire, et la nouvelle assemblée délibère valablement quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents. Dans l'un et l'autre cas, aucune proposition n'est admise que si elle réunit les trois quarts des voix.

ART. 26. — Le vote au scrutin secret est de droit s'il est demandé par dix actionnaires, et il est obligatoire pour les nominations et les révocations ; afin d'assurer le secret du vote, aucun bulletin déposé dans l'urne ne peut correspondre à plus de x voix, les voix fractionnaires au-dessus de x voix, sont représentées par des bulletins correspondant chacune à $y - z - w$, unités ou à une unité.

ART. 27. — Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour et sont faites par lettres recommandées et par un avis inséré au *Moniteur belge*, huit jours avant l'assemblée.

ART. 28. — Le bureau de l'assemblée générale se compose des membres du conseil d'administration.

L'assemblée est présidée par le président du Conseil et à son défaut par l'un des vice-président ou un autre membre désigné par le Conseil.

Le président désigne le secrétaire.

En cas de vote, le bureau s'adjoint deux délégués d'actionnaires comme scrutateurs.

Une liste de présence indiquant les noms des actionnaires et le nombre des actions qu'ils représentent est signée par chacun d'eux en entrant à l'assemblée.

ART. 29. — Les procès-verbaux sont signés par les membres du Bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le président du Conseil. En cas d'empêchement, ils le sont par l'un des vice-présidents.

H. DENIS.

