

REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 78-208 du 14 Août 1978

portant création de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) et approbation de ses Statuts.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- VU l'Ordonnance n° 77-32 du 9 septembre 1977, portant promulgation de la loi fondamentale de la République Populaire du Bénin ;
- VU le décret n° 76-26 du 30 janvier 1976, portant formation du Gouvernement et le décret n° 78-173 du 6 juillet 1978 qui l'a modifié ;
- VU le décret n° 76-46 du 19 février 1976, déterminant les services rattachés à la Présidence de la République et fixant les attributions des membres du Gouvernement ; modifié par le décret n° 78-174 du 6 juillet 1978 ;

SUR décision du Bureau Politique du Comité Central du Parti de la Révolution Populaire du Bénin et du Gouvernement Militaire Révolutionnaire en leur réunion conjointe du 15 juillet 1978.

DECRETE :

Article 1er. - Il est créé en République Populaire du Bénin une Société d'Etat dénommée " SOCIETE NATIONALE DE GESTION IMMOBILIERE " (SONAGIM) dont les statuts sont joints en annexe au présent décret.

Article 2. Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera enregistré et publié au journal officiel.

Fait à COTONOU, le 14 Août 1978

par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,

Mathieu KEREKOU

Le Ministre de l'Equipement,

Le Ministre des Finances,



Richard RODRIGUEZ

Isidore AMOUSSOU

Ampliations : PR 8 CS 6 CC du PRPB 4 SGG 4 ME-MF 10 autres Ministères 13 SPD 2
BN 2 UNB 2 FSJEP 2 DPB-DGAJL-INSAE 6 IGE 4 DCCT-ONEPI-Gde Chanc. 3 JORPB 1
DB-DCF-Solde 6 Trésor 4 SONAGIM 10 B.C.P. 1 D.I. 4.

SOCIETE NATIONALE DE GESTION IMMOBILIERE

S T A T U T S

TITRE PREMIER

Définition

Article 1er - Il est créé en République Populaire du Bénin une Société d'Etat à caractère industriel et commercial dénommée Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) régie par les dispositions des présents statuts.

Article 2 - La Société Nationale de Gestion Immobilière est dotée de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

Sous réserve des dispositions de l'article 11 de l'Ordonnance n° 74-75 du 16 décembre 1974, elle exerce son activité conformément aux lois et usages régissant le fonctionnement des Sociétés Privées.

TITRE II

SIEGE SOCIAL

Article 3 - Le siège social de la Société est fixé à Cotonou. Il pourra être transféré en tout autre lieu du territoire de la République Populaire du Bénin par décision du Conseil des Ministres, sur proposition du Conseil d'Administration.

TITRE III

O B J E T

Article 4 - La Société a pour objet :

- la mise en oeuvre de la Politique de l'Etat dans le domaine de l'Aménagement du Territoire ;
- la réalisation d'études pour la construction des zones d'habitat ;
- la conduite de toute activité d'étude et de réalisation dans le domaine de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- la conception des Etudes de Plan de Lotissement et de leur réalisation ;
- la conception des Etudes de bâtiments à usage administratif, industriel et d'habitation ;
- la conception et la réalisation des travaux relatifs :
 - * au financement,
 - * à l'octroi de crédits,
 - * au lancement et dépouillement d'Appel d'Offres,
 - * à la surveillance des travaux de construction en tant que Maître d'Oeuvre,
- la gestion des Immeubles ainsi réalisés pour le compte de l'Etat et des Tiers ;
- et tout autre activité se rapportant à l'objet de la Société.

Article 5 - Un règlement intérieur de la Société sera établi par le Conseil d'Administration pour fixer les conditions dans lesquelles la Société effectuera les opérations correspondant à son objet social ; ce règlement intérieur définira les rapports entre le Comité de Direction prévu à l'Article 7 et la Direction Générale. Il devra être soumis à l'approbation du Ministre de tutelle.

TITRE IV CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Le Capital social est composé initialement :

- par les immeubles et le matériel fixe d'exploitation appartenant à l'Etat, pris en compte à leur valeur estimée au jour de création de la Société, valeur approuvée par le Gouvernement ; de francs C.F.A.

- par une dotation de 100 Millions/de la République Populaire du Bénin dont les modalités de souscription seront précisées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre de tutelle.

Le Capital social pourra être augmenté ou diminué par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Conseil d'Administration.

- Sur décision de son Conseil d'Administration, la Société pourra recevoir des dons et legs conformément à la législation en vigueur.

TITRE V ADMINISTRATION - DIRECTION GENERALE

Article 7 - La Société Nationale de Gestion Immobilière a, à sa tête, un Conseil d'Administration à fonction de direction politique et une direction générale assistée d'un Comité de Direction.

Le Conseil d'Administration est composé comme suit :

▼ Un Président nommé par décret pris en Conseil des Ministres parmi les membres désignés du Conseil d'Administration et sur proposition du Ministre de tutelle.

▼ Un Représentant de l'Organe Législatif National

- Un Représentant du Ministre du Commerce et du Tourisme (SOBEMAC)

- Un Représentant du Ministre délégué auprès du Président de la République chargé du Plan, de la Statistique et de la Coopération Technique ;

- Un Représentant du Ministre des Finances (SONAR) ;

- Un Représentant du Ministre de l'Équipement ;

- Un Représentant du Ministre de la Fonction Publique et du Travail

- Un Représentant du Ministre des Transports (DG de l'OBEMAP)
- Quatre représentants du Personnel
- Deux Représentants de services ou organismes intéressés par l'objet social, soit l'Institut National de Cartographie et la SONACOTRAP)
- Le Commissaire du Gouvernement.

Les administrateurs sont nommés par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition des administrations ou des organismes qu'ils représentent, après une enquête de moralité.

Ils doivent jouir de leurs droits civils et politiques et n'avoir subi aucune condamnation à une peine afflictive ou infamante.

Le Conseil d'Administration peut consulter tout expert dont il juge le concours utile.

Le Directeur général de la Société, les Commissaires aux comptes et le Contrôleur Financier de l'Etat assistent aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Article 8.— Les conventions entre la Société et l'un de ses administrateurs (y compris le Président) ou entre la Société et une Entreprise dont l'un des Administrateurs de la Société est propriétaire, associé ou non, gérant ou administrateur ne peuvent intervenir que dans les conditions à déterminer par le Conseil d'Administration.

Il est interdit aux Administrateurs (y compris le Président) de contracter sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Article 9.— Les causes d'exclusion et les incompatibilités édictées par les lois et décrets en vigueur, en ce qui concerne l'exercice des fonctions de Président, d'Administrateur, de Directeur Général, de Commissaire aux Comptes dans les Sociétés par actions, sont applicables aux personnes qui accomplissent les fonctions correspondantes au sein de la Société.

Article 10.— Les fonctions d'un Administrateur prennent fin en cours de mandat, soit par suite de décès ou de démission, soit par demande de remplacement émanant de la personne morale ou de l'organisme qui l'avait proposé, soit en cas de dissolution de la Société ou du Conseil.

Article 11.— Le Conseil d'Administration se réunit, sur convocation de son Président ou à la demande de la moitié de ses membres, au moins deux fois par an. Elle se réunit également chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige, sur la demande des Commissaires aux Comptes ou du Ministre de tutelle.

Il ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou dûment représentés atteint au moins les 2/3 du nombre des Administrateurs.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne en son sein un Président de séance.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents valablement représentés. Elles sont constatées par le procès-verbal inscrit sur un registre spécial et signé par le Président de séance.

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

Article 12.— Le Conseil d'Administration prend en main toutes les questions relatives au développement de l'esprit de responsabilité et de la conscience professionnelle. Il représente les intérêts et la défense de la Politique Nouvelle d'Indépendance Nationale. Il examine et approuve notamment :

- les programmes et les comptes prévisionnels d'exploitation établis par la direction générale ;
- le rapport annuel de gestion et les comptes de fin d'exercice de la Société présentés par le Directeur Général dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice ;
- les avals à donner ;
- les emprunts à contracter ;
- les participations à prendre ;
- le règlement intérieur de la Société ;
- le Statut du personnel.

Article 13.— Le Directeur Général est nommé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition des Instances du Parti de la Révolution Populaire du Bénin. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Le Directeur Général ne peut exercer des fonctions rémunérées ou non dans aucune Société commerciale, industrielle ou autre dans laquelle sa Société ou l'Etat n'aurait pas de participation.

Le Directeur Général peut être assisté d'un Directeur Général Adjoint nommé dans les mêmes formes et conditions que lui, Il remplace le Directeur Général, en cas d'absence ou d'empêchement.

Article 14. - Le Directeur Général exerce tous les pouvoirs d'Administration et de gestion de la Société, sous réserve :

- 1° - des attributions du Conseil d'Administration ;
- 2° - des attributions du Contrôleur financier ;
- 3° - des attributions des Commissaires aux comptes.

Le Directeur Général a pouvoir pour gérer la Société et agir au nom de cette dernière, accomplir ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet et représenter la Société.

Sous réserve de l'inaliénabilité des immeubles et du matériel fixe apporté par l'Etat à titre de dotation, il a notamment les pouvoirs énumérés aux aliénas suivants qui sont énonciatifs et non limitatifs.

Il décide de tous achats, location, échanges et aliénations des biens meubles et immeubles ainsi que de tous retraits, transferts, concession et aliénations de valeurs de la Société, sous réserve de la restriction ci-dessus.

Après avis conforme du Conseil d'Administration et de l'autorité de tutelle, il décide, dans le cadre de l'objet et sous réserve des autorisations administratives nécessaires, de la création de toutes sociétés ou du concours à la fondation de toutes sociétés.

Sous les réserves ci-dessus et, après avis conforme du Conseil d'Administration et de l'Autorité de tutelle, il intéresse la société dans toutes affaires ou sociétés constituées ou à constituer par voie de souscription ou autres titres et généralement par toutes formes quelconques, Dans les mêmes conditions que ci-dessus :

- il fait à toutes les sociétés constituées ou à constituer, apport de telles parts de l'actif social qu'il appréciera et ne comportant point la dissolution ou la restriction de l'objet social ;

- il fait établir et signer par tous délégués tous statuts, déclarations de souscription et versements et autres actes utiles ;

- il reçoit en représentation tous titres, actions, obligations, droits sociaux ou rémunérations quelconques ;

- il accepte dans toutes sociétés, sous réserve des incompatibilités définies à l'article 13, toutes fonctions, tous mandats de gérant, d'administrateur et autres, et peut les faire exercer par tel délégué qu'il apprécie ;

- il consent, accepte et résilie tous baux et locations avec ou sans promesse de vente ;

- il crée, outre la réalisation de travaux qui font l'objet même de la société, les ateliers, usines, dépôts, locaux, agences ou succursales nécessaires, il les déplace et les supprime.

Après avis conforme du Conseil d'Administration, il hypothèque tous immeubles de la Société, consent toutes antichrèses et délégations, donne tous gages, nantissements ou autres garanties mobilières ou immobilières de quelque nature que ce soit, consent toutes subrogations avec ou sans garantie.

Il accepte en paiement toutes annuités et délégations et accepte tous gages hypothèques et autres garanties sous réserve de la restriction mentionnée aux alinéas 1 et 3 du présent article.

Il demande, accepte, rétrocède, modifie et même résilie toutes concessions, prend part à toutes adjudications, fournit tout cautionnement ou en opère le retrait.

Il contracte des emprunts après avis du Conseil d'Administration et l'autorisation du Gouvernement.

Il autorise tous traités, compromis, transactions acquiescements, désistements ainsi que toutes délégations, antériorités et subrogations avec ou sans garanties et toutes main-levées d'inscription, de saisie, d'oppositions avant ou après paiement sous réserve des dispositions des alinéas 1 et 3 du présent article.

Il arrête les comptes et fait un rapport sur ces comptes ainsi que sur les activités et la situation de la société ; ces documents sont adressés au Ministre de tutelle après approbation du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général nomme et révoque, dans le respect de la réglementation en vigueur, tous agents et employés de la Société, à l'exception du personnel de direction, fixe leurs attributions ainsi que les conditions de leur admission.

Pour le personnel de direction, il requiert l'avis du Conseil d'Administration et du Ministre de tutelle pour son recrutement et son licenciement.

Le Directeur Général peut, après avis du Conseil d'Administration, consentir des délégations partielles de pouvoirs à des membres du personnel pour la gestion courante de la Société.

T I T R E VI

ETAT DE PREVISION - INVENTAIRE - BENEFICE - RESERVE

Article 15. - L'année sociale commence le 1er juillet et finit le 30 juin.

La comptabilité de la Société est conforme aux dispositions du plan comptable.

Il est établi, chaque année, par le Directeur général, un état prévisionnel, un inventaire, un bilan, un compte de pertes et profits.

L'état prévisionnel concerne aussi bien les opérations concédées que les opérations ne faisant pas l'objet d'une concession.

L'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits, sont mis à la disposition des commissaires aux comptes quatre mois au plus tard après la clôture de l'exercice.

Article 16. - L'état prévisionnel est soumis au Conseil des Ministres pour approbation au plus tard un mois avant le début de l'exercice. A défaut de réponse au plus tard quinze jours francs avant le début de l'exercice, l'état prévisionnel est réputé agréé.

L'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits approuvés par le Conseil d'Administration au plus tard six mois après la clôture de l'exercice, sont soumis immédiatement à l'approbation du Gouvernement.

Faute de réponse dans un délai de trente jours francs, l'approbation est réputée acquise.

Article 17. - Les produits constatés par l'inventaire après déduction des dépenses et charges d'exploitation, des frais généraux, des charges financières et fiscales et des amortissements constituent le bénéfice net.

Sur ce bénéfice, après affectation, s'il y a lieu, l'extinction des pertes des exercices antérieurs, il est prélevé :

1° - Cinq pour cent (5 %) pour la formation d'un fonds de réserve légale.

Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale a atteint une somme égale au 1/10^e du capital, mais reprend son cours si cette réserve vient à être entamée ;

2° - Dix pour cent (10 %) pour la formation d'un fonds de réserve extraordinaire. Ce prélèvement cesse d'être opéré lorsque son montant a atteint les 10 % du chiffre d'affaires de la meilleure année d'exploitation.

Article 18.- L'excédent sera réparti dans les proportions suivantes :

- 80 % de l'excédent (soit 80 % des 85 restant du bénéfice net) sont versés au budget d'investissement et d'équipement de l'Etat ;
- 20 % du même excédent étant pris en recettes par le budget de fonctionnement de l'Etat.

T I T R E VII

COMMISSAIRES AUX COMPTES - CONTROLEUR FINANCIER

CONTROLEURS - DIVERS

Article 19.- Près de la Société sont placés deux commissaires aux comptes remplissant les fonctions légales et nommés par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre des Finances.

Les Commissaires aux comptes exécutent leur mission selon les textes en vigueur.

Ils procèdent au moins une fois par an et en collaboration avec le contrôleur financier, à une vérification approfondie de la caisse et de la comptabilité.

Ils adressent leur rapport au Conseil d'Administration. En cas de désaccord, chacun d'eux présente un rapport séparé.

L'un des Commissaires aux comptes peut agir en cas de décès, de démission ou d'empêchement de l'autre.

En cas de décès, démission ou empêchement des deux Commissaires, il est procédé d'urgence à la nomination de deux commissaires dans les conditions définies ci-dessus.

Les Commissaires ont droit à une rémunération fixée par le Gouvernement, sur proposition du Conseil d'Administration.

T I T R E VIII

AUTORITE DE TUTELLE

Article 20.- L'autorité de tutelle de la Société Nationale de Gestion Immobilière est le Ministre dont dépendent l'aménagement du territoire, l'Urbanisme et l'Habitat.

Le Ministre de tutelle peut, à tout moment, provoquer une réunion du Conseil d'Administration. Dans ce cas, il propose l'ordre du jour.

Il reçoit procès-verbaux de toutes les délibérations du Conseil d'Administration.

Il peut, dans la quinzaine qui suit la réception des procès-verbaux des délibérations du Conseil d'Administration, demander un nouvel examen de la question débattue.

Il peut également, dans la quinzaine suivant la nouvelle délibération du Conseil d'Administration provoquée par lui, demander qu'il soit sursis à l'exécution des décisions prises.

Dans ce cas, il rend compte immédiatement de son intervention au Gouvernement qui statue.

TITRE IX

LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 21 - En cas de dissolution de la Société approuvée par une loi, le Gouvernement règle le mode de liquidation de la Société.