

/LH

REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 83-275 du 8 août 1983

Portant approbation des Statuts de
la Société Nationale de Gestion
Immobilière (SONAGIM).

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF NATIONAL,

VU l'ordonnance N° 77-32 du 9 septembre 1977 portant promulgation de la Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin et la Loi N° 83-001 du 3 février 1983 qui l'a complétée ;

VU le décret N° 82-441 du 30 décembre 1982 portant composition du Conseil Exécutif National et de son Comité Permanent ;

VU la Loi N° 82-008 du 30 décembre 1982, régissant les rapports entre l'Etat, les Offices, les Sociétés d'Etat, les Sociétés d'Economie Mixte et celles dans lesquelles l'Etat a une prise de participation et fixant leurs modalités de gestion ;

VU le décret N° 81-248 du 12 août 1981 portant attributions organisation et fonctionnement du Ministère des Travaux Publics, de la Construction et de l'Habitat ;

VU le décret N° 78-208 du 14 août 1978 portant création de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) et approbation de ses Statuts ;

SUR proposition du Ministre des Travaux Publics, de la Construction et de l'Habitat ;

LE Comité Permanent du Conseil Exécutif National entendu en sa séance du 13 juillet 1983,

DECRETE :

Article 1er.- Sont approuvés les Statuts de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM), tels qu'ils figurent en annexe au présent Décret.

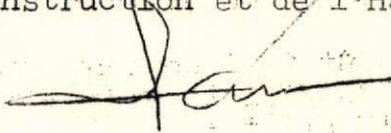
.../...

Article 2.- Le présent Décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment le décret N° 78-208 du 14 août 1978, sera publié au Journal Officiel.

Fait à Cotonou, le 8 août 1983

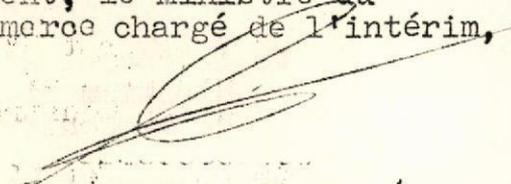
Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du Conseil
Exécutif National,

Le Ministre des Travaux Publics,
de la Construction et de l'Habitat,


Girigissou GADO

Mathieu KEREKOU

Pour le Ministre des Finances,
absent, le Ministre du
Commerce chargé de l'intérim,


Manassé AYAYI

Ampliations : PR 8 SA/CC/PRPB 4 CP/ANR 4 CPC 6 PPC 2 MTPCH-MF 8
AUTRES MINISTERES 20 SGG 4 SPD 2 DPE-DLC-INSAE 6 BCP 1 IGE ET SES
SECTIONS 4 DCCT-CDE CHANC.-ONEPI 3 BN-DAN 4 UNB-FASJEP 4 SONAGIM 8
DB-DCF-DSDV-DI 10 CCIB 4 JOREB 1.-

STATUTS DE LA

SOCIETE NATIONALE DE GESTION IMMOBILIERE

TITRE PREMIER

DEFINITION, SIEGE SOCIAL, OBJET, CAPITAL SOCIAL

Article 1er.- Il est créé en République Populaire du Bénin, une Société d'Etat à caractère industriel et commercial dénommée "SOCIETE NATIONALE DE GESTION IMMOBILIERE" (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 la Loi N° 82-008 du 30 décembre 1982, elle exerce son activité conformément aux Lois et usages régissant le fonctionnement des Sociétés Privées.

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 Exécutif National, sur proposition du Conseil d'Administration.

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 études de plans de lotissement et leur réalisation ;

- La conception des études de bâtiments à usage administratif, industriel et /ou d'habitations de tout standing, notamment : villas, Habitations à Loyers Modérés (HLM) ; cités ouvrières ;

.../...

- La construction d'Immeubles à usage de bureaux et/ou d'habitations ;

- La conception et la réalisation des travaux relatifs :

- * au financement ;
- * à l'octroi de crédit ;
- * aux lancement et dépuillement d'Appels 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 toute 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.

Article 6.- Le Capital Social est composé initialement :

- Par les immeubles et le matériel fixe d'exploitation appartenant à l'Etat, pris en compte pour la valeur estimée au jour de la création de la Société, valeur approuvée par le Gouvernement.

- Par une dotation de 500.000 000 F CFA (CING CENT MILLIONS de Francs CFA) de la République Populaire du Bénin.

- Le Capital Social pourra être augmenté ou diminué par décret pris en réunion du Conseil Exécutif National, 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 II

CONSEIL D'ADMINISTRATION - DIRECTION GENERALE - COMITE DE DIRECTION

Article 7.- La Société Nationale de Gestion Immobilière est administrée par un Conseil d'Administration investi des Pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social. Le Conseil d'Administration est chargé d'élaborer, de faire appliquer et de contrôler la Politique Générale de l'Entreprise.

La Société est gérée par une Direction Générale assistée d'un Comité de Direction.

Article 8.- Le Conseil d'Administration est composé comme suit :

- Un Président nommé par décret pris en réunion du Conseil Exécutif National parmi les Membres désignés du Conseil d'Administration et sur proposition du Ministre de tutelle de la Société ;
- Un Représentant du Ministre chargé du Plan;
- Un Représentant du Ministre chargé des Finances ;
- Un Représentant du Ministre chargé du Travail;
- Un Représentant du Ministre chargé de l'Industrie;
- Un Représentant du Ministre chargé du Commerce ;
- Un Représentant du Ministre chargé des Travaux Publics;
- Deux Représentants du Comité de Défense de la Révolution (CDR) ;
- Trois Représentants du Syndicat ;
- Deux Représentants des Services ou Organismes intéressés par l'objet social, soit l'Institut National de Cartographie et la Société Nationale de Construction et des Travaux Publics.

Les Administrateurs sont nommés par décret pris en réunion du Conseil Exécutif National sur proposition des Administrations ou des Organismes qu'ils représentent après une enquête de moralité.

Ils doivent jouir de leurs droits civiques 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 et les Commissaires aux comptes assistent aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Article 9.- Le Conseil d'Administration examine et approuve notamment :

- les Comptes d'Exploitation Prévisionnels et le Budget d'Investissement Prévisionnel établis par la Direction Générale,;

- les documents de fin d'exercice (inventaire, comptes de résultats et bilan, rapport des Commissaires aux Comptes).

Article 10.- 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 et 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 d'Administration désigne en son sein un Président de séance.

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

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 11.- Les Administrateurs ont droit à des jetons de présence. Le montant est déterminé par décret pris en réunion du Conseil Exécutif National sur proposition du Ministre chargé de l'Inspection des Entreprises Publiques et Semi-Publiques.

Article 12.- Le Comité de Direction est l'Organe chargé de la gestion de la Société.

Il est l'Organe suprême de décision entre deux réunions du Conseil d'Administration.

Le Comité de Direction est composé comme suit :

- Président : Directeur Général
- Vice Président : Directeur Général Adjoint
- Membres :
 - Directeurs de la Société
 - 2 Représentants du Syndicat
 - 2 Représentants du Comité de Défense de La Révolution (CDR).

Article 13.- Le Directeur Général est nommé par décret pris en réunion du Conseil Exécutif National sur proposition du Ministre de tutelle. 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 pouvoirs de direction et de gestion de la Société au nom du Comité de Direction sous réserve :

- 1° - des attributions du Conseil d'Administration ;
- 2° - des attributions des Commissaires aux Comptes.

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

Sous réserve de l'inaliénabilité des Immeubles et du matériel fixe apportés par l'Etat à titre de dotation, il a notamment les pouvoirs énumérés aux alinéas 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 aliénation 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, transaction, acquiescement, désistements ainsi que toutes délégations, antériorités et subrogations avec ou sans garanties et toutes main-levées d'inscription, de saisie, d'opposition 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.

Article 15.- Toute convention intervenant entre la Société et l'un de ses Administrateurs ou le Directeur Général doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Il en est de même des conventions auxquelles un Administrateur ou Directeur Général est indirectement intéressé ou dans lesquelles il traite avec la Société par personne interposée.

Sont également soumise à autorisation préalable des conventions intervenant entre la Société et une Entreprise, si l'un des Administrateurs ou Directeur Général de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général.

Article 16.- Les dispositions de l'article 15 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

TITRE III

DE L'ANNEE SOCIALE - DES COMPTES SOCIAUX ET DE LA

REPARTITION DES BENEFICES

Article 17.- L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

La Comptabilité de la Société est conforme aux dispositions du Plan Comptable National.

Est établi, chaque année, par le Directeur Général :

- l'état prévisionnel (comptes d'exploitation prévisionnels, budget d'investissement prévisionnel) ;
- l'inventaire, les comptes de résultats, le bilan et le rapport d'activité.

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

L'inventaire, les comptes de résultats, le bilan et le rapport d'activité sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes quatre mois au plus tard après la clôture de l'exercice.

Article 18.- L'état prévisionnel est soumis au Conseil Exécutif National 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, les comptes de résultats, le bilan et le rapport d'activité approuvés par le Conseil d'Administration au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice, sont soumis immédiatement à l'approbation du Gouvernement, et en tout cas au plus tard six mois après la clôture de l'exercice.

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

Article 19.- Le bénéfice net tel que défini par le Plan Comptable National est réparti comme suit :

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 à 1/10 du Capital Social mais reprend son cours si cette réserve vient à être entamée ou si le Capital Social est relevé ;

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.

Le bénéfice net restant, après la formation de ces deux réserves est affecté comme suit :

1°/ - Quinze pour cent (15%) du bénéfice net initial pour la constitution d'une réserve pour le renouvellement des équipements productifs.

2°/ - L'excédent, soit Soixante Dix pour Cent (70%) du bénéfice net initial est transféré au Budget National dans les proportions ci-après :

- 60% au Budget National d'investissement et d'équipement.
- 20% au Budget National de fonctionnement.
- 20% à titre de dotation de l'Etat au Fonds National d'Investissement.

TITRE IV

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 20.- Près de la Société sont placés deux Commissaires aux Comptes remplissant les fonctions légales et nommés par Décret pris en réunion du Conseil Exécutif National sur proposition du Ministre des Finances, et du Ministre chargé de l'Inspection des Entreprises Publiques et Semi-Publiques.

Les Commissaires aux Comptes exécutent leur mission conformément aux textes en vigueur.

Ils procèdent au moins deux fois par an à une vérification approfondie des comptes de trésorerie et au moins une fois par an à une vérification approfondie de tous les comptes de l'Entreprise.

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

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

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

TITRE V

AUTORITE DE TUTELLE

Article 21.- L'autorité de tutelle de la Société Nationale de Gestion immobilière, est le Ministre chargé des Travaux Publics.

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-verbal 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 VI

LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Article 22.- En cas de dissolution de la Société, approuvée par un décret pris en réunion du Conseil Exécutif National, le Gouvernement règle le mode de liquidation de la Société.