

Mise en ligne : 23 août 2018.  
Dernière modification : 28 août 2018.  
[www.entreprises-coloniales.fr](http://www.entreprises-coloniales.fr)

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE DAR-EL-BEY, Constantine (1881-1898) filiale de la Cie algérienne

[www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Compagnie\\_algerienne.pdf](http://www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Compagnie_algerienne.pdf)

La Cie algérienne a ouvert en 1881 et 1882 à la Société immobilière de Dar-El-Bey des crédits garantis par hypothèque.

---

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (*Gazette nationale*, 18 juin 1883)

29 juin, 3 h. — Société anonyme de Dar-el-Bey, extraord., 9, rue de France, à Constantine (Algérie).

---

### COMPAGNIE ALGÉRIENNE {Assemblée ordinaire du 6 mars 1886) (*Cote de la Bourse et de la banque*, 8 mars 1886)

.....  
La Société de Dar-el-Bey poursuit ses travaux de construction : trois lots sur cinq sont entièrement bâtis. Le service des obligations sera définitivement assuré à l'achèvement des travaux, mais, comme les actions ne recevront pas de dividendes de longtemps, la Compagnie juge qu'il convient de les amortir.

.....  
Les actions Dar-el-Bey sont évaluées à 1 fr. comme les obligations de la Brasserie-Malterie Algérienne. Quant à l'affaire en elle-même, elle est bonne. Les immeubles sont situés dans le quartier central de Constantine, qui restera central quand même, puisque par sa situation géographique, par sa position à pic, en nid d'aigle, la ville ne peut s'étendre d'aucun côté. D'ailleurs, les deux premiers lots bâtis donnaient déjà un revenu de location de 93.000 fr. Les autres lots donneront 47.000 fr., 30.000 fr., 60.000 fr., en tout 230.000 fr. Et puis, sur les trois premiers lots, le Crédit foncier et agricole d'Algérie propose de prêter 1.200.000 fr. Donc, pas de mécomptes à prévoir de ce côté.

---

### Société de Dar-el-Bey Dissolution (*Cote de la Bourse et de la banque*, 16 mai 1898)

D'une délibération prise devant M<sup>e</sup> Martin, notaire à Constantine, qui en a dressé procès-verbal le 6 avril 1898, par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société anonyme dite « Dar-el-Bey », quartier neuf de Constantine, au capital de

1.500.000 francs, ayant son siège à Constantine, il résulte :

Que l'assemblée générale a prononcé la dissolution de ladite Société Dar-el-Bey et nommé liquidateur, avec les pouvoirs, pour procéder à la liquidation par la réalisation de toutes les existences mobilières et immobilières et le règlement du passif, le conseil d'administration en exercice composé de : MM. Lesueur (Georges), propriétaire, demeurant à Philippeville ; Sas (Julien), sous-directeur de la Compagnie Algérienne, directeur du comptoir de cette Compagnie à Alger, demeurant en cette ville ; Vindayer (Henri), directeur du comptoir de la Compagnie Algérienne à Constantine, demeurant en cette ville ; Dukers (Nancel), négociant, demeurant aussi à Constantine. — *Petites Affiches*, 25/5/1898.

---

COMPAGNIE ALGÉRIENNE  
(*Paris-Capital*, 30 août 1899)

.....  
Il a été prélevé une somme de 900.000 fr. qui ont été appliqués à l'amortissement d'une partie de la créance de la Compagnie algérienne sur la Société de Dar-El-Bey.

Cette société, à laquelle la Compagnie algérienne a consenti divers prêts hypothécaires, se trouvait, depuis longtemps, dans l'impossibilité de faire face aux charges de ses emprunts ; devant cette situation sans issue, sa mise en liquidation a été décidée par les actionnaires.

La vente des immeubles doit avoir lieu prochainement ; si la Compagnie algérienne se trouve dans la nécessité d'acquérir quelques-uns ou même la totalité des lots, le conseil estime que, grâce à l'application de la provision ci-dessus, le solde de sa créance correspondra à la valeur des immeubles dont la compagnie restera adjudicataire.

---

COMPAGNIE ALGÉRIENNE  
(*Cote de la Bourse et de la banque*, 19 avril 1900)

.....  
Il y a, d'une part, augmentation sur les prêts sur nantissements et diminution sur les prêts hypothécaires, par suite de la suppression de la créance sur la Société de Dar-el-Bey.

Immeubles urbains et magasins généraux : il y a augmentation de 1.916 922 fr. 35, représentant le prix d'adjudication des immeubles de Dar-el-Bey. Cette somme est inférieure au montant de la créance de la Compagnie sur la Société de Dar-el-Bey, déduction faite des divers amortissements dont elle avait été précédemment l'objet. L'ensemble de ces immeubles donne un produit net de 120.000 fr. par an, correspondant à un revenu de 6 %.

---

JURISPRUDENCE FINANCIÈRE ET COMMERCIALE  
Société immobilière de Dar-El-Bey contre Enregistrement.  
(*Cote de la Bourse et de la banque*, 23 août 1902)

Cour de cassation, chambre civile. M. Ballot-Beaupré, premier président, 4 décembre 1901. Arrêt dans la *Gazette des Tribunaux*, du 22 mars 1902.

Les circonstances de fait étaient les suivantes :

La Cie algérienne a ouvert en 1881 et 1882 à la Société immobilière de Dar-El-Bey des crédits garantis par hypothèque.

Au 31 décembre 1889, les intérêts dus par la Société immobilière de Dar-El-Bey s'élevaient à la somme de 1.019.002 fr. 73. Une convention fut faite aux termes de laquelle ces intérêts se trouvaient capitalisés, c'est-à-dire productifs eux-mêmes d'intérêt envers la Cie algérienne.

L'enregistrement a prétendu percevoir sur la somme de 1.019.002 fr.73 l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières établi par la loi du 29 juin 1872.

Il est, en effet, à remarquer que l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, soumet à l'impôt sur les valeurs mobilières les arrérages et intérêts annuels des emprunts et obligations des départements, communes et établissements publics, ainsi que des sociétés, compagnies ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales ou civiles. Ce revenu est déterminé, dit l'article 2 de la loi du 29 juin 1872, par l'intérêt ou le revenu distribué dans l'année. La taxe a été fixée à 3 % par la loi du 29 juin 1872 et portée à 4 % par la loi de finances du 20 décembre 1890. Bien entendu, comme il s'agissait d'intérêts distribués antérieurement, la demande de l'Enregistrement n'était et n'est restée que de 3 %.

La Société immobilière de Dar-el-Bey résista à la demande de l'Enregistrement, en alléguant que la loi du 29 juin 1872 ne visait point les emprunts faits par la voie d'ouverture d'un compte courant. Elle alléguait aussi que la capitalisation des intérêts n'était point paiement de ces mêmes intérêts et que le fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire la distribution du revenu, ne s'était point produit.

Le tribunal de Constantine donna tort à la Société immobilière. Sur le premier point, il n'y avait point compte courant, car ce qui caractérise le compte courant c'est la réciprocité des remises entre deux personnes. Or il n'y aurait eu de remises que de la part de la Compagnie Algérienne et non des remises à cette même Compagnie. Évidemment, la Société Immobilière avait remis des acomptes à la Compagnie Algérienne, mais ce n'était là que des paiements partiels de la somme due. Cette circonstance ne permettait donc pas d'établir qu'il y avait eu compte courant. Sur la non distribution du revenu, le Tribunal estimait que la capitalisation équivalait au paiement des intérêts, puis à un prêt par la Compagnie Algérienne de ces mêmes intérêts. En conséquence, la distribution avait eu lieu.

Pourvoi fut interjeté par la Société immobilière Dar-El-Bey, mais ce pourvoi a été rejeté par l'arrêt ci-dessus analysé.

Sur le premier point, il y a lieu de noter que la Cour de cassation considère que, pour qu'il y ait compte courant, il faut qu'il y ait remise des deux parties. Cela ne veut pas dire que les parties se fassent respectivement des avances, cela veut dire que lorsqu'un compte aura été ouvert et qu'il sera fait des avances au titulaire de ce compte, il y aura, d'autre part, des sommes reçues pour lui qui viendront le porter créancier ou débiteur d'un solde.

Voici, d'ailleurs, la distinction à laquelle procède une note de la *Gazette des Tribunaux* à la suite de l'arrêt de la Cour suprême : « Le compte courant est *réciproque*, lorsque chacune des parties consent, par l'effet des remises autorisées de part et d'autre, à se trouver alternativement en avance à l'égard de l'autre ». « On appelle *compte courant réciproque*, dit M. Boistel (loc. cit., n° 4), celui où le solde peut être alternativement créancier pour l'un ou pour l'autre des correspondants. »

Le compte courant est *simple*, lorsqu'il résulte de la convention expresse ou tacite qui lui donne naissance que l'un des correspondants ne promet aucune avance à l'autre.

Réciproque ou unilatéral, le compte courant suppose toujours nécessairement une réciprocité de remises ; sans cela, en effet, il n'y aurait pas d'articles de crédit et de débit destinés à se balancer les uns les autres pour former un solde à la clôture du compte : C. de cassation, 2 juillet 1899 (4 arrêts) (Sir., 1891.1.177 ; Dal., 1891.1.377) ;

C. de cassation (req.), 13 juillet 1892 (Sir., 1893.1.153 ; Dal., 1693.1.257) ; idem, 3 mai 1898 (Sir., 1899.1.97 ; Dal., 1898.1.451).

Or, ces éléments faisaient défaut dans l'espèce soumise à la Cour de cassation. Les parties avaient contracté en vue d'une situation ne comportant pas réellement la réciprocité des remises qui est de l'essence du compte courant. Comp. : C. de cassation, 2 juillet 1890, précité.

Sur le second point, il est évident que la distribution des intérêts qui constitue le fait générateur de l'impôt ne s'opère point seulement par le seul fait de la distribution matérielle, et notre confrère précité rappelle que la Cour de cassation a consacré ce principe par de nombreux arrêts. C'est ainsi notamment qu'elle a fait résulter la distribution de l'emploi des bénéfices : 1° A l'extinction du passif grevant les apports des associés : C. de cassation, 21 avril 1879 (Sir., 1879.1.1327; Dal., 1679.1.361,) ; 2° A la libération de leurs actions : C. de cassation, 5 juillet 1883 (Rép. pér. enreg., n° 6257) ; 3° Au paiement des impôts dus personnellement par les actionnaires, et spécialement de la taxe sur le revenu : C. de cassation, 6 juillet 1880 (Sir., 1880.1.578; Dal., 1880.1.393) ; 5° A l'augmentation du capital social et à la création, au profit des associés, de nouvelles actions : C. de cassation, 7 juin 1880 (Sir., 1880.1.573; Dal., 1880.1.567) ; idem, 26 décembre 1887 (Sir., 1889.1.87; Dal., 1888.1.205).

La même solution a prévalu encore dans des cas où la répartition des bénéfices entre les actionnaires d'une société en liquidation avait été opérée au moyen de la remise de titres d'une autre société cessionnaire de tout l'actif social : C. de cassation, 9 février 1887 (Dal., 1887.1.539); idem, 8 janvier 1889 (Dal., 1889.1.131) ; idem, 13 mars 1895 (Dal., 1695.1.521).

De même, il est admis que les intérêts des intérêts capitalisés sont assujettis à la taxe : C. de cassation, 13 juillet 1892 (Sir., 1893.1.153).

---