

Mise en ligne : 8 mai 2014.
Dernière modification : 24 mars 2023.
www.entreprises-coloniales.fr

UNION IMMOBILIÈRE INDOCHINOISE

Propriétaire à Saïgon-Cholon de :
l'hôtel Continental et ses boutiques annexes ;
l'immeuble à usage de bureaux construit par
la Société financière française et coloniale (SFFC) ;
85 villas d'habitation ;
278 compartiments pour loyers modestes ;
5 hangars et 24 garages.

S.A., 1928.



Le Continental

Notre carnet financier.

(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 20 février 1929)

Nous apprenons la constitution de l'Union immobilière indochinoise au capital de 15 millions de francs divisé en 150.000 actions de 100 fr. dont 97.875 souscrites en numéraire et 52.125 d'apport.

La Propriété indochinoise, société civile, apporte des terrains et bâtiments sis à Saïgon rue Domenjod (5.127 m²), rue Paul-Blanchy (1.700 m²), rue de Verdun (7.612 m²), rue Legrand-de-la-Liraye (7.642 m²), rue d'Ariès (830 m²), rue Marcel-Richard (4.258 m²) et 3 ha. 79 ares à Cholon, quartier de Tan-Thoi-Hoa.

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Edouard_Audouit-entrepreneur.pdf

La Société foncière et agricole de Saïgon apporte : 6.034 m² et 10 villas à Saïgon, rues de Verdun et Jauréguiberry ; 40 ares et 27 compartiments rue de Verdun ; 32 ares, 40 compartiments et un hangar rue Frère-Louis ; 86 ares et une maison quai de Belgique ; 38 ares quai de Belgique.

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Fonciere_Agricole-Saigon.pdf

L'Immobilière et Agricole Sud-Indochinoise apporte : 4 ares, 3 compartiments et une maison quai de Belgique ; 3 ares et 4 compartiments quai de Belgique : 30 ares et une maison à Cholon boulevard Thomson et rue Ly-Thanh-Nguyễn.

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Anc._plantation_Belland.pdf

M. Cazeau apporte 775 m² quai de Belgique.

M. Brizon apporte : 25 ares et un immeuble rue Garcerie et place du Maréchal-Joffre ; 13 ares et 3 maisons place du Maréchal-Joffre.

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Alexandre_Brizon.pdf

M. Manicame apporte un ha. 31 ares rue Testard-prolongée.

La Propriété indochinoise reçoit 2.640.000 fr., 32.750 actions et 4.650 parts.

La Foncière et Agricole de Saïgon reçoit 1.366.520 fr., 13.450 actions et 3.600 parts.

L'Immobilière et Agricole Sud-Indochinoise reçoit 341.630 fr., 3.312 actions et 400 parts.

M. Cazeau reçoit 6.350 fr., 63 actions et 150 parts.

M. Brizon reçoit 250.000 fr., 2.500 actions et 300 parts.

M. Manicame reçoit 635.000 fr.

Au total : 5.239.500 fr., 52.125 actions et 9.100 parts de fondateur.

Il est créé 30.000 parts de fondateur dont 10.037 attribuées aux souscripteurs en numéraire et 10.863 mises à la disposition du conseil.

Le conseil d'administration ne comprend que trois membres : la Financière Française et Coloniale, président ; le Crédit foncier de l'Indochine et M. Audouit [de la Propriété indochinoise].

Sur le solde des bénéficiaires, les actions touchent 69 % et les parts 25 %.

SFFC

Exercice 1928

Assemblée générale du 9 avril 1929

(*L'Éveil économique de l'Indochine*, 4 août 1929)

La Société financière a constitué à Saïgon, avec le concours du Crédit foncier de l'Indochine, une importante société immobilière, « l'Union immobilière indochinoise » au capital de 15 millions de francs.

Saïgon

Proposition de cession d'eau potable de la « source Merveilleuse », formulée par la société Union immobilière

(*L'Écho annamite*, 24 septembre 1929)

M. Béziat donne lecture d'un télégramme de la Société Layne ¹, qui s'est engagée à fournir de l'eau potable à la Ville, télégramme par lequel elle accepte le contrat proposé.

¹ Société Layne : voir Hydraulique-Asie :

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Hydraulique-Asie-Layne.pdf

Après avoir longuement discuté, on décide de réserver cette importante question, pour entendre aujourd'hui M. Audouit, qui déclare que l'Union immobilière pourrait donner l'eau nécessaire à la ville, pour 30.000 piastres, au lieu de 225.000.

Saïgon
La question de l'eau potable
(*L'Écho annamite*, 25 septembre 1929)

Le conseil municipal de Saïgon s'est réuni, à nouveau, mardi matin, en une séance aussi longue que celle de la veille, que nous avons relatée, dans notre édition d'hier. La réunion n'avait qu'un but : discuter les propositions de la Société de l'Union immobilière concernant son projet de captation d'eau pour la consommation de la population saïgonnaise.

M. Audouit avait été convoqué, pour donner quelques explications sur le chiffre de 30.000 piastres qu'il avait indiqué comme suffisant pour la captation d'eau.

M. Audouit exposa son projet. Au lieu d'employer des tuyaux de fonte, qui reviennent à environ 17 p. le mètre, il préconisa l'emploi des tuyaux de la Stacindo², qui reviennent à 3 p. 60.

Sur une canalisation de 2.500 mètres, la différence est grande, surtout, dit-il, que ces tuyaux donnent toute garantie.

Deux moteurs à 3.000 p. chacun suffiraient pour le refoulement, et, au grand maximum, la dépense à envisager serait de 30.000 p.

M. Russier, ingénieur de la Ville, craint que l'Institut Pasteur ne s'oppose à ce que l'eau de la source, dont la composition bactériologique pourrait être modifiée par un pompage intensif, soit versée directement dans les citernes avec les eaux de Govap.

M. Dalloz représentant de l'Union immobilière, fait remarquer que l'on peut javelliser directement l'eau dans les conduites, ainsi que cela se fait en France., par le procédé Bunau-Varilla ou un autre.

Une discussion s'engage, pour savoir si on doit ou non créer de nouvelles citernes.

M. Audouit. — Si on parle toujours de risques, on peut abandonner ainsi tout projet qui tient debout et se dire : je ne passerai plus rue Catinat, parce qu'une maison risque de tomber.

M. de Lachevrotière souligne que la ville cherche actuellement, non pas à étendre son réseau de canalisations, mais à parer à la disette d'eau de la saison sèche et demande que l'on examine la solution la moins coûteuse.

M. Courtinat. — Le prix d'achat de 3 cents 1/2 est trop cher et la durée imposée par le contrat trop longue.

M. Audouit. — C'est une affaire de 15 à 30.000 piastres, que le conseil municipal doit faire.

M. de Lachevrotière. — Si nous n'obtenions même qu'un minimum de 2000 mètres cubes, l'affaire est intéressante. Il n'y a que le prix de l'eau qui peut nous arrêter.

M. Dalloz cite alors des chiffres et déclare que la prix du mètre cube d'eau, rendu à la citerne de la Ville serait de de 0 \$ 041.

Il s'efforce à démontrer que ce prix est inférieur à celui payé actuellement et, pour ce, tient compte des frais de première installation qui n'ont pas été réglés par la ville.

M. de Lachevrotière. — Nous vendons l'eau à la distribution cinq cents le mètre cube) elle nous reviendrait à six cents deux dixièmes, c'est trop cher. Nous grèverions les finances de la ville de 50.000 piastres par an.

² Stacindo (Société des tuyaux agglomérés et centrifugés de l'Indochine) : www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Stacindo.pdf

M. Canque expose les calculs auxquels il s'est livré. Au bout de 15 ans de contrat, à raison de 4.000 mètres cube par mois, déduction faite de l'achat du terrain de la source Merveilleuse et de l'intérêt à 9 %, l'Union immobilière ferait encore un bénéfice de 657.300 piastres ! Cela, je ne peux pas l'admettre, s'écrie-t-il.

M. Dalloz. — La valeur d'une chose ne dépend pas de sa valeur d'achat, mais de sa valeur d'échange. Ce n'est pas parce que vous aurez trouvé un diamant qu'il ne vaudra rien.

M. Zévaco. — Il est regrettable que la ville n'ait pas elle-même trouvé ce diamant (Rires).

M. de Lachevrotière. — Je crois, M. Dalloz, qu'il y a un point faible dans votre argumentation. Vous nous dites : la valeur d'une marchandise ne dépend pas de ce qu'elle a coûté, mais de sa valeur d'échange. Nous ne sommes pas encore arrivés à un manque absolu d'eau ; nous avons une réponse de la Société Layne, qui nous donne quelque espoir d'avoir de l'eau.

Cette occasion de céder votre eau en quantité industrielle et en gros est unique. Vous la perdrez peut-être si vous maintenez le chiffre que vous nous avez indiqué.

Aussi permettez-nous de discuter les intérêts de la Ville. Ou vous maintenez votre prix, et nous ne voulons pas de votre eau, ou vous le baissez, et nous discuterons.

Si nous perdons 60.000 p. par an, la population pourra nous dire : « Vous avez fait une mauvaise affaire ».

M. Dalloz s'efforce de démontrer, en comptant l'amortissement de la première installation, que l'eau distribuée actuellement revient plus cher que celle de la source Merveilleuse.

M^e Béziat. — Vous nous dites : le projet des T. P. est une mauvaise affaire, le projet de la Cie des Eaux est une mauvaise affaire, le projet Layne est une mauvaise affaire.

Or, pourquoi voulez-vous que nous fassions une quatrième mauvaise affaire ?

M. Dalloz. — Je prétends que mon prix n'est pas cher.

M. de Lachevrotière. — Le projet Layne a sur le vôtre un avantage, c'est que nous ne pourrions y avoir recours que pendant les 2 à 3 mois de saison sèche, tandis qu'avec le vôtre, nous devons prendre 4.000 mètres cube chaque jour, d'un bout de l'année à l'autre.

La discussion continue. On apprend que l'eau actuellement distribuée revient à 0 \$ 017 le mètre cube rendu dans le château d'eau, et si le conseil est d'accord sur le principe de trouver de l'eau à la Ville, il renvoie le projet de l'Union immobilière à l'étude, afin que les services techniques fixent le prix maximum auquel la Ville pourrait acheter l'eau à l'Union immobilière sans perdre dessus.

M. le maire lit ensuite une lettre d'un sourcier, nommé Lorenzi, qui se fait fort de trouver toute l'eau nécessaire à la consommation.

Saigon
La question de l'eau potable
(*L'Écho annamite*, 28 septembre 1929)

Ainsi que nous l'avions annoncé, le conseil municipal s'est réuni, dans la soirée de jeudi, à 21 heures, pour examiner les nouvelles propositions de l'Union immobilière, pour la fourniture d'eau potable à la ville.

Des précisions ont été fournies. au cours de la séance, par M. Russier, des services techniques de la mairie.

M. Canque donna de sages conseils relatifs au tracé des canalisations futures. M. de Lachevrotière affirme que l'onde de la source Merveilleuse répond à toutes les exigences scientifiques de l'hygiène, qu'en outre, son débit régulier serait d'un utile

concours pendant les quatre mois de disette sèche que subit Saïgon régulièrement chaque année.

De son côté. M. Ardin plaide aussi la cause de l'Union immobilière. Cependant, la discussion fut renvoyée, et le projet Layne de forage de puits fut pris en considération.

Des étrennes magnifiques pour les Cochinchinois

La solution du problème de l'eau potable

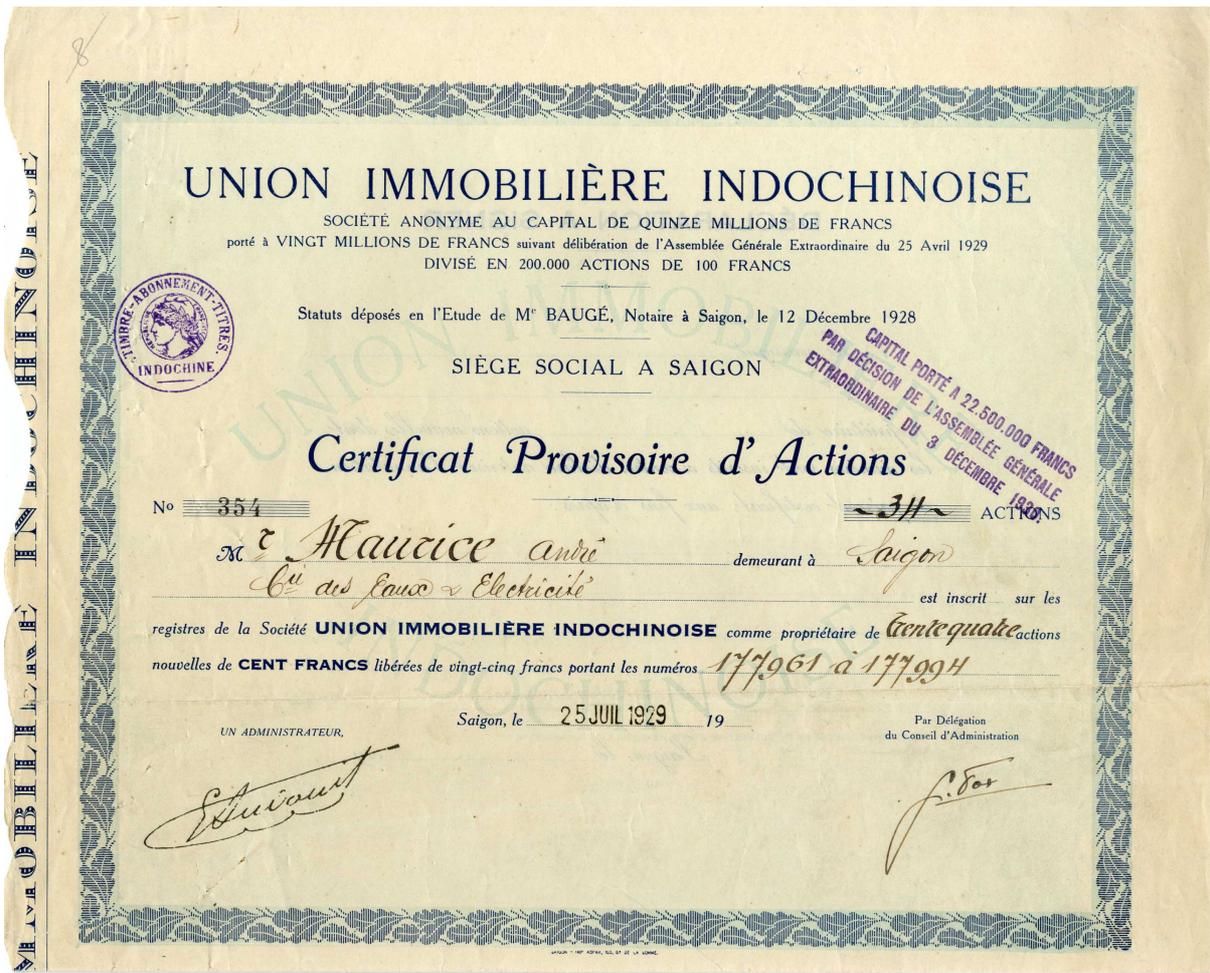
Les essais de la Société Layne ont parfaitement réussi

par E. DEJEAN DE LA BÂTIE

(*L'Écho annamite*, 30 décembre 1929)

On projeta aussi l'achat — ou l'exploitation, nous n'en savons rien au juste —, de la huitième merveille du monde, la merveilleuse « source Merveilleuse », qui, en somme, n'a rien de merveilleux, puisque n'ayant jamais, à notre connaissance, rien produit, de merveilleux ou non, hormis des rêves merveilleux et un projet, merveilleux ...pour ses auteurs, condamné à demeurer à l'état de projet éternel —, n'est-ce pas. merveilleux ?...

1930 (décembre) : CAPITAL PORTÉ DE 20 À 22,5 MF



Coll. Serge Volper

www.entreprises-coloniales.fr/empire/Coll._Serge_Volper.pdf

UNION IMMOBILIÈRE INDOCHINOISE

Société anonyme au capital de quinze millions de fr.
porté à vingt millions de fr.

suivant délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1929
divisé en 200.000 actions de 100 fr. chacune

CAPITAL PORTÉ À 22.500.000 fr
PAR DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE DU 3 DÉCEMBRE 1930

Statuts déposés en l'étude de M^e Baugé, notaire à Saigon, le 12 décembre 1928

TIMBRE.
ABONNEMENT
TITRES
INDOCHINE

Siège social à Saigon

CERTIFICAT PROVISOIRE D' ACTIONS

N^o 354 : 34 actions

M. MAURICE André demeurant à Saigon
Cie des eaux et électricité

Saïgon, le 25 juillet 1929
Un administrateur : Audouit
Par délégation du conseil d'administration : ?
Impr. Aspar, Saïgon, 105, bd de la Somme

Cochinchine
(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 5 février 1931)

La Société financière française et coloniale a fait vendre, le 19 décembre, aux enchères publiques, 225 parts de fondateur de l'Union immobilière indo-chinoise (mise à prix 225.000 francs) et 10.000 actions de 100 francs de la même société, en 20 lots, de 500 actions (mise à prix 100.000 francs par lot). Ces titres appartenaient à M. Vo phuoc Chau.

Saïgon
Grave incendie
(*Les Annales coloniales*, 29 juin 1931)

Un incendie violent a éclaté, dans un lot de paillotes sis en face des ateliers municipaux qui se trouvent bd Gallieni. Le feu, activé par un vent violent, ne put être maîtrisé qu'à l'aube. Les dégâts atteindraient vingt mille piastres environ, et, fort heureusement, personne n'a été blessé.

Vinrent sur les lieux du sinistre M. le gouverneur de la Cochinchine, général Voilier, MM. Dissès, procureur de la République, Nadaud, chef de la sûreté, Brunet, commissaire central, Testanière, commissaire du 2^e arrondissement, etc.

On a secouru les sinistrés, des dons en nature ont été recueilli. Un riziculteur de Cholon a fait parvenir 3.000 kg de riz, un pharmacien indigène a donné 10 sacs, la Société « l'Union immobilière » a donné immédiatement aux sinistrés un premier abri, a offert à titre gracieux à la Ville de mettre toute la rangée de compartiments nouvellement rebâties près de la Source merveilleuse à la disposition des familles sans refuge.

M. Thom a distribué samedi 1.200 piastres aux indigènes.

L'on compte en tout 114 familles représentant 500 personnes environ.

Il sera procédé, tantôt à 16 heures, à la distribution des vivres à raison de 600 grammes de riz par personne adulte.

M. Krautheimer, quelques instants après l'alerte, a fait adresser au maire la somme de mille piastres pour venir en aide aux sinistrés.

Crédit foncier de l'Indochine
(*L'Éveil économique de l'Indochine*, 30 octobre 1932)

Nous vous rendrons compte maintenant, comme nous le faisons tous les ans, de la situation de notre filiale et des affaires dans lesquelles nous avons une participation.

L'UNION IMMOBILIÈRE INDOCHINOISE continue, malgré la crise, à donner des résultats satisfaisants et ses loyers accusent une diminution inférieure à la régression moyenne des immeubles en Indochine ; cette heureuse situation résulte de la composition du domaine de la société, constitué en grande partie par des bâtiments à

loyers modérés pour lesquels on enregistre beaucoup moins de vacances dans les locations.

Néanmoins, il est vraisemblable que les bénéfices seront encore intégralement affectés à des amortissements ou à des provisions de façon à n'ouvrir l'ère des répartitions que lorsque l'horizon sera éclairci.

Société financière française et coloniale
Exercice 1932

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 1^{er} mars 1934)

L'Union immobilière indochinoise ne pouvait manquer d'être affectée par le départ de nombreux Européens habitant Saïgon, la restriction des ressources de ceux qui restent, et la diminution du nombre des Chinois de Cholon. Compte tenu de cette situation, les bénéfices nets d'exploitation, qui ont encore, en 1932, sensiblement dépassé un million, peuvent être tenus pour satisfaisants. La société n'ayant contracté aucun emprunt hypothécaire ne court aucun des risques des sociétés immobilières trop engagées ; elle entretient en excellent état ses immeubles, améliore sa situation en affectant ses bénéfices à des amortissements et à des provisions et attend que le retour à une activité générale plus normale augmente ses recettes brutes.

Société financière française et coloniale
Assemblée ordinaire du 16 avril 1934

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 24 mai 1934)

L'Union immobilière indochinoise a réalisé, en 1933, un bénéfice net d'exploitation qui, sans atteindre celui de l'année précédente, peut être considéré comme satisfaisant dans les circonstances actuelles. Ses engagements, déjà peu importants, ayant été réduits au cours de cet exercice, la société peut attendre en toute sécurité le retour à une activité économique normale. Parmi les opérations importantes réalisées par l'Union immobilière indochinoise en 1933, signalons l'acquisition de l'immeuble de notre société à Saïgon. [...]

Nous avons cédé à l'Union immobilière indochinoise l'immeuble dont notre société était propriétaire à Saïgon. C'est pour cette raison que le poste Immeubles se trouve ramené de 15.250.920 52 au 31 décembre 1932 à 11.189.061 72 au 31 décembre 1933. [...]

À la suite de la libération de nos actions Union immobilière indochinoise, les sommes dues sur les titres du portefeuille restant à libérer qui figuraient dans les comptes d'ordre de l'exercice précédent pour 4 millions 656.412 fr. 50 ont été ramenées à 2.022.750 francs.

SUCRERIES & RAFFINERIES DE L'INDOCHINE*
Assemblée ordinaire convoquée extraordinairement
du 26 septembre 1934

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 10 novembre 1934)

[...] M. Toché. — Le second grief formulé contre moi est encore plus singulier : il est basé sur des faits qui remontent au début de 1933 et qui ont été évoqués après ce long

délai pour étoffer mon dossier. À cette époque, j'ai été en désaccord avec le vice-président et l'administrateur-délégué de la S. F. F. C. lorsqu'il s'est agi de faire attribuer au vice-président, M. Bouvier, un siège d'administrateur de l'Union immobilière indochinoise*.

(Suite et fin)

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 17 novembre 1934)

Je ferai remarquer en passant que j'avais, à cette occasion, formulé des réserves qui tendaient à faire différer la nomination de M. Bouvier jusqu'à ce que le conseil de la S. F. F. C. se fût prononcé sur l'opportunité de cette désignation. À cette procédure modérée, MM. Bouvier et Giscard d'Estaing répondent en me faisant révoquer [du conseil des Sucrieries] par une assemblée générale. Pour revenir au fond de l'incident, il semble évident que, dans une affaire comme la S. F. F. C. qui est une holding, tous les avantages pouvant découler de ses participations, y compris les postes d'administrateurs de filiales, sont à la disposition du Conseil d'administration et que un ou deux administrateurs, même titulaires de délégation, ne peuvent en disposer à l'insu de leurs collègues. Dans le cas de l'Union immobilière indochinoise, le conseil aurait pu juger avantageux de faire nommer au poste vacant un des employés supérieurs de la S. F. F. C. en faisant entrer les avantages pécuniaires correspondants dans le traitement de ce collaborateur, ce qui eut allégé d'autant les frais généraux. [...]

Société financière française et coloniale

Assemblée générale ordinaire du 18 septembre 1935

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 19 octobre 1935)

L'Union immobilière indochinoise a été fortement éprouvée depuis quatre ans par l'exode des Européens et le fléchissement des revenus de ceux qui demeuraient à la colonie. Elle a dû, pour maintenir ses locaux occupés, consentir des baisses de loyers d'environ 40 %.

Ses charges n'ont pu être réduites dans une proportion comparable, les impositions étant demeurées très lourdes et les exigences des locataires en matière de réparations et d'entretien étant d'autant plus sévères que l'offre des locaux était plus abondante.

Une amélioration notable de la situation locative a été constatée dans le deuxième semestre 1934, cette amélioration coïncidant avec la reprise générale des affaires. La proportion des locaux vacants a été en diminuant et la baisse des loyers, qui était ininterrompue depuis quatre ans, a été arrêtée.

La situation de la société demeure très saine avec une trésorerie particulièrement aisée.

(suite)

(L'Information d'Indochine, économique et financière, 26 octobre 1935).

LA DISCUSSION

Pour l'Union immobilière indochinoise, le premier semestre est en amélioration sur le premier semestre de l'année précédente.

DÉBUT 1936 : LA SFFC CÈDE SA PARTICIPATION DANS L'UNION IMMOBILIÈRE INDOCHINOISE.

Sté financière française et coloniale
Assemblée ordinaire du 30 septembre 1936
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 14 novembre 1936)

[...] Nous ne vous rendons pas compte cette année de la marche de l'Union immobilière indochinoise..., étant donné que nous avons été amenés à céder dans leur presque intégralité ces participations au cours des premiers mois de 1936 en exécution du programme que nous vous exposons plus loin. [...]

Crédit foncier de l'Indochine*
Assemblées extraordinaires du 8 mars 1937
Absorption de l'Union immobilière indochinoise
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 17 avril 1937)

PREMIÈRE ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE

Assemblée présidée par M. Emmanuel Rousseau, vice-président du conseil d'administration, remplaçant M. René Thion de la Chaume, président.

Les deux plus forts actionnaires présents sont appelés comme scrutateurs : le représentant de la Banque de l'Indochine (120.578 actions) et le représentant du Crédit foncier d'Extrême-Orient (104.348 actions).

M. Goury du Roslan, directeur général de la société, remplit les fonctions de secrétaire.

104.681 actionnaires, possédant 226.649 actions sont représentés.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous vous avons réunis, Messieurs, en assemblée générale extraordinaire pour soumettre à votre approbation un contrat d'apport-fusion intervenu entre le Crédit foncier de l'Indochine et l'Union immobilière indochinoise.

L'intérêt que représente l'absorption de l'Union immobilière indochinoise

Cette société, dont nous avons, depuis sa fondation, un certain nombre de titres dans notre portefeuille, possède un domaine immobilier très bien composé et situé presque uniquement à Saïgon et Cholon. En dehors d'un grand immeuble contenant l'Hôtel Continental* de Saïgon et d'un autre bel immeuble à usage de banque, où sont d'ailleurs installés nos bureaux, ses propriétés sont constituées surtout par des villas modestes et des compartiments, dans l'ensemble fort bien loués. On peut dire que presque tous ses locaux sont occupés, et leur rendement est susceptible d'une sensible amélioration dès que seront levées les sévères restrictions des décrets-lois réduisant les loyers de 10 pour cent.

L'actif de l'Union immobilière indochinoise comporte, de plus, un nombre important d'actions et quelques parts bénéficiaires du Crédit mobilier indochinois, société à laquelle nous sommes, nous-mêmes, largement intéressés et qui est dans une situation très prospère, puisqu'elle va porter, pour l'exercice 1936, le dividende de ses actions de 8 à 10 fr. et celui de ses parts de 15 fr. 71 à 31 fr. 42.

Dans ces conditions, il a semblé à votre conseil qu'il n'était pas sans intérêt d'absorber l'Union immobilière indochinoise, dont les divers éléments d'actif nous assurent, dès maintenant, un revenu net annuel d'environ un million de francs, revenu dont on peut raisonnablement escompter un accroissement sensible dans l'avenir.

Votre société, chez laquelle l'Union immobilière indochinoise est domiciliée, avait déjà la gérance de tout le domaine immobilier de cette dernière ; c'est vous dire que nous étions particulièrement bien placés pour en déterminer la valeur et apprécier les avantages qui pouvaient résulter de la fusion.

Rémunération de l'apport

Après un examen comparatif de la situation des deux sociétés, nous sommes arrivés à penser qu'une équitable appréciation conduirait, après renonciation par le Crédit foncier de l'Indochine aux droits lui appartenant en qualité de propriétaire de titres de l'Union immobilière indochinoise, à remettre à celle-ci, en rémunération de ses apports, 90.000 actions, entraînant une augmentation de capital du Crédit foncier de l'Indochine de 22.500.000 francs

Les actions ainsi remises seront entièrement assimilées, quant aux charges et droits, aux actions actuellement existantes ; elles participeront aux bénéfices de votre société, à dater du 1^{er} janvier 1937, sur les mêmes bases que les actions anciennes.

Si vous approuvez l'opération que nous vous soumettons et qui nous paraît ne présenter que des avantages, nous vous prions de bien vouloir voter les résolutions ci-après.

ALLOCUTION

de M. Emmanuel Rousseau,
vice-président du conseil d'administration

Le rapport de votre conseil d'administration, dont il vient de vous être donné lecture vous expose, Messieurs, d'une façon suffisamment claire et complète, je crois, l'opération sur laquelle vous êtes appelés à statuer, pour que je n'aie pas grand-chose à ajouter.

Je tiens cependant à constater devant vous, au nom de votre conseil d'administration, que cette opération est incontestablement avantageuse pour votre société ; et vous ne doutez pas d'ailleurs que votre conseil d'administration ne l'eût pas proposée s'il n'eût eu cette certitude.

D'ailleurs, l'accueil qui lui a été fait, dès qu'elle a été annoncée, dans les milieux d'affaires et à la Bourse, donne la mesure de l'idée que chacun a pu se faire des avantages résultant pour le Crédit foncier de l'Indochine de la réalisation de cette opération.

Les avantages qui résulteront de la fusion pour les deux Sociétés

Ces avantages, que je voudrais résumer très brièvement devant vous, existent pour les deux sociétés, aussi bien pour le Crédit foncier d'Indochine, qui va absorber l'Union immobilière indochinoise, que pour l'Union immobilière indochinoise elle-même.

Ce n'est pas aux hommes et aux femmes avertis que vous êtes que j'ai besoin de dire qu'un accord n'est bon que s'il comporte des avantages légitimes pour les deux sociétés qui traitent.

Comme je viens de vous le dire, je résume ces avantages dont profiteront les deux sociétés au point de vue, si je puis dire, collectif, en vous signalant que l'opération de fusion se traduira par une sensible atténuation des frais généraux. La substitution d'une seule administration à deux administrations comporte, vous le sentez, des économies et en même temps une simplification dans le fonctionnement qui n'est pas sans présenter un certain intérêt pécuniaire.

Si l'on se place au point de vue particulier du Crédit foncier d'Indochine, votre société va entrer en possession d'un actif intéressant, d'abord actif immobilier qu'elle était mieux que personne à même de connaître, puisque, depuis longtemps, elle en assure la gérance et qu'elle a pu en apprécier la valeur ; puis un actif en espèces, immédiat, puisque l'Union immobilière indochinoise doit remettre à votre société, à laquelle elle abandonne tout son actif actuel, une somme d'un million de francs environ.

Enfin, pour l'avenir, pour ce qui concerne le fonctionnement de la société après la fusion, les revenus nets de l'Union immobilière indochinoise, dont disposera désormais le Crédit foncier d'Indochine, peuvent être évalués en chiffres ronds à un million de francs et sont susceptibles de s'accroître dans l'avenir.

D'autre part, je vous ai dit que nous étions obligés, comme on l'est dans tous les accords de cette nature, de considérer les intérêts des personnes avec lesquelles nous traitons.

Les actionnaires de l'Union immobilière indochinoise étaient en possession de titres d'une valeur certaine, mais assez difficilement négociables, parce qu'ils n'étaient pas cotés en Bourse. Ils vont recevoir en échange de leurs titres des actions de votre société, qui ont l'avantage d'être cotés en Bourse et de ce fait peuvent être facilement négociés. C'est là une des raisons qui ont amené l'Union immobilière indochinoise à envisager la réalisation de l'opération que votre conseil vous soumet aujourd'hui, et qui a d'ailleurs été déjà approuvée par les actionnaires de l'Union immobilière indochinoise.

Tels sont, Mesdames et Messieurs, très sommairement résumés, les points essentiels de l'opération qui vous est soumise. Je tenais à les préciser devant vous et à vous dire qu'en vous présentant cette opération, votre conseil d'administration a le sentiment profond qu'il sert aujourd'hui, comme il s'est toujours efforcé de le faire dans le passé, les intérêts les plus certains de votre société.

(Applaudissements).

*
* * *

LA DISCUSSION

Un actionnaire. — Je vous remercie, Monsieur le président, de la façon optimiste dont vous nous faites entrevoir les choses, mais je crois que le conseil d'administration aurait peut-être pu nous donner un peu plus de détails.

Une demande de renseignements complémentaires

Nous ne savons pas du tout quel est l'actif de cette Union immobilière indochinoise, que nous allons absorber, nous n'avons aucun renseignement sur la valeur de ses actions. Vous nous faites bien prévoir pour l'avenir une amélioration de 10 % sur le montant des loyers qu'elle perçoit ; peut-être vous faites-vous sur ce point beaucoup d'illusions. Je suis propriétaire, je suis même président d'une société de propriétaires, et je vous assure que nous avons bien perdu nos illusions à cet égard.

Je ne vous fais pas *a priori* des reproches à l'occasion de cette fusion, je desirais simplement avoir des renseignements et, j'estime que le conseil d'administration, aurait dû nous donner un peu plus de détails tant sur l'actif de la société avec laquelle vous allez fusionner que sur son passif. D'après ce que vous nous dites, cette société vous apporte en argent liquide une valeur d'un million et pour la suite, vous comptez qu'elle produira, comme bénéfices, un million annuel. Vous payez cela 22.500.000 francs, plus la valeur des actions et parts de cette société que vous aviez en portefeuille et que vous abandonnez. Il serait intéressant pour les actionnaires de savoir à combien vous estimez ces titres, c'est-à-dire 22.000 actions et 26 parts bénéficiaires. Il serait intéressant aussi

de savoir quel est le nombre de parts bénéficiaires pouvant exister en dehors des 26 que vous possédez.

Ce que vous nous avez dit est tellement succinct qu'en somme, nous ne savons rien et que nous allons vous donner un blanc-seing pour une affaire que nous ignorons complètement.

Ce n'est pas une critique préconçue que j'apporte. Je ne suis pas un partisan, je suis simplement un actionnaire qui, depuis cinq ou six ans, voit avec regret l'évolution des cours d'actions qu'il a payées 650 francs et de parts payées neuf mille francs. J'ai vu le capital ainsi engagé être grignoté, diminué. Nos actions ont repris un peu ces temps derniers : elles étaient récemment à 300 ou 310 francs. Je cherche à me renseigner ; j'ai un portefeuille dont je m'occupe et je pense que tous les actionnaires doivent être comme moi. Nous avons droit à quelques renseignements complémentaires. J'estime que quand on fait une assemblée générale extraordinaire en vue d'une fusion, les actionnaires ont le droit d'être pleinement éclairés.

M. le président. — Je vous ai indiqué que le conseil d'administration se tenait à la disposition de l'assemblée pour lui fournir tous les renseignements complémentaires que les actionnaires pourraient juger désirables. C'est pourquoi je me félicite de voir que vous nous posez des questions, et je prie M. Goury du Roslan, directeur du Crédit foncier d'Indochine, de bien vouloir y répondre.

Réponses de M. Goury du Roslan, directeur

M. Goury du Roslan. — J'attire tout de suite votre attention sur le fait que l'assemblée qui a été convoquée aujourd'hui, de même que l'assemblée qui se tiendra à l'issue de celle-ci, sont des assemblées qui décident du principe de l'opération. Cette opération se déroule de la façon suivante. Nous soumettons aux actionnaires un projet et les actionnaires tout à l'heure vont désigner un commissaire aux apports qui va précisément étudier à fond, pour le compte des actionnaires, la valeur de l'actif apporté par l'Union immobilière indochinoise au Crédit foncier d'Indochine et qui fera un rapport en conséquence. Cependant, je ne demande pas mieux que de vous fournir dès maintenant quelques renseignements sur ce qu'est l'Union immobilière indochinoise.

Ce que représente l'actif de l'Union immobilière indochinoise

L'Union immobilière indochinoise, ainsi qu'il vous est dit dans le rapport, est une société qui possède des immeubles à Saïgon et à Cholon. Ces immeubles représentent à son bilan, avant amortissements, une somme d'à peu près 29 millions de francs. Ces immeubles ont été acquis par elle à des conditions assez avantageuses, puisqu'elle a pu, les achetant en 1928 ou 1929, payer les vendeurs au moyen d'actions qui, à ce moment, étaient évaluées à un prix assez élevé et de parts bénéficiaires pour lesquelles on escomptait alors un avenir favorable. Par conséquent, ce prix de 29 millions, porté au bilan de l'Union immobilière indochinoise, est certainement inférieur au prix qui y figurerait si les immeubles avaient été payés en argent.

D'autre part, l'Union immobilière indochinoise a un portefeuille-titres qui se compose d'environ 10.000 actions du Crédit mobilier indochinois* [monts-de-piété]. Comme il vous est dit dans le rapport, le Crédit mobilier indochinois est une société qui fonctionne dans des conditions satisfaisantes. Elle vient d'augmenter son dividende, qui a été porté de huit à dix francs. Ses actions sont cotées en Bourse à 150 francs environ en ce moment. L'Union immobilière possède aussi environ huit cents parts du Crédit mobilier indochinois ; ces parts sont cotées en Bourse aux environs de 500 francs.

En contrepartie, l'Union immobilière indochinoise n'a pas de passif. Elle ne nous apportera donc aucune charge complémentaire. Sa situation est donc extrêmement nette, extrêmement claire, et ne peut laisser place à aucune surprise.

La question d'une augmentation du revenu immobilier en Indochine

L'honorable actionnaire nous a posé tout à l'heure une question au sujet de la réduction de dix pour cent sur les loyers. Je dois vous dire que cette question ne se pose peut-être pas exactement de la même façon aux colonies qu'en France.

En France, cette réduction de 10 % sur les loyers était basée soi-disant sur le principe que les loyers étant à long terme, il n'y avait pas eu de baisse suffisante des loyers pour tenir compte des conditions spéciales d'il y a un an. Par analogie, on a appliqué la même solution aux colonies.

Or, aux colonies, le problème se posait d'une façon essentiellement différente : les locations y sont généralement mensuelles.

Par conséquent, nous étions forcés de suivre pour la baisse des loyers, exactement l'évolution du marché immobilier. Les loyers ont été abaissés en Indochine et dans les autres colonies, dans une proportion qui a atteint 50 à 60 % et c'est sur les loyers déjà diminués de 50 ou 60 % qu'on nous a encore imposé une réduction de 10 %, et encore on nous paie aujourd'hui en francs dévalués.

Nous avons donc déjà approché l'administration pour attirer son attention sur ce point. Je ne sais pas quel sera le résultat de nos démarches, car le problème est évidemment délicat, mais nous n'avons pas reçu de prime abord un accueil défavorable.

Il est, en effet, injuste que seuls les propriétaires fonciers ne puissent pas bénéficier de la reprise, spécialement sensible aux colonies.

Je ne peux pas vous donner l'assurance que le décret imposant une réduction de 10 % sur les loyers sera abrogé ; c'est évidemment une question difficile. Mais le problème est aux colonies tout à fait différent de ce qu'il est en France et l'on ne peut pas non plus dire qu'il n'y a pas un espoir à garder.

Estimation et rémunération de l'apport

Un actionnaire. — Vous n'avez pas répondu en ce qui concerne les titres, actions et parts, que vous possédez de la société que vous allez absorber.

M. Goury du Roslan. — Nous possédons 32.260 actions de l'Union immobilière, et 26 parts. Ces 22.260 actions représentent environ 10 % du capital, qui est de 22 millions 500.000 francs. *Grosso modo*, nous possédons environ 10 % de l'actif de l'Union immobilière indochinoise. Cela revient à dire que nous évaluons la totalité de cet actif à 100.000 de nos actions, 90.000 que nous donnons à la liquidation de l'Union immobilière indochinoise, et 10.000 qui représenteraient notre rémunération si nous n'y avons pas préalablement renoncé.

Le premier actionnaire. — Je voudrais savoir combien il existe, à l'Union immobilière indochinoise, de parts de fondateur. Je vois dans la première résolution un paragraphe relatif aux droits de transmission dus sur ces parts. Je voudrais vous demander quel en est le sens exact.

M. Goury du Roslan. — Il s'agit de très peu de chose. Vous savez que les sociétés font, vis-à-vis du fisc, l'avance de la taxe de transmission, qui ensuite est retenue aux propriétaires des titres au porteur au moment du paiement du dividende. Normalement, les porteurs de parts de l'Union immobilière indochinoise, au moment où il leur aurait été remis des actions du Crédit foncier d'Indochine, auraient eu à rembourser à l'Union immobilière indochinoise, mais ceci ne nous regarde pas, une certaine somme, un peu plus d'une vingtaine de francs par action Crédit foncier de l'Indochine attribuée. Pour éviter ce remboursement, l'Union immobilière nous a demandé de ne pas tenir compte, de cette créance, qui s'élève au total à une cinquantaine de mille francs.

Le même actionnaire. — Qu'allez-vous donner aux porteurs de parts de l'Union immobilière indochinoise ?

M. Goury du Roslan. — Rien. Nous remettons à l'Union immobilière 90.000 actions, et rien de plus. L'Union immobilière répartira ces 90.000 actions entre ses actionnaires et ses porteurs de parts comme elle l'entendra.

Un autre actionnaire. — Quelle sera la situation des nouvelles actions du Crédit foncier d'Indochine au point de vue du paiement de la taxe de transmission ?

M. Goury du Roslan. — Les nouvelles actions seront entièrement assimilées aux anciennes.

Le même actionnaire. — Elles subiront le même prélèvement ?

M. Goury du Roslan. — Exactement. L'assemblée d'aujourd'hui n'a qu'à se prononcer sur une approbation de principe.

Un autre actionnaire. — L'actif de l'Union immobilière indochinoise a-t-il été expertisé ?

M. Goury du Roslan. — Vous allez nommer tout à l'heure un commissaire aux apports. Celui-ci présentera à la prochaine assemblée toutes les évaluations désirables.

M. le président. — Avant de vous donner lecture des résolutions, je tiens à bien préciser un point que M. le directeur général vient d'ailleurs de mettre en évidence. L'approbation qui vous allez donner aujourd'hui, dans l'assemblée générale actuelle, est une approbation de principe, sous condition suspensive de la vérification qui sera faite des apports de l'Union immobilière indochinoise.

Quand vous sera présenté le rapport du commissaire aux apports, vous aurez toute liberté de ratifier d'une manière définitive ou au contraire de rejeter l'opération qui vous est présentée. L'intérêt de l'assemblée qui se tient aujourd'hui, conformément à la loi d'ailleurs, c'est de permettre, au stade des négociations où nous sommes arrivés maintenant, de faire procéder à la vérification régulière des apports qui nous sont faits.

Un autre actionnaire. — Il vous a été posé une série de questions sur l'actif de l'Union immobilière indochinoise, sur les sûretés en somme que les actionnaires sont en droit de rechercher en ce qui concerne cette opération. Mais dans les rapports qui nous seront fournis ultérieurement, que va-t-il rester des questions posées aujourd'hui ? Je crois qu'il faudrait bien préciser que la prochaine réunion ne se bornera pas à un échange de paroles, mais que sur chacun des points que les actionnaires ont cru devoir soulever, des réponses précises seront données. Il ne faudrait pas qu'à un moment donné, lorsque nous serons en mesure d'approuver définitivement ce qu'aujourd'hui nous allons approuver en principe seulement, il ne reste rien des questions qui viennent d'être posées.

M. le président. — Nous sommes tout à fait d'accord. Les points soulevés aujourd'hui seront spécialement traités dans le rapport qui vous sera soumis.

LES RÉOLUTIONS

Personne ne demandant plus la parole, M. le président met aux voix les résolutions, qui sont votées à l'unanimité.

Première résolution

L'assemblée générale connaissance prise d'un acte sous signature privée, en date du 27 janvier 1937, aux termes duquel le représentant de l'Union immobilière indochinoise a fait apport au Crédit foncier de l'Indochine, à titre de fusion, de tout l'actif de ladite Société, à l'exception de sa créance sur les porteurs de parts bénéficiaires au titre de la taxe de transmission, à charge de payer son passif et les frais de sa liquidation et, en outre moyennant :

1° La renonciation par le Crédit foncier de l'Indochine à l'exercice des droits pouvant lui appartenir en qualité de propriétaire de 22.260 actions et 26 parts bénéficiaires de l'Union immobilière indochinoise dans la liquidation de cette société et par suite de la renonciation à participer à la répartition des avantages devant être attribués, en représentation de l'apport effectué par l'Union immobilière indochinoise ;

2° Et l'attribution à la société apporteuse de 90.000 actions de 250 francs chacune, entièrement libérées à créer par le Crédit foncier de l'Indochine, par le moyen d'une augmentation de capital :

Approuve et accepte provisoirement cet apport aux conditions stipulées audit acte et sous, réserve de sa vérification et de son approbation définitive, conformément à la loi.

Deuxième résolution

En conséquence de la résolution qui précède, l'assemblée générale décide la création de 90.000 actions nouvelles de 250 francs chacune, entièrement libérées, représentant une augmentation de capital de 22.500.000 francs, lesquelles actions sont attribuées à l'Union immobilière indochinoise en représentation de l'apport par elle effectué au Crédit foncier de l'Indochine, par acte précité du 27 janvier 1937.

Ces actions, qui porteront les numéros 440.001 à 530.000, participeront aux bénéfices à compter du 1^{er} janvier 1937, point de départ de l'exercice social actuellement en cours. Elles seront, dès leur création, entièrement assimilées aux actions anciennes quant aux droits et charges, toutes mesures devant être prises par le conseil d'administration, notamment en ce qui concerne la taxe de transmission, pour permettre cette assimilation.

Troisième résolution

L'assemblée générale apporte les modifications suivantes au texte de l'article 6 des statuts du Crédit foncier de l'Indochine, lesquelles modifications ne produiront leur effet que lors et par le fait de la réalisation de l'augmentation de capital, résultant de l'approbation définitive de l'apport de l'Union immobilière indochinoise :

Art 6. — Le capital social est fixé à 132 millions 500.000 francs chacune dont 24.000 représentant le capital originaire, 76.000 représentant l'augmentation de capital 19 millions de francs réalisée dans le courant de l'année 1924, 100.000 représentant l'augmentation de capital de 25 millions de francs réalisée dans le courant de l'année 1925, 240.000 représentant l'augmentation de capital de 60 millions de francs réalisée dans le courant de l'année 1928 et 90.000 représentant l'augmentation de capital de 22.500.000 francs réalisée dans le courant de l'année 1937, les dites actions ayant été attribuées à l'Union immobilière indochinoise, en représentation de ses apports.

Les 440.000 actions de surplus ont été émises et souscrites.

Quatrième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée et de l'assemblée du 28 janvier 1937, pour en effectuer les dépôts et publication partout où besoin sera.

DEUXIÈME ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE

Le bureau reste constitué comme pour l'assemblée précédente.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de votre société, qui s'est retenue le 28 janvier dernier, M. Corbin de Mangoux a été désigné comme commissaire chargé de vous présenter un rapport sur les apports faits à votre société par l'Union immobilière indochinoise, suivant acte d'apport-fusion en date du 27 janvier 1937.

L'assemblée du 28 janvier n'ayant pu réunir le quorum de moitié prévu par la loi, sa décision a été prise à titre provisoire et devait être confirmée par une assemblée ultérieure, convoquée dans les conditions prévues par l'article 30 de la loi du 24 juillet 1867.

C'est pour cette raison que nous vous avons réunis aujourd'hui, en vue de ratifier de façon définitive, la nomination de M. Corbin de Mangoux comme commissaire aux apports.

Nous vous signalons que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de votre société, qui vient de se tenir avant la présente réunion, a approuvé les conditions de notre fusion avec l'Union immobilière indochinoise. M. Corbin de Mangoux pourra donc vous présenter son rapport à une dernière assemblée que nous comptons convoquer pour le 17 mars, à 10 h.30, salle Pleyel, 252, faubourg Saint-Honoré, si vous voulez bien approuver la résolution ci-après.

LA DISCUSSION

Un actionnaire. — Qui est M. Corbin de Mangoux ? Quels sont ses titres pour être commissaire ?

La compétence du commissaire aux apports

M. le président. — Il est commissaire aux comptes de notre société, ce qui fait qu'il connaît parfaitement les affaires du Crédit foncier d'Indochine. En dehors de cela, il est allé en Indochine à plusieurs reprises et il est très qualifié pour apprécier la valeur des immeubles de l'Union immobilière indochinoise.

Un actionnaire. — Est-il agréé par la Cour d'Appel comme commissaire aux comptes ?

M. Goury du Roslan. — La loi à laquelle vous faites allusion n'est pas applicable pour l'exercice 1936 ; elle le sera à partir de cette année. M. Corbin de Mangoux a été nommé l'année dernière.

Le même actionnaire. — Quels sont ses titres ? Est-il docteur en droit, expert financier ?

Un autre actionnaire. — Mais c'est votre commissaires aux comptes ; vous l'avez nommé l'année dernière.

Le précédent actionnaire. — Vous savez, et tout le monde le sait d'ailleurs, que pour la désignation des commissaires aux comptes, il a été établi des listes à la suite de concours et d'examens très sérieux, passés sous la présidence de hauts magistrats. Le commissaire dont vous nous soumettez la nomination possède t-il des connaissances professionnelles répondant à ces exigences ? Remarquez que pour moi, sa personnalité n'est pas enjeu. Il se peut très bien qu'il soit même supérieur à la moyenne des commissaires aux comptes. Mais je voudrais avoir une assurance à cet égard.

M. Goury du Roslan. — Ses connaissances correspondent très largement à celles qui sont demandées à un commissaire aux comptes. J'ajouterai qu'il ne vous demandera sans doute pas le renouvellement de son mandat de commissaire aux comptes, étant administrateur de plusieurs sociétés.

Du reste, il ne s'agit pas actuellement de la désignation d'un commissaire aux comptes, mais de la désignation d'un commissaire aux apports, ce qui n'est pas la même chose. M. Corbin de Mangoux, qui connaît Saïgon et Cholon, est parfaitement à même d'établir un rapport documenté et il présente toutes les garanties que vous êtes en droit d'exiger.

LES RÉOLUTIONS

Personne ne demandant plus la parole, M. le président met aux voix les résolutions qui sont votées à l'unanimité :

Première résolution

L'assemblée générale constate :

1° Que les conditions de quorum prévues par l'article 30 de la loi du 24 juillet 1867, pour les assemblées réunies sur deuxième convocation, en vue de délibérer sur la vérification des apports, se trouvent réalisées ;

2° Que l'apport-fusion fait à la société par le représentant de l'Union immobilière indochinoise, en vertu d'un acte sous-seings privés du 27 janvier 1937, a été

provisoirement adopté et accepté par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du Crédit foncier de l'Indochine, qui s'est tenue aujourd'hui même, sous réserve de la vérification et de l'approbation définitive de cet apport, conformément à la loi.

Les deux conditions suspensives à l'accomplissement desquelles était soumise la résolution unique votée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28 janvier 1937, se trouvent ainsi réalisées.

En conséquence, l'assemblée, confirmant en tant que de besoin la résolution prise par l'assemblée du 28 janvier 1937, nomme M. Abel Corbin de Mangoux, commissaire et le chargé de présenter un rapport à une subséquente assemblée sur la valeur de l'apport en nature à titre de fusion fait par l'Union immobilière Indochinoise au Crédit foncier de l'Indochine, suivant acte sous-seings privés du 27 janvier 1937, ainsi que sur les charges et avantages qui sont la représentation de cet apport.

Deuxième résolution

Tous pouvoirs soit donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour en effectuer les dépôts et publication partout où besoin sera.

(Les Archives commerciales de la France, 2 avril 1937)

PARIS. — Fusion. — Crédit foncier de l'Indochine. — S.A 10 millions de francs, 9, rue Louis-Murat. — Absorbe « L'Union immobilière indochinoise », S.A., 32, bd de la Somme, Saïgon. — Capital porté à 132.500.000 fr. — P.A.

Crédit foncier de l'Indochine
Assemblée extraordinaire du 17 mars 1937
Absorption de l'Union immobilière indochinoise
(L'Information d'Indochine, économique et financière, 1^{er} mai 1937)

L'assemblée est présidée par M. Emmanuel Rousseau, vice-président du conseil d'administration, qui donne la parole à M. Corbin de Mangoux, commissaire aux apports, pour la lecture de son rapport.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Je rappellerai, d'abord, que l'Union immobilière indochinoise a été constituée à Saïgon en décembre 1928, au capital de 15 millions de francs, augmenté ultérieurement jusqu'à 22.500.000 francs.

Il n'est pas inutile de vous rappeler également que cette société avait fait le projet d'acquérir, spécialement à Saïgon et à Cholon, des immeubles qui devaient être payés en actions d'apport et parts bénéficiaires, ce qui fut fait. Les vendeurs d'immeubles, escomptant une plus-value des actions et des parts, acceptèrent généralement de céder leurs immeubles à des prix assez faibles.

Un acte d'apport-fusion a été signé entre les représentants de votre société et ceux de l'Union immobilière indochinoise.

Aux termes de cet acte, en date du 27 janvier 1937, l'Union immobilière indochinoise apporte au Crédit foncier de l'Indochine la totalité de son actif tel qu'il existait au 31 décembre 1936, à l'exception des créances sur les porteurs de parts bénéficiaires au titre de la taxe de transmission, avec l'obligation d'acquitter le passif.

Les biens mobiliers faisant partie de l'actif comprennent les éléments suivants :

- Le fonds de commerce ;
- Les agencements et approvisionnements divers ;
- Les sommes disponibles en caisse ou en banque ;
- Les créances sur les locataires ou autres ;
- Les valeurs en portefeuille.

Les biens immobiliers faisant partie du même actif comprennent des terrains nus et des terrains bâtis. La cession étant faite sous la condition suspensive des approbations à donner par les assemblées générales des actionnaires du Crédit foncier de l'Indochine et de l'Union immobilière indochinoise, ainsi que celle des porteurs de parts bénéficiaires de l'Union immobilière indochinoise.

L'acte d'apport-fusion détermine, ensuite, les charges et conditions que votre société s'oblige à exécuter et accomplir. Je les résume ci-après :

1° Les biens et droits sont apportés dans l'état, où ils se trouvent, sans que votre société puisse exercer aucun recours contre l'Union immobilière indochinoise ;

2° Toutes les servitudes passives sont à la charge et aux risques et périls du Crédit foncier de l'Indochine.

3° Le Crédit foncier de l'Indochine prend également à son compte tous les impôts, taxes, cotisations d'assurances et toutes les charges quelconques qui peuvent grever les biens apportés ;

4° Le Crédit foncier de l'Indochine s'engage à exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques contractés par la société apporteuse, en particulier avec la clientèle, les fournisseurs, le personnel, les créanciers et les assurances.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ces conventions, sans recours contre la société apporteuse ;

5° Le Crédit foncier de l'Indochine prend les droits et les charges de tous les baux et sous-locations consentis par la société apporteuse.

Le représentant de l'Union immobilière indochinoise a certifié que cette société n'est pas susceptible d'hypothèque légale, qu'il n'existe sur les immeubles apportés aucune servitude autre que celles qui peuvent résulter des titres de propriété, enfin, que ces immeubles et l'établissement apporté ne sont grevés d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque ;

6° Le Crédit foncier de l'Indochine s'oblige à acquitter tout le passif de la Société apporteuse existant au 31 décembre 1936.

D'après la déclaration du représentant de l'Union immobilière indochinoise, ce passif est limité à quelques menus frais à régler, estimés à 5.000 francs.

7° Les frais de toute nature occasionnés par la liquidation de la Société apporteuse sont à régler par le Crédit foncier de l'Indochine.

8° Le Crédit foncier de l'Indochine renonce aux droits pouvant lui appartenir comme propriétaire de 22.260 actions et de 26 parts bénéficiaires de l'Union immobilière indochinoise et, par suite, à participer à la répartition prévue pour les porteurs d'actions et de parts de la société apporteuse.

9° Il devra être attribué à la société apporteuse, en représentation de son apport, 90.000 actions de 250 francs chacune, entièrement libérées, du Crédit foncier de l'Indochine, lesquelles, en raison de l'abandon de ses droits consentis comme il est dit ci-dessus, reviendront exclusivement aux autres propriétaires de 202.740 actions et des 21.460 parts bénéficiaires de l'Union immobilière indochinoise.

La répartition de ces titres sera faite par le liquidateur de cette société et les actions du Crédit foncier de l'Indochine, ainsi remises, seront entièrement assimilées aux actions existant au 1^{er} janvier 1937.

En résumé, moyennant la création et la remise de 90.000 actions de votre société, celle-ci acquiert la totalité de l'actif et prend à son compte l'intégralité des charges de l'Union immobilière indochinoise.

Les biens mobiliers apportés ont été évalués comme il suit (au 31 décembre 1936) :

Fonds de commerce	5.000 00
Agencements	2.000 00
Caisse et banques	1.068.151 00
Créances diverses	1.100.000 00
Portefeuille	1.621.800 00
Total	3.796.941 00

Ces évaluations sont modérées.

Les créances sont celles de la société sur des actions à libérer, sur les actionnaires pour récupération de taxes de transmission et sur des locataires dont le loyer reste à payer.

Quant au portefeuille, il est constitué par des actions et des parts bénéficiaires du Crédit mobilier indochinois, société qui distribue chaque année des dividendes et dont les titres sont cotés en Bourse.

Les terrains nus, situés à Saïgon, à Cholon et à Nhatrang, ont, au total, une superficie de 106.714 mètres carrés. Leur valeur par mètre carré varie de 0 p. 10 à 4 p.

Le bilan de la société porte, pour ces terrains, une valeur de 2.700.000 francs environ, après amortissement de 500.000 fr.

Leur prix d'achat a donc été de 3.200.000 fr. environ et ces terrains sont situés en majeure partie à Saïgon, dans des quartiers actifs : le quai de Belgique et la Source Merveilleuse (quartiers indigènes) et la rue Testard (quartier d'habitation dans la région qu'on appelle communément « le Plateau »).

Malgré la difficulté qu'il y a toujours à estimer des terrains nus, j'estime que la valeur indiquée au bilan, qui comporte déjà un amortissement de plus de 15 %, peut être conservée, surtout si l'on tient compte de la réduction de valeur de la monnaie.

Les immeubles construits sont de natures diverses et répartis entre des clientèles différentes qui divisent les risques dans de bonnes conditions. Ces constructions comprennent :

L'hôtel Continental et ses boutiques annexes ;

L'immeuble à usage de bureaux construit par la Société financière française et coloniale [SFFC] ;

85 villas d'habitation ;

278 compartiments pour loyers modestes ;

5 hangars et 24 garages.

Ces immeubles bâtis sont donnés, à l'actif du bilan, pour 24.429.000 francs environ, après des amortissements successifs qui se totalisent à 4.833.451 francs.

Les règles d'amortissements admises à l'Union immobilière indochinoise prévoyaient une dévaluation de 5 % par an pour les compartiments et les villas et de 2 1/2 % par an pour les immeubles en ciment armé. Cependant, chaque année, les immeubles étaient entretenus et réparés (comme en font foi les comptes de profits et pertes, de façon à maintenir, le mieux possible, leur état de service. :

Enfin, je rappelle ici que les acquisitions de l'Union immobilière indochinoise ont été payées en titres, ce qui permettait des conditions avantageuses.

Cet important groupe d'immeubles, répartis dans les meilleurs quartiers de la ville, payés au total plus de 29 millions de francs, amortis de 16,5 %, entretenus et réparés constamment, a rapporté brut à la société, pendant l'exercice 1936, 1.985.000 francs.

Ce revenu est encore inférieur à la normale, à cause des décrets-lois qui limitent provisoirement les droits des propriétaires.

Si l'on retranche de ces loyers bruts les frais de gérance, les charges locatives, le gros entretien, et les aménagements de l'année, on obtient un revenu net de 1.394.754 fr. Ce revenu, capitalisé à 6 %, donne une valeur en capital de 23.245.900 francs, c'est-à-dire, à peu de chose près, la valeur inscrite au bilan.

Il n'est pas interdit, en outre, d'espérer que la reprise d'une plus grande activité économique, si nettement esquissée depuis quelques mois en Indochine, vienne ranimer le marché des immeubles qui n'a pas encore repris son activité d'autrefois

Si, maintenant, l'on additionne les éléments d'actif que j'ai analysés plus haut et qui vous sont apportés par l'Union immobilière indochinoise, on obtient la somme suivante :

Biens mobiliers	3 796.000 00
Terrains nus	2.700.000 00
Terrains bâtis	23 245.000 00
Total de l'actif apporté	<u>19741000</u>

Quant au passif dont votre société prendra la charge, j'ai dit précédemment qu'il était négligeable. Toutefois, il est bon de vous rappeler que les frais de l'opération sont également au compte du Crédit foncier de l'Indochine et qu'on peut les évaluer à 400.000 francs environ, compte tenu des exonérations de certains droits prévus pour les fusions de sociétés en France et en Indochine.

En fait, l'augmentation de capital du Crédit foncier de l'Indochine nécessaire pour rémunérer les apports de l'Union immobilière indochinoise, s'élève nominalelement à 22 millions 500.000 francs, on peut admettre que la valeur desdits apports est supérieure à ce chiffre augmenté des droits auxquels renonce le Crédit foncier de l'Indochine, en qualité d'actionnaire et de porteurs de parts de l'Union immobilière indochinoise ; j'évalue ces droits à 2.500.000 francs environ puisque la participation du Crédit foncier de l'Indochine dans l'Union immobilière indochinoise représente à peu près 1/10 du capital total ; toutefois, je vous signale que les actions et parts de l'Union immobilière indochinoise figurent au 31 décembre 1936, pour une somme de 2.226.000 francs. J'estime donc que l'attribution à la société apporteuse de 90.000 actions du Crédit foncier de l'Indochine constitue la juste rémunération de l'opération au sujet de laquelle vous avez à vous prononcer.

Je vous propose, en conséquence, d'approuver l'apport fait à votre société par l'Union immobilière indochinoise, le Crédit foncier de l'Indochine prenant en même temps à son compte la totalité des charges et engagements de la société apporteuse. Je vous propose également d'approuver le paiement de cet apport par la remise, au liquidateur de l'Union immobilière indochinoise, de 90.000 actions du Crédit foncier de l'Indochine, ce liquidateur devant en faire la répartition entre actionnaires et porteurs de parts de l'Union immobilière indochinoise ; à l'exclusion des actions et des parts détenues par le Crédit foncier de l'Indochine.

Je vous propose, en résumé, d'approuver intégralement l'opération négociée et préparée par votre conseil d'administration.

Paris, le 9 mars 1937.

Le commissaire aux apports :
A. CORBIN DE MANGOUX.

LA DISCUSSION

M. le président demande ensuite si quelqu'un a des questions à poser et donne la parole à divers actionnaires.

Questions posées par divers actionnaires

Au cours de l'échange de vues qui s'ensuit, l'un des actionnaires demande si l'opération projetée est vraiment intéressante pour la société. Il lui semble, en effet, que celle-ci paye trop cher l'actif apporté par l'Union immobilière indochinoise, étant donné que son domaine immobilier a été acquis principalement en 1928, au moment où les prix étaient au plus haut. Il est donc à craindre que l'absorption de l'Union immobilière indochinoise et la création de 90.000 actions d'apport, pouvant être jetées sur le marché, n'aient des répercussions défavorables sur le cours des titres Crédit foncier de l'Indochine. L'actionnaire dit qu'il votera, en conséquence, contre ce projet.

Parlant en sens opposé, un autre actionnaire signale les réactions que les projets en cours ont suscitées parmi les propriétaires de titres de l'Union immobilière indochinoise. Certains d'entre eux estiment que leur actif n'est pas payé assez cher et que le Crédit foncier de l'Indochine fait une trop bonne affaire à leur détriment. L'actionnaire qui a la parole fait remarquer qu'il est peu vraisemblable que l'opération projetée soit mauvaise à la fois pour l'Union immobilière indochinoise et pour le Crédit foncier de l'Indochine. Pour cet actionnaire, qui connaît très bien l'Indochine, l'absorption de l'Union immobilière Indochinois est intéressante. Il votera donc d'enthousiasme les propositions du conseil d'administration.

Plusieurs autres questions sont ensuite posées par diverses personnes sur l'évaluation des divers éléments d'actif constituant l'apport de l'Union immobilière indochinoise.

M. Goury du Roslan, directeur général, en réponse, précise les conditions dans lesquelles l'Union immobilière a acquis son domaine immobilier. Elle a effectué ses achats en payant le prix convenu, partie en numéraire, partie en actions évaluées au-dessus du pair et, enfin, partie en parts bénéficiaires. De cet fait, les immeubles sont entrés dans la comptabilité de l'Union immobilière indochinoise pour un prix inférieur à celui demandé et effectivement reçus par les vendeurs.

Il indique ensuite que pour procéder à l'estimation de l'apport effectué au Crédit foncier de l'Indochine, il a été uniquement tenu compte des revenus réels effectifs. On n'a pas pris en considération les locaux non loués et, d'autre part, on a tablé seulement sur dix mois de loyers par an.

Sur ces bases, la valeur du domaine immobilier bâti apporté par l'Union immobilière ressort approximativement au prix pour lequel est décompté l'ensemble de son apport immobilier, y compris les terrains nus.

Enfin, en ce qui concerne le portefeuille apporté, il se compose de titres Crédit mobilier indochinois, qui ont été évalués au 31 décembre. Or, sur les cours actuels en Bourse, ce portefeuille fait déjà ressortir une légère plus-value.

L'opération proposée correspond aux intérêts des deux parties

M. le président prend à son tour la parole : « Avant de vous proposer, dit-il, de passer au vote sur les projets de résolutions qui vous sont soumis, je tiens à remercier tous les orateurs qui ont pris la parole. Je crois que, dans une assemblée comme celle que nous tenons aujourd'hui, il est bon que l'opération soumise aux actionnaires soit étudiée sous tous les aspects et d'une manière complète. Je crois donc que toutes les observations formulées étaient utiles, mais il y a lieu maintenant d'en tirer la conclusion.

Je ne voudrais formuler moi-même qu'une réflexion d'ordre général après les réponses précises, et claires je le crois, que vous a fournies tous à l'heure votre directeur général.

Il est dans la nature humaine, toutes les fois que l'on achète quelque chose, d'incliner à penser qu'on le paie trop cher. Mais inversement, il est aussi dans la nature humaine, toutes les fois l'on vend quelque chose, de considérer que l'on n'en tire pas un prix suffisant.

Je pense que l'opération, telle qu'elle vous est aujourd'hui présentée, tient un compte équitable des intérêts des deux parties en présence. Du reste, comme je vous l'ai déjà dit il y a une dizaine de jours, il n'est de bon accord que celui qui apporte une satisfaction légitime aux intérêts de chacune des deux parties qui traitent. Je considère que l'opération qui vous est proposée par le conseil d'administration du Crédit foncier de l'Indochine répond pleinement à vos intérêts. Du reste, votre conseil ne vous l'aurait pas suggérée s'il n'avait pas cette conviction profonde. Celle-ci est aujourd'hui encore fortifiée par le rapport très clair et très complet du commissaire aux apports choisi par vous à l'unanimité.

Votre conseil, confirmé dans son opinion par les conclusions absolument claires et nettes du rapport de M. Corbin de Mangoux, ne peut que vous recommander à nouveau d'approuver l'opération qui vous est soumise ».

Le président met alors aux voix les résolutions approuvant la fusion et ses modalités.

Crédit foncier de l'Indochine
Assemblée ordinaire du 2 juillet 1937
L'absorption de l'Union immobilière indochinoise
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 9 octobre 1937)

L'Union immobilière indochinoise, que nous avons absorbée au début de cette année, avait, en 1936, apuré entièrement son passif et ses immeubles ont été presque tous loués pendant l'exercice aux conditions les meilleures que permettent les restrictions légales actuelles.

[...] C'est dans le même esprit qu'au début du présent exercice, nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire pour soumettre à votre approbation l'acte d'apport-fusion intervenu entre votre Société et l'Union immobilière indochinoise*. Nous sommes devenus ainsi, dans des conditions intéressantes, propriétaires d'un lot important d'immeubles à Saïgon et Cholon dont nous assurons la gestion sans augmentation sensible de nos frais généraux, ce qui aura pour effet d'améliorer les conditions d'exploitation de l'ensemble de notre domaine. [...]

(suite)

(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 16 octobre 1937).

Le même actionnaire demande alors à soulever la question de l'absorption récente par le Crédit foncier de l'Indochine de sa filiale l'Union immobilière indochinoise.

L'actif immobilier de cette société n'a-t-il pas été payé trop cher, étant donné qu'elle avait été constituée en 1928 et que le prix d'acquisition par le Crédit foncier de l'Indochine ressort, en définitive, à un montant voisin du capital de la société absorbée.

À la demande de M. le président, le directeur général de la société fait remarquer à l'actionnaire que la question du prix payé, pour l'absorption de l'Union immobilière indochinoise, a fait l'objet de longues discussions, au cours des assemblées générales extraordinaires qui se sont tenues dans les premiers mois de l'année. L'actionnaire qui vient de soulever à nouveau la question a lui-même pris la parole pendant près d'une heure lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mars dernier. Ce même actionnaire est allé récemment encore demander des renseignements, qui lui ont été

fournis, à la direction de la société. Il a même été reçu pendant plus d'une heure par l'un des commissaires aux comptes qui lui a donné toutes précisions et indications sollicitées par lui.

À ce moment, plusieurs actionnaires interviennent pour demander la clôture de la discussion.

Suite :

www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/Credit_foncier_IC.pdf