

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE

société-sœur du [Port de Salonique](#)

Edmond BARTISSOL, président
(Portel, 1841-Paris, 1916)

Entrepreneur et député.
Déjà rencontré comme principal actionnaire français et président du comité de Paris de la
Compagnie de Mozambique. Voir [encadré](#).

[Immobilière de la Ville d'Alger](#)
(*Gil Blas*, 26 mai 1905)

La fermeté des Immobilière de la Ville d'Alger est d'autant plus remarquable que des porteurs ont arbitré depuis trois semaines ces titres contre des Immobilière Ville de Salonique dont l'assemblée constitutive a eu lieu hier. [...]

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*L'Information financière, économique et politique*, 27 mai 1905)

Les actionnaires de la Société anonyme dite « Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique », formée au capital de 2.500.000 francs, divisé en 25.000 actions de 100 francs chacune, dont le montant a été stipulé payable lors de la souscription, se sont réunis le 25 mai en première assemblée générale constitutive au siège social à Paris, rue La-Fayette, n° 7.

Il a été dressé une feuille de présence qui est signée de tous les souscripteurs prénoms à la réunion.

L'assemblée procède à la composition de son bureau.

M. Edmond Bartissol est nommé président.

MM. Bernard du Bert et Heinimann, les deux plus forts actionnaires, présents, acceptant, sont appelés comme scrutateurs.

Et M. Jules Robert ¹ est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, M. le président constate, d'après la feuille de présence, que sur les 136 actionnaires souscripteurs, 128 sont présents ou représentés et possèdent vingt-quatre mille quatre cent cinq actions sur les 25.000 souscrites. Il constate ou outre la présence du fondateur-apporteur.

¹ Jules Robert (1864-1936) : marié à Caroline Bartissol (nièce d'Edmond Bartissol). Ingénieur E.C.P.

L'assemblée représentant plus de la moitié du capital social est déclarée valablement constituée.

M. le président donne communication à l'assemblée :

1° D'une expédition des statuts de la Société anonyme dite « Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique » établie suivant acte sous-seings privés en date du 20 mai présent mois (1905), dont l'original a été déposé au rang des minutes de M^e de Ridder, notaire à Paris, suivant acte dressé par lui ledit jour 20 mai présent mois (1905) ;

2° De l'expédition dudit acte, devant M^e de Ridder, du 20 mai présent mois, contenant déclaration par MM. Félix et Bartissol, fondateurs de la Société en formation, que les 25.000 actions de la Société dont s'agit, émises contre espèces ont été entièrement souscrites, et que chaque souscripteur a versé le montant total des actions par lui souscrites, soit 2.500.000 francs, qui ont été déposés chez MM. Vernes et Cie, banquiers, à Paris, rue Taitbout, 29, auquel acte est demeurée annexée conformément à la loi, la liste des souscripteurs desdites avec état des versements effectués par chacun d'eux.

3° Un exemplaire du journal *Les Petites Affiches* numéro 141, du 21 mai, contenant l'avis de convocation.

M. le président rappelle que l'assemblée est réunie conformément à la loi, à l'effet de :

1° Vérifier et reconnaître la sincérité de la déclaration notariée précitée ;

2° Nommer un ou plusieurs commissaires chargés d'apprécier les apports et les avantages stipulés aux statuts et de faire un rapport à ce sujet à la deuxième assemblée générale constitutive.

Ensuite, M. le président donne lecture de l'acte de déclaration de souscription et de versement et de la liste y annexée. Et il soumet à l'assemblée cette déclaration et les pièces à l'appui.

Après l'échange de diverses explications, M. le président met successivement aux voix les résolutions suivantes, à l'ordre du jour :

1° L'assemblée générale, après vérification, reconnaît sincère et véritable la déclaration de souscription et de versement faite par les fondateurs de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique suivant acte reçu par M^e de Ridder, notaire à Paris, le 20 mai 1905.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

2° L'assemblée générale nomme M. Étienne Cabanis commissaire chargé de faire un rapport conformément à la loi sur la valeur des apports faits par M. Paul Félix et la cause des avantages stipulés aux statuts dont il s'agit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents, à l'exception de M. Paul Félix qui s'est abstenu de voter.

Constitution

Cie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 24 juillet 1905)

Suivant acte reçu par M^e De Ridder, notaire à Paris, le 20 mai 1905, M. Paul-François Félix, rentier, demeurant à Paris, rue Laurent-Pichat, 8 *bis*, et M. Edmond Bartissol, ingénieur, demeurant à Paris, avenue du Bois-de-Boulogne, 17, ont établi les statuts d'une société anonyme sous la dénomination de Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique.

La société a pour objet : l'achat et la revente de tous terrains et immeubles en France ou à l'étranger ; la construction de tous immeubles sur les terrains acquis par elle, ou

dont elle aurait la promesse de vente ou encore appartenant à des tiers, ainsi que leur revente ; la mise en valeur et l'exploitation de tous terrains et immeubles ; le courtage et la vente au profit de tous tiers, ainsi que la régie de propriétés et terrains, notamment à Salonique (Turquie).

Le siège social est fixé à Paris, 7, rue Lafayette.

La société aura une durée de 40 années.

Le fonds social est de 2.500.000 fr. Il est divisé en 25.000 actions de 100 fr. chacune, qui ont été toutes souscrites et libérées intégralement. Il a été créé, en outre, 50.000 parts bénéficiaires, qui ont été attribuées, avec une somme de 250.000 fr. en espèces, aux fondateurs, en représentation de leurs apports.

Sur les bénéfices nets, il sera prélevé : 5 % pour la constitution de la réserve légale, et la somme nécessaire pour servir 4 % d'intérêt aux actions. Sur le surplus 5 % seront attribués au conseil d'administration. et l'assemblée pourra décider la constitution de réserves extraordinaires. Le solde sera réparti comme suit : 50 % aux actions, et 50 % aux parts bénéficiaires.

Ont été nommés administrateurs : MM. Bartissol, Georges Adam, Georges Dislère ², Jules Robert, l'amiral Nabona et Hadjibiar Effendi. — *Journal spécial des sociétés françaises par actions*, 29 juin 1905.

TERRAINS DU PORT DE SALONIQUE (*L'Information financière, économique et politique*, 2 août 1905)

Nous nous sommes occupés, à maintes reprises, de la Société du Port de Salonique qui, de société de construction, est devenue société d'exploitation. Les actions de cette entreprise dont nous avons recommandé l'achat depuis le cours de 300 francs, se sont progressivement élevées jusqu'à 425 francs, cours aux environs duquel elles se tiennent actuellement et qui est d'ailleurs parfaitement justifié par la situation de l'affaire et ses perspectives d'avenir. Le monde financier va se trouver appelé à s'occuper d'une entreprise analogue dont l'objet porte sur les terrains du port de Salonique. Il nous a paru intéressant de donner, dès maintenant, quelques détails sur cette nouvelle affaire qui se présente avec les plus grandes chances de succès.

Ces terrains, conquis sur la mer, ont fait l'objet de conventions passées entre M. Bartissol et M. Paul Félix. Compris entre l'ancien quai et les bâtiments de la Société du Port, ils forment une bande rectangulaire de 71 mètres de large sur plus d'un demi kilomètre de long. Ils sont divisés en quatre lots d'une superficie totale de 22.370 mètres carrés. Ces terrains séparent complètement la ville du port, les communications étant assurées par de larges avenues de vingt mètres et par des rues de 12 m. 50 dont la viabilité est assurée par la Compagnie du Port.

Leur situation est avantageuse car ils se trouvent placés entre le quartier commerçant de la ville, le port et la future gare dont les travaux vont être commencés par la Compagnie du Port. Lorsque des constructions y seront élevées, ils deviendront, sans aucun doute, le centre commercial de la ville. Le sol est absolument plat, il a été remblayé partie en pierres et partie en sable sur une hauteur d'environ huit mètres; il se trouve maintenu d'un côté par l'ancien quai et de l'autre par les enrochements et les quais du nouveau port. Dans ces conditions, l'établissement des constructions n'offrira aucune difficulté pratique.

Les titres de propriété — et c'est là un point important en Turquie — sont parfaitement en règle. Il s'agit en effet de terrains créés par les travaux même de

² Georges Dislère (Saint-Amand-les-Eaux, 22 juin 1866-Paris XVI^e, 7 mars 1910) : secrétaire général, puis administrateur délégué de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger. Voir [notice](#).

construction du port, et qui sont devenus, par ce fait, propriétés de la liste civile impériale, laquelle les a transmis par actes authentiques à la Compagnie du Port.

Il est possible d'estimer dès maintenant la valeur de ces terrains. En bordure du quai, des transactions ont eu lieu récemment au prix de 250 francs le mètre carré ; sur le quai même, le terrain sur lequel a été construit l'Olympos-Palace a été payé, il y a quelques années, 300 francs le mètre carré et il est certain que la valeur de cet emplacement a considérablement augmenté depuis lors. Dans ces conditions, on se tient dans les limites d'une très grande prudence en estimant à 250 francs la valeur du mètre carré des terrains qui font l'objet de cette étude.

Il est certain que cette valeur augmentera rapidement dans l'avenir, et cela pour plusieurs raisons : tout d'abord par le fait même des constructions que l'on projette d'élever sur une partie de leur surface ; en second lieu, par suite de l'édification prochaine de la nouvelle gare du chemin de fer, de la douane et des bâtiments de la liste civile.

Si l'on considère que ces terrains ont été achetés à raison de 75 francs le mètre carré, on voit qu'il y a déjà un premier et important bénéfice.

Toutefois, le but de l'entreprise n'est pas de revendre immédiatement ces terrains, mais d'attendre qu'ils aient acquis une plus-value importante et d'édifier sur leur emplacement des constructions économiques dont la location fournira un revenu très rémunérateur. Les bureaux, agences, magasins, etc., sont, en effet, répartis actuellement un peu au hasard dans le quartier européen et il est certain que, dès que des édifices mieux distribués auront été construits sur le port même, les agences maritimes, les compagnies de navigation et d'assurances, les banques, les maisons de commerce, etc., tendront à s'y installer afin d'éviter à leur personnel et à leur clientèle des pertes de temps considérables, surtout dans une ville où n'existe pas de téléphone. Enfin, ce peuplement des nouveaux immeubles paraît d'autant plus assuré qu'aucun établissement n'est installé dans un local lui appartenant en propre. La poste impériale elle-même et les différentes postes européennes ne sont que locataires, à des prix très élevés, de bureaux plus ou moins confortables.

Le capital social est fixé 2.500.000 francs représenté par 25.000 actions de 100 francs. Voici quelle est la répartition projetée de ce capital (fr.) :

Païement du tiers du prix d'acquisition	545.000
Droits de mutation	130.000
Frais de constitution	40.000
Remboursement à l'apporteur	250.000
Constructions	1.400.000
Fonds de roulement	135.000
Total	<u>2.500.000</u>

Les constructions comprendraient deux parties ; d'abord des constructions définitives se composant de bâtisses à étages comprenant des magasins, bureaux et petits logements et couvrant 3.500 à 3.600 mètres carrés ; le coût de ces constructions serait de 1.200.000 francs. On élèverait, en outre, des bâtiments provisoires sur une étendue de 10.000 mètres carrés, revenant à 200.000 francs. Il resterait donc 8.800 mètres carrés environ de terrains disponibles pouvant être loués, au moyen d'engagement, à titre précaire, comme il est d'usage d'en conclure à Tunis.

Il est possible d'évaluer approximativement le revenu en se basant sur les prix de location actuels dans les différentes parties de la ville. On peut estimer à 60 francs par mètre carré le revenu des constructions définitives et à 10 francs celui des bâtiments

provisoires. En ce qui concerne les terrains, ils pourront être loués à raison de 5 francs par mètre carré et par an.

Dans ces conditions, le bénéfice brut de la Société s'établirait de la façon suivante (fr.) :

Constructions définitives (3.000 mètres carrés)	210.000
Bâtiments provisoires (10.000 mètres carrés)	100.000
Terrains (6.000 mètres carrés)	30.000
Soit un total de	<u>340.000</u>

par an. En estimant les non-valeurs à 40.000 francs par an, le revenu assuré ressortirait à 300.000 fr., dont il faudra déduire les frais généraux évalués à une cinquantaine de mille francs.

Ces frais généraux seront prélevés la première année sur le fonds de roulement.

Voici comment on peut établir, dès maintenant, le bilan d'exploitation de la seconde année :

D'après les rapports qui ont déjà été faits, on pourra compter sur la moitié de la recette normale, soit 160.000 francs, en même temps, on aura pu mettre en vente certains lots de terrains qui se réaliseront facilement à 300 francs le mètre carré. En estimant à 2.000 mètres carrés la surface ainsi aliénée, on réalisera donc de ce chef 600.000 francs, soit un revenu de 750.000 francs, auquel il y a lieu d'ajouter le solde du fonds de roulement, ce qui donnera 835.000 francs au total.

De ce chiffre, il faudra déduire 1° les frais généraux et 2° le deuxième tiers du prix d'acquisition. Il restera donc un bénéfice net de 240.000 francs, ce qui, après constitution de la réserve légale (5 % ou 12.000 francs), laissera un bénéfice distribuable de 228.000 francs, permettant de donner aux actions, d'abord leur intérêt à 4 %, puis de répartir 2 fr. 50 aux actions et 1 fr. 25 aux parts bénéficiaires.

Il y a lieu de remarquer que, dans le calcul ci-dessus, il a été tenu compte : 1° du solde du fonds de roulement ; 2° du produit de la vente de 2.000 mètres carrés de terrains. Ce ne sont pas là des bénéfices à proprement parler, mais cette façon d'opérer se justifie par ce fait que ces sommes seront employées au paiement du deuxième tiers du prix d'acquisition.

La troisième année, l'exploitation aura atteint son développement normal. Le revenu des locations sera donc de 300.000 francs ; on vendant encore 2.000 mètres carrés de terrains au prix moyen de 350 fr. le mètre carré, la recette totale atteindra 1 million. Après paiement du troisième tiers du prix d'acquisition et des frais généraux, il restera disponible une somme d'environ 400.000 francs permettant de répartir 10 francs par action et 3 francs par part bénéficiaire.

À ce moment, la Société se trouvera donc dans la situation suivante : le passif se composera uniquement du capital social de 2.500.000 francs ; l'actif comprendra :

1° 18.000 mètres carrés de terrains, à 350 fr. le mètre	6.300.000 00
2° Constructions définitives	1.200.000 00
3° Constructions provisoires moitié de leur valeur	100.000 00
Soit un actif total de	<u>7.000.000 00</u>

représentant plus de trois fois le capital social.

Toutefois il faut bien considérer qu'il n'y aura aucun intérêt à liquider la Société à une date si rapprochée et qu'au contraire, il vaudra mieux la laisser réaliser lentement son domaine, qui prendra de jour en jour plus de valeur tout en donnant chaque année un revenu important.

Telle est, dans ses grandes lignes, cette nouvelle affaire dont les perspectives d'avenir paraissent des plus intéressantes.

*
* *
*

Il ne nous reste plus, pour compléter cet exposé sommaire, qu'à dire quelques mots de la ville de Salonique et du développement qu'elle paraît appelée à prendre.

Construite au fond d'une vaste baie — l'une des plus étendues et des plus sûres de tout l'Orient —, la ville de Salonique se trouve dans une situation privilégiée puisqu'elle est à la fois tête de ligne des chemins de fer de pénétration dans l'Europe centrale par la Serbie et l'Autriche, et que son port est le centre d'un trafic important qui augmente d'ailleurs chaque année. Cette situation fait de Salonique la capitale économique de la Macédoine.

La population de Salonique est évaluée à 150.000 habitants environ, dont 90.000 Israélites, 30.000 Grecs, Bulgares, Serbes, Valaques, 20.000 Turcs et une dizaine de mille Européens ou protégés ; toute cette population est active et industrielle ; les fortunes moyennes sont nombreuses.

L'industrie est représentée notamment par une minoterie modèle et une briqueterie-tuilerie appartenant à la Société anonyme Ottomane Industrielle et Commerciale de Salonique (sur laquelle nous avons, à plusieurs reprises, attiré l'attention de nos lecteurs) ; une brasserie qui a exporté, en 1902, 400.000 litres de bière ; une très importante filature de coton ; enfin, une demi-douzaine de savonneries.

Le commerce d'exportation et d'importation de Salonique est très actif. En 1902 les importations se sont élevées à 67.260.200 francs et les exportations à 46.350.300 francs. Bien que l'on ne possède pas de renseignements plus récents, il est certain que le mouvement commercial de Salonique s'est encore développé dans ces dernières années ; c'est ainsi qu'en 1904, les recettes pour droits de quai ont augmenté de 55 % pour l'exportation et de 20 % pour l'importation.

Le port de Salonique, qui vient d'être terminé, peut abriter un nombre considérable de navires des plus forts tonnages ; en 1904, il a reçu la visite de 556 vapeurs jaugeant 507.383 tonnes et de 2.302 voiliers jaugeant 53.246 tonnes. Ce mouvement maritime est appelé, dans un avenir prochain, à un développement considérable ; il faut remarquer, en effet, que Salonique est le port le plus rapproché de Port-Saïd dont il est à 1140 kilomètres, tandis que Brindisi est à 387 kilomètres de plus. Pour cette raison, Salonique deviendra la tête de ligne d'un service de navigation rapide mettant en communication l'Europe centrale avec le canal de Suez.

En outre, la situation de Salonique en face de Smyrne, point de départ des chemins de fer de l'Asie Mineure qui iront un jour jusqu'à Bagdad en fait également le point d'échange naturel entre les produits d'Europe et ceux d'une grande partie de l'Asie.

Pour toutes ces raisons, l'activité commerciale et maritime de la ville de Salonique ne peut que prendre un développement considérable et l'on conçoit que ces circonstances soient de nature à donner une importante plus-value aux terrains du port.

Les actions et parts de la Compagnie des Terrains du Port de Salonique se négocient au marché officiel.

Immobilière de Salonique
(*Gil Blas*, 3 août 1905)

Les actions et parts Immobilière de Salonique qui ont été introduites aujourd'hui au marché officiel, donnent lieu à de nombreux échanges, aux cours respectifs de 115 et de 32. Nos lecteurs ne doivent pas craindre de s'intéresser à ces titres, sur lesquels de sérieuses plus-values peuvent être légitimement escomptées.

Cie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*Le Journal des finances*, 5 août 1905)

Depuis le 2 août, les actions de cette société sont inscrites à la deuxième partie du bulletin de la cote officielle.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 5 septembre 1906)

Les actionnaires de la Compagnie Immobilière et de Régie de Terrains à Salonique se sont réunis le 28 mai dernier en assemblée générale ; le rapport du conseil, dont ils ont pris connaissance, fait remarquer que la société n'a été constituée légalement que le 5 juin de l'année dernière ; l'exercice n'a donc eu qu'une durée de six mois et demi environ et pour une entreprise du genre de celle qui constitue l'objet de la société, entreprise exigeant un assez long délai de mise en train, la période de début ne peut guère fournir que des indications pour l'avenir, plutôt que des résultats positifs.

Il a fallu engager un personnel technique tout spécial, préparer et discuter des plans et devis très minutieux, passer des marchés de fournitures, etc., avant que de commencer les travaux de construction qui ne sont eux-mêmes qu'un acheminement aux opérations de locations et de ventes dont la société compte retirer des résultats réellement rémunérateurs.

Les comptes de cet exercice ne comprennent donc que le montant des frais généraux dans lesquels les frais d'administration entrent pour 30.011 10 et les impôts pour 2.718 02, soit au total 32.729 12. Le chapitre recettes ne comprend encore aucun revenu de l'exploitation qui n'était pas encore, lors de la clôture de l'exercice 1905, sortie de la période préparatoire. La société a pu cependant y faire figurer une rentrée assez importante, soit 11.999 95 qui représente les intérêts de la partie des fonds placés. Ce produit réduit à 20 729 17 les frais du premier exercice.

Le rapport ne donne que des détails très peu circonstanciés sur l'état des travaux en 1906 ; il indique cependant que la société active surtout la construction de deux groupes d'immeubles bâtis de chaque côté de l'avenue qui conduit à la nouvelle douane, également en voie d'édification ; la Société a, d'autre part, en préparation, des contrats qui la chargeraient d'entreprises de constructions pour le compte de tiers et dont elle compte retirer des bénéfices sensibles.

Le bilan de fin du premier exercice s'établit comme suit (au 31 décembre 1905) :

ACTIF	
Frais de constitution	30.481 05

Terrains	1.689.888 07
Immeubles	6.555 18
Mobilier	2 071 37
Caisses et banque	384.143 96
Portefeuille-titres	998.056 20
Profits et pertes	20.729 17
	<u>3.131.935 00</u>
PASSIF	
Capital-actions	2.500 000 00
Parts bénéficiaires	Mémoire
Créditeurs divers	631.935 00
	<u>3.131.935 00</u>

Le principal chapitre de ce bilan concerne naturellement les terrains qui sont portés pour 1.689.888 07 et le rapport fournit à ce sujet les éclaircissements suivants :

« Vous vous rappelez, dit le rapport, que notre société s'est constituée en vue principalement de l'achat de 22.370 mètres carrés de terrains appartenant pour partie à la Société ottomane du port de Salonique et pour le surplus à M. E. Bartissol. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix global de 1.439.640 fr., payable la moitié comptant et le solde le 5 juin 1907, sans intérêts.

« Au cours de l'exercice actuel, nous avons jugé profitable d'anticiper le paiement de moitié du prix différé. Nos disponibilités nous permettaient de le faire sans nous gêner et nous avons bénéficié aussi d'un escompte de 4 % qui nous a été consenti par nos vendeurs. Aux sommes payées de ce chef, nous avons ajouté les 250.000 fr. versés à l'apporteur, à titre de remboursement de ses avances, estimant que ce paiement constituait une charge de l'acquisition augmentant d'autant le prix de revient de nos terrains. »

Il est bon de remarquer que l'escompte de 4 % dont a bénéficié la société pour le paiement anticipé de ses terrains, qui diminue d'autant leur prix de revient, ne figurera qu'au bilan arrêté au 31 décembre 1906, l'opération ayant été effectuée pendant l'exercice en cours.

Après avoir approuvé les comptes, l'assemblée a nommé commissaires MM. [Henri] Guilmin ³ et Masseron.

Immobilière de Salonique
(*Gil Blas*, 7 juin 1907)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Compagnie de régie de terrains à Salonique a eu lieu le 5 juin, sous la présidence de M. Bartissol, président du conseil.

Après avoir entendu la lecture des rapports, elle a approuvé les comptes de l'exercice 1906 qui ne comportent pas de compte « profits et pertes », la Société étant encore à ses débuts.

³ Henri Guilmin (1850-1925) : beau-père de Georges Dislère (ci-dessus). Ancien directeur en Angola de la Mossamédès. Voir [encadré](#).

Elle a renouvelé, pour l'exercice en cours, les pouvoirs de MM. Henri Guilmin et Masseron, commissaires des comptes.

Annuaire de la Compagnie des agents de change, 1908, p. 613 :
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
Conseil : Ed. Bartissol, président ; Dislère, administrateur-délégué ; Georges Adam, amiral Nabona, Hadjibiar Effendi, Jules Robert, Lévi Modiano.
Commissaires des comptes. — MM. Guilmin, Masseron.

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*Gil Blas*, 12 avril 1908)

L'assemblée générale ordinaire de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique, qui a eu lieu le 9 courant, a approuvé les comptes de l'exercice 1907, se soldant par une perte de 78.186 85.

M. Levi Modiano a été élu administrateur ⁴ en remplacement de M. Georges Adam, démissionnaire.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*L'Information financière, économique et politique*, 13 avril 1908)

La séance est ouverte à trois barres, sous la présidence de M. Edmond Bartissol, président du conseil d'administration, qui constate que 8.484 actions sont présentes ou représentées, appelle au bureau, comme scrutateurs, les deux plus forts actionnaires qui sont MM. Le Vasseur et Saglio. M. Cabanis remplit les fonctions de secrétaire et donne lecture du rapport du conseil.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs,

Lors de votre dernière assemblée, nous vous disions que nous espérions voir notre entreprise entrer bientôt dans la période productive.

Malheureusement, un ensemble de circonstances regrettables ont retardé la réalisation de nos espérances et si nous conservons toujours la même confiance dans le résultat final de notre opération, nous devons à regret, constater que l'ère des temps difficiles se prolongera au delà de nos prévisions premières.

La crise commerciale et agricole qui a sévi avec une intensité particulière dans l'empire ottoman et qui a eu pour effet de faire prohiber l'exportation des céréales, principal aliment des transactions saloniennes, a porté un coup très rude à la fortune locale et les capitalistes, trouvant dans les prêts et escomptes des revenus plus rémunérateurs, ont négligé les entreprises de construction et la spéculation sur les terrains. C'est ce qui explique que, non seulement nous n'avons pas vu de nouveaux amateurs pour nos terrains, mais que ceux avec qui des pourparlers étaient déjà engagés, se sont retirés sans conclure.

D'ailleurs, la construction d'une nouvelle douane sur laquelle nous comptions pour attirer la population sur nos terrains a été différée ; d'autre part, le différend, qui divisait

⁴ M. Levi Modiano : élu peu avant administrateur du Port de Salonique.

la liste civile et la Compagnie des chemins de fer orientaux et qui empêchait le raccordement des voies ferrées au port, n'a été solutionné que depuis peu. C'est ce qui a fait hésiter jusqu'à présent les acquéreurs de terrains et locataires qui commencent seulement maintenant à s'enquérir près de nous de nos tarifs.

En outre, la construction de nos immeubles, tant par le fait de circonstances locales que par suite d'une direction manquant d'énergie et contre laquelle nous avons dû prendre des mesures de rigueur, a marché avec une lenteur que nous ne pouvions prévoir et c'est depuis peu que les arrangements intérieurs sont en voie d'achèvement.

Par suite de ces retards, nos ressources se sont épuisées avant que des recettes puissent venir combler ce vide et c'est de cette situation financière que nous allons vous entretenir par l'examen des chapitres du bilan et du compte de profits et pertes, en comparant ces documents avec ceux que nous vous avons soumis l'an dernier.

ACTIF

À l'actif nous trouvons :

Les frais de constitution pour 26.399 70
contre 30.491 fr. 05 en 1906. Cette différence provient du remboursement par notre notaire de la somme de 4.091 fr. 35, solde non employé de la prévision que nous lui avons versée.

Terrain 1.699.978 51
en augmentation de 4.486 fr. 69, payés pour impôts et frais divers afférents auxdits terrains.

Immeubles 999.457 26

Représentant les dépenses effectuées en travaux.

Approvisionnements mobilier et matériel 32.423 60

Caisse et banque 2.596 35

Profits et pertes 78.186 85

Y compris le solde de 48.512 fr. reporté l'an dernier.

Total de l'actif 2.839.042 27

PASSIF.

Capital-actions 2.500.000 00

Sans changement

Créditeurs divers 325.289 52

Représente principalement par notre solde dû sur le prix d'achat de nos terrains et par les mémoires en règlement d'un certain nombre de nos entrepreneurs.

Effets à payer 13.752 75

Total du passif 2.839.042 27

COMPTE DE PROFITS ET PERTES.

Au « débit » figurent :

Le report des exercices précédents 48.512 88

Les frais généraux 32.537 43

contre 76.428 francs en 1906, c'est-à-dire avec une diminution 43.891 francs 25 résultant des réductions très importantes effectuées par votre conseil d'administration. Nous avons, du reste, depuis le commencement de l'exercice en cours, persévéré dans cette voie d'économie nous sommes ainsi arrivés à réduire nos frais au plus strict minimum.

Impôts sur titres 11.144 09

Total du débit 92.194 40

Au « Crédit » figurent :

La location de terrain 2.094 20

Les intérêts et commissions produits par nos fonds 11.913 35

Solde pour balance 78.186 85

Total du crédit 92.194 40

Notre encaisse disponible étant épuisée, et vu que nous avons à faire face à des éligibilités venant à échéance avant la réalisation des ventes que nous avons en vue, nous avons été amenés à étudier les moyens de nous créer les ressources urgentes

C'est dans ce but que nous avons convoqué une assemblée générale extraordinaire à laquelle seront soumises les propositions qui nous paraissent les plus appropriées à notre situation actuelle.

Nous vous demandons, messieurs, de vouloir bien approuver les comptes de l'exercice 1907, tels qu'ils vous sont présentés.

Au cours de l'année dernière, nous avons eu le regret de recevoir la démission de notre collègue Georges Adam, que des raisons de santé ont contraint à abandonner les affaires auxquelles il apportait le concours précieux de son expérience et de son esprit éclairé. Nous sommes persuadés que vous voulez bien joindre vos regrets aux nôtres.

Conformément aux statuts nous avons comblé cette vacance en choisissant comme remplaçant de M. Adam, M. L. Modiano, dont les attaches avec le siège de notre exploitation nous rendent la collaboration tout particulièrement appréciable. Nous vous prions de vouloir bien ratifier cette nomination.

Nous vous rappelons, en outre, que vous avez à nommer un ou plusieurs commissaires pour l'exercice 1908 et que MM. Guilmin et Masseron, commissaires sortants, sont rééligibles.

RAPPORT DES COMMISSAIRES DES COMPTES

M. le président donne ensuite la parole à M. Guilmin, l'un des commissaires des comptes, pour la lecture du rapport des commissaires des comptes.

Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 26 des statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur le bilan et les comptes de l'exercice 1907, soumis par votre conseil d'administration à votre approbation.

Nous avons procédé à l'examen de la comptabilité de votre Société et avons constaté la parfaite régularité des écritures sociales et la concordance entre le bilan et le compte de profits et pertes et les écritures du journal et du Grand-Livre.

Le rapport de votre conseil d'administration vous donne les explications nécessaires sur la marche des affaires de votre Société. Les dépenses qui ont dû être engagées pour déterminer la construction des immeubles à Salonique, ont dépassé sensiblement les prévisions et les ressources dont disposait la Société au 31 décembre.

En face du passif de 339.042 fr. 27, il n'existe que 2.593 fr. 35 de disponibilités.

Il est urgent que vous preniez, d'accord avec votre conseil d'administration, les mesures indispensables pour régler ce passif et constituer un fonds de roulement permettant à la société de mener à bonne fin les constructions d'immeubles et d'attendre les résultats espérés de location et de vente des terrains.

Nous terminons en vous proposant d'approuver les comptes de l'exercice 1907, tels qu'ils vous sont présentés et expliqués en détail, dans le rapport de votre conseil d'administration.

H. Guilmin, E. Masseron.

BILAN AU 31 DECEMBRE 1907

ACTIF	
-------	--

Terrains	1.699.978 51
Immeubles	999.457 26
Frais de constitution	26.399 70
Caisses et banque	2.596 35
Approvisionnements, mobilier et matériel	32.423 60
Profits et pertes	78.186 85
Total	<u>2.839.042 27</u>
PASSIF	
Capital	2.500.000 00
Créditeurs divers	73.900 89
Exigible	
À terme	251.388 63
Effets à payer	13.752 75
Total	<u>2.839.042 27</u>

LA DISCUSSION

Un actionnaire. — Un point frappe tout d'abord dans le bilan de notre Société.

L'an dernier, nous avons plus de 650.000 francs de disponibilités immédiates, argent en caisse, dépôts dans les banques et titres en portefeuille. Nous avons 300.000 francs, ce qui nous laissait un excédent de 350.000 francs au 31 décembre.

Au 31 décembre de cette année, nous avons 2.500 francs en caisse et nous devons 340.000 francs environ. C'est un déficit de près de 700.000 francs sur l'an dernier.

Comment notre conseil qu'on nous avait dit si habile, si sûr de lui, et si expert en affaires immobilières a-t-il pu laisser notre société glisser ainsi, d'une telle glissade qu'elle est à un doigt de la faillite ?

Nous sommes arrivés au bout de notre rouleau, c'est entendu.

Mais nous avons des terrains en possession. L'objet de notre société est de les vendre. Pourquoi n'en a-t-on pas vendus ?

Car je vois que les terrains figurent pour le même prix que l'an dernier, un peu plus même. C'est donc qu'il n'en a pas été vendu un mètre carré.

Quand nous avons acheté ces terrains sur le pied de 75 francs le mètre carré, on nous a fait miroiter que nous pourrions les vendre facilement à des prix très élevés :

Je cite les passages des rapports qui ont servi de base à notre constitution :

M. Dislère, un de nos administrateurs actuel, écrivait dans son rapport :

« Il est facile d'estimer actuellement la valeur des terrains du port, à des prix variant entre 200 et 250 francs le mètre carré... Cette valeur est susceptible d'une forte amélioration, dès que la mise en état de viabilité des rues sera terminée et que des constructions commenceront à s'élever... »

M. Saladin, architecte, écrivait à la même date dans un rapport analogue (12 avril 1905) : « Il est évident *a priori* qu'en donnant dès à présent à nos terrains une valeur de 250 francs, nous ne nous éloignons pas de la vérité. »

Où ces rapports sont mensongers, ou bien nous pouvons trouver facilement des acquéreurs, même à 200 francs le mètre.

Je demande au conseil pourquoi il n'a pas vendu au moins quelques parcelles qui auraient mis de l'argent dans nos caisses. Si c'est qu'on ne trouve pas d'acquéreurs, même à un prix inférieur au prix indiqué dans le rapport que je viens de citer, que le conseil le dise !

Mais c'est alors la responsabilité des apporteurs et de M. Étienne Cabanis, commissaire aux apports, qui se trouve gravement engagée.

Si je me place en tablant sur les mêmes rapports, je poserai au conseil une autre question :

Comment se fait-il que la réalité s'écarte à un tel point du plan financier qui nous était soumis au moment de la constitution ?

Je n'en rappellerai que les grandes lignes, en mettant en regard les chiffres actuels.

Je lis : « La troisième année, c'est-à-dire en 1907, l'exploitation doit avoir atteint son plein ; nous aurons 300.000 francs de recettes de location : nous aurons pu vendre encore 2.000 mètres de terrain, au total un million de recettes... Nos terrains seront à cette époque entièrement payés. Nous nous trouverons avec un actif net comprenant la valeur des terrains restant à vendre — 18.000 mètres carrés valant au minimum plus de 6 millions — et 1.200.000 francs de constructions. On pourra alors répartir 10 francs à chaque action, 3 francs à chaque part. »

Nous voyons ce qui ressort dans la réalité. Il vaut mieux s'abstenir de commenter et de comparer. Les locations de terrains ont produit non pas 300.000 francs, mais 2.000 francs !

Mais je reprends ma question et je demande au conseil : D'où vient cette différence entre ces promesses et la réalité présente ? Est-ce que les rapports étaient mensongers ? où est-ce la faute du conseil ?

La situation est désastreuse. Or, de deux choses l'une : ou c'est par suite de négligence et de fautes répétées du conseil, et il est alors gravement coupable ; ou bien c'est parce que la Société avait un vice originel, une impossibilité de vivre — je ne dis pas de prospérer, mais de vivre ; — or, les fondateurs ne pouvaient ignorer ce vice originel. Leurs prospectus d'émission sont fallacieux, et ces messieurs qui composent notre premier conseil d'administration sont également gravement coupables.

Je ne sortirai pas de ce dilemme.

M. le président. — Comme le dit le rapport, cette année, nous n'avons pas fait autre chose que de dépenser de l'argent sur la construction des immeubles, mais ces immeubles, évalués à 800.000 fr., coûtent actuellement un million de francs.

Nous nous étions basés sur les rapports techniques des architectes, au nombre de quatre, deux à Paris, un à Constantinople et un sur place ; nous avons pris précisément un architecte de Salonique, pour pouvoir contrôler tous les chiffres — c'était même un ancien architecte de la ville — mais, malgré toutes ces précautions, nous nous sommes trouvés en présence d'une différence de 200.000 francs entre les prévisions et les dépenses ; c'est ce qui fait que la Société, à l'heure actuelle, se trouve dans une situation désagréable, puisqu'elle n'a pas pu louer ses immeubles, qui n'étaient pas terminés, et que, d'un autre côté, au lieu de vendre des terrains, comme elle l'espérait, elle n'a pas pu en vendre. Naturellement, il n'y avait que les ressources de capital, et on se trouvait dans la mauvaise situation que vous constatez : cet argent a été dépensé en immeubles.

Un actionnaire. — Alors il y a un vice originel dans la société ? Comment se fait-il que nous n'ayons pu vendre un seul mètre carré de terrain ? Cependant M. Dislère, un de nos administrateurs estimait ces terrains à un prix variant entre 250 et 300 francs le mètre carré, et M. Saladin dans un rapport du 12 avril 1905, attribuait *a priori* à nos terrains une valeur de 250 francs.

Un autre actionnaire. — Je désire savoir si le secrétaire de l'assemblée, M. Cabanis, employé de la Société, est bien le même M. Cabanis ayant signé, en qualité de commissaire vérificateur aux apports, le rapport sur les apports ?

M. Cabanis. — C'est bien moi, en effet, qui ai signé ce rapport.

Le précédent actionnaire. — Je vous demanderai monsieur, de vouloir bien m'expliquer la différence incroyable qui existe entre les appréciations si optimistes de votre rapport et les résultats si lamentables que nous constatons aujourd'hui. Êtes-vous allé sur place pour vérifier les appréciations qui ont servi de base à votre rapport ?

M. Cabanis. — Non ! j'ai établi ce rapport sur les renseignements que j'ai pu me procurer...

Une voix. — ...délicieux, en vérité !

M. Cabanis. — ...Mon rapport a été envoyé à tous les actionnaires avant l'assemblée : ceux-ci ont donc pu en prendre connaissance, et d'ailleurs ils en ont voté les conclusions à l'unanimité.

Le même actionnaire. — Je constate aujourd'hui que vos appréciations étaient notoirement inexactes.

Vous alléguiez que vous nous avez envoyé ce rapport : cela ne prouve rien, car si j'en ai voté les conclusions de confiance, c'est que j'ai cru que vous aviez été sur place et que vous ne l'aviez signé — comme vous y oblige la loi — qu'après avoir dûment contrôlé et vérifié tous les chiffres. Je suis au regret de vous informer que, bien décidé à ne pas me laissez rouler sans crier, j'exercerai toutes les revendications utiles contre tous ceux — et vous êtes du nombre — qui ont induit les actionnaires en erreur, en signant des rapport manifestement inexacts, pour ne pas dire plus.

M. le président. — Comment voulez-vous qu'un simple commissaire aux apports puisse être rendu responsable de la situation ?

Le même actionnaire. — Pardon ! Est-ce donc simplement un rapport de complaisance qu'il a établi ? Sachez que les responsabilités encourues sont très graves. Il serait trop facile vraiment de dissiper l'argent des actionnaires et de se défilier après !

M. le président. — Il était très difficile de faire contrôler par un nouvel architecte le rapport des deux autres.

Le même actionnaire. — J'estime qu'il eût été, au contraire, très utile de dépenser au besoin quelques milliers de francs de plus pour avoir des évaluations certaines, quand on nous a fait dépenser inutilement plusieurs centaines de mille francs. Ceci eût sauvé cela.

M. le président. — Je ne sais pas trop quels sont les usages en pareils cas. (Exclamations.)

Le même actionnaire. — Ils sont cependant formels, et, en tant que président d'une Société, vous devriez connaître la loi, moi je la connais et, vous pouvez être tranquille, je poursuivrai toutes les responsabilités. Je suis un actionnaire de la première heure.

Plusieurs actionnaires. — Moi aussi !

Le même actionnaire. — Je n'entends pas laisser les choses se passer ainsi sans protester. Je vois, par exemple, dans le rapport que M. Adam a donné sa démission pour raisons de santé. Permettez-moi de demander si ce n'est pas une maladie de circonstance.

Un autre actionnaire. — Il n'y a pas que le commissaire vérificateur aux apports qui soit à blâmer. Le conseil d'administration a également endossé les responsabilités.

M. le président. — Si vous avez des arguments à faire valoir dans ce sens, vous les ferez valoir auprès de qui de droit, mais il est un fait certain, c'est qu'il nous a été matériellement impossible de vendre des terrains aux prix primitivement établis.

Un actionnaire. — Dès la première année, vous auriez dû vous en apercevoir.

M. le président. — Nous espérions que la douane serait bâtie en face de nos terrains et, bien entendu, ces immeubles étant bâtis, cela eût donné plus de valeur aux terrains, mais nos espérances ont été déçues : la douane n'a pas été bâtie, tout cela est resté à l'état de stagnation. Nous n'hésitons pas à reconnaître que les rapports établis à l'origine faisaient peut-être voir les choses un peu trop en beau.

Un actionnaire. — Vous devez avoir une expérience consommée de la valeur de ces terrains, puisque ces terrains vous ont été donnés lorsque vous avez construit les quais.

M. le président. — Ces terrains ont été gagnés sur la mer.

Un actionnaire. — Nous avons acheté ces terrains à M. Bartissol, à 64 francs le mètre.

Un actionnaire. — M. Bartissol était, par conséquent, à même de pouvoir se rendre compte si ces terrains valaient 250 francs le mètre ?

Un actionnaire. — Tout cela nous prouve qu'il y a un vice originel dans la Société.

M. Saglio. — Je comprends très bien que ces messieurs ne soient pas contents du résultat, mais les terrains n'ont pas été payés 250 francs dans l'acquisition et on n'a jamais dit qu'ils vaudraient ce prix ; on a simplement émis des hypothèses à cet égard. Il est certain que la Société aurait été viciée originellement si on avait vendu ces terrains 250 francs, mais on nous a simplement dit : « Ils vaudront peut-être un jour 250 francs. »

Un actionnaire. — Mais c'est précisément ce chiffre de 250 francs qui nous a fait croire que nous faisons une si belle affaire.

M. Saglio. — Le rapport que vous avez incriminé a certainement fait luire à nos yeux un horizon qui ne se réalise pas, c'est entendu, mais la Société n'a pas payé ces terrains 250 francs, mais bien 75. Si l'on vous disait que, dans le pays, ces terrains valent couramment un franc, je me joindrais immédiatement à vous pour dire que nous avons été trompés.

Un actionnaire. — Ils ne valent même pas 75 fr., je suis renseigné, j'ai écrit là-bas.

Un actionnaire. — C'est M. Bartissol qui était le vendeur interposé.

Un actionnaire. — Cela est grave ; nous donnons en somme, 250.000 francs à un M. Félix, pour une affaire qui va profiter à un membre du conseil d'administration ; or, aux termes de la loi, il est défendu aux administrateurs de faire des affaires avec la Société, à moins d'y être autorisés par l'assemblée. Le président aurait dû spécifier qu'il était vendeur, et non pas M. Félix, car alors nous aurions su que notre président, le fondateur de la Société, avait un intérêt contraire à notre Société, et nous aurions pris des mesures en conséquence.

M. le président. — Vous partez d'un point de vue erroné, qui est celui-ci : M. Bartissol a vendu les terrains ; or, c'est la Société du Port de Salonique qui a vendu ces terrains.

Un actionnaire. — Qui dit Société du Port de Salonique, dit M. Bartissol !

M. le président. — J'ai vendu à une société en formation, au nom du Port de Salonique. Ces terrains ont été vendus 75 francs le mètre. Si maintenant vous aviez l'espérance qu'on pouvait vendre du terrain non seulement à 250 francs, mais mille francs le mètre cela ne me regarde pas.

Un actionnaire. — Nous n'avons jamais parlé de 1.000 francs, mais vous nous avez parlé de 250 fr.

M. le président. — C'est seulement lorsque la Société a été formée, qu'on m'a demandé si je voulais entrer dans le conseil d'administration ; j'ai accepté ; mais au moment où l'opération a été faite je n'étais encore rien.

Un actionnaire. — Lorsque M. Cabanis a établi son rapport, il aurait dû signer : « M. Cabanis, employé de M. Bartissol ou futur secrétaire de la Société ».

On aurait compris, alors que M. Cabanis avait, simple employé, établi un rapport favorable parce que sa situation l'empêchait d'agir autrement ; sa responsabilité n'en reste pas moins entière.

M. le président. — Cependant, le jour où il a établi son rapport vous en avez tous approuvé les conclusions.

Un actionnaire. — Oui, mais sous réserve de la bonification, nous ne savions pas que la bonification était erronée.

M. le président. — Je sais seulement que pour régulariser la souscription que vous avez faite, toutes les conditions légales ont été observées. Aujourd'hui, vous dites que les terrains valent moins que leur prix d'estimation, cela est possible, il aurait pu se faire que ces terrains valussent ce que disent les rapports, mais aujourd'hui où nous sommes en butte à certaines difficultés, ils valent moins.

Un actionnaire. — Pourquoi a-t-on fait des constructions dépassant le capital ?

M. le président. — Ces deux immeubles ont été construits spécialement, vous pouvez consulter le dessin qui est ici, en face devait se trouver la douane, et cela vous démontre suffisamment que ces immeubles et nos terrains étaient dans une situation très favorable.

Or, la douane, au lieu de se bâtir immédiatement en face de nos immeubles, n'a pas été bâtie, sous divers prétextes, ces immeubles se trouvent maintenant un peu isolés, le but pour lequel ils ont été construits étant un peu retardé, mais cela ne veut nullement dire qu'ils soient sans valeur, car ils sont parfaitement situés et l'avenir ne fera qu'embellir cette situation.

Un actionnaire. — Depuis combien de temps vos travaux sont-ils arrêtés ?

M. le président. — Ils n'ont jamais été arrêtés.

Un autre actionnaire. — Voici une lettre du consul de France à Salonique qui dit cependant tout le contraire ; je vais en donner lecture : « En réponse à la lettre que vous m'avez adressée au sujet des travaux de la Société Immobilière de Salonique, j'ai l'honneur de vous faire connaître que ces travaux ont été subitement interrompus et qu'aujourd'hui, les chantiers sont vides... »

Un actionnaire. — Le président vient cependant de nous dire qu'ils n'ont jamais été arrêtés ! Si les premières explications qu'il nous a données sont aussi fondées que celles-ci ! (Exclamations.)

Le précédent actionnaire. — ... Je continue ma lecture : « La Société traverse une crise financière, et c'est à cela qu'il faudrait attribuer l'arrêt des travaux.

« On a parlé d'un projet d'établissement du bureau de la douane à cet endroit, mais on ne saurait se prononcer sur les chances de succès. de l'entreprise. Cependant on ne peut méconnaître que ce serait pour la société un élément de prospérité, si l'on venait à réaliser le projet d'établir à cet endroit les bureaux de la poste turque dans les immeubles de la Société.

« On dit aussi que la ligne de chemins de fer devrait se prolonger jusque-là. Quoi qu'il en soit, les apparences fâcheuses d'aujourd'hui ne permettent pas d'envisager l'avenir avec entière sécurité.

Signé : le Consul de France à Salonique. »

M. le président. — Les travaux n'ont pas été absolument suspendus. ,

Un actionnaire. — Vous êtes déjà moins affirmatif ; tout à l'heure, vous nous disiez que les travaux n'avaient jamais été suspendus, maintenant vous dites simplement qu'ils n'ont pas été absolument suspendus.

M. le président. — On manque d'argent actuellement, on ne pouvait pas continuer les travaux sans payer les ouvriers qui travaillaient sur nos chantiers. La caisse manquait d'argent, et cependant les travaux se sont continués sur une moindre échelle, mais c'est nous-mêmes qui avons consenti des avances, sans cela, il aurait fallu interrompre ces travaux, parce que l'architecte a dépensé la totalité de l'argent.

Un actionnaire. — En un mot, le conseil d'administration a mis la Société en état de faillite.

M. le président. — Je reconnais que la Société est en mauvaise posture, mais ce n'est cependant pas la faillite.

Un actionnaire. — Le départ de M. Adam est singulièrement significatif.

M. le président. — Il a donné sa démission pour raisons de santé.

Un actionnaire. — C'est toujours l'excuse invoquée en pareille circonstance.

Un actionnaire. — On nous a déclaré qu'il y avait une crise commerciale dans l'empire ottoman, cette crise n'est pas l'effet d'un jour, vous auriez donc dû prévoir sa répercussion, vous auriez dû arrêter les travaux à ce moment-là et nous ne serions pas en présence d'un découvert de 300.000 francs.

Un actionnaire. — Ces 300.000 francs représentent des dettes échelonnées, qui ne sont pas exigibles immédiatement.

M. Dislère, administrateur. — D'après les derniers comptes que nous avons reçus de Salonique, nous avons seulement 14.000 francs à déboursier pour terminer les travaux d'aménagement intérieur : les chantiers extérieurs sont abandonnés, les seuls travaux qui restent à exécuter sont des travaux de peinture, papiers, tentures, serrurerie et menuiserie et 32.000 francs, pour la pose des ascenseurs, soit un total de 42.000 francs en tout.

Un actionnaire. — C'est sans doute pour cela que le conseil d'administration juge à propos de faire une assemblée extraordinaire : est-ce que vous n'auriez pas pu faire cela entre vous, membres du conseil d'administration ?

Un autre actionnaire. — C'est bon pour les actionnaires de mettre leur argent dans cette affaire, mais la confiance des administrateurs ne va pas jusque là.

M. Dislère, administrateur. — Vous vous avancez trop en parlant ainsi : ceux d'entre vous qui étaient les plus intéressés à ce que le cours des actions fût maintenu, à ce qu'on atteignît le cours d'émission, nous les avons réunis il y a quelque temps pour leur exposer la situation, nous leur avons demandé s'ils ne seraient pas disposés à faire un sacrifice et, afin de les encourager, nous leur avons dit : « Nous, membres du conseil d'administration nous sommes prêts à vous montrer l'exemple », et nous ne nous sommes pas contentés de paroles, car, dès maintenant, nous avons fourni de l'argent pour les besoins urgents ; cet argent, nous l'avons donné sans aucune garantie, puisque nous n'avons pas pris la précaution d'être approuvés à ce sujet par l'assemblée, qui pourrait nous désavouer.

Les mesures que nous avons l'intention de demander à l'assemblée générale extraordinaire de prendre (mesures qui ne pourront pas être ratifiées, puisque le quorum n'existe pas), sont désormais inutiles, puisque, par le fait d'une réalisation tardive, d'une vente que nous attendons, nous allons nous trouver en mesure, avec ce que le conseil d'administration a déjà fait, de triompher du moment critique que nous avons traversé.

Un actionnaire. — Comment se fait-il que MM. Dislère, Hadjibar, Nabona et Robert, qui sont administrateurs, possèdent chacun 50 actions, c'est-à-dire le strict minimum indispensable pour être administrateurs ?

Ils ont souscrit à des chiffres d'actions beaucoup plus élevés. Voudraient-ils nous dire pourquoi ils les ont vendues.

M. Dislère, administrateur. — J'ai signé pour un plus grand nombre d'actions que celles qui m'appartenaient, lorsque j'ai souscrit, j'étais mandataire de plusieurs personnes, mais au début de la société, je n'ai eu en ma possession que 50 actions.

M. Nabona, administrateur. — J'ai le même nombre d'actions qu'au début, je n'en ai jamais eu plus de 50.

Un actionnaire. — Alors toutes les autres souscriptions ont été des souscriptions de complaisance ?

M. Saglio. — Comment de complaisance ? J'en ai souscrit mille pour ma part.

Un actionnaire. — Vous êtes donc le plus fort actionnaire.

M. Saglio. — Je suis le plus fort actionnaire parce que j'ai des pouvoirs d'autres actionnaires.

Un actionnaire. — Je dis et je maintiens que des administrateurs qui n'ont que le strict minimum d'actions, n'ont pas confiance dans l'affaire à la tête de laquelle ils se trouvent.

M. Dislère, administrateur. — Je mets au défi qu'on trouve un bordereau signé de mon nom, mais ceci dit, je reconnais avoir souscrit par procuration, comme j'ai signé par procuration.

Un actionnaire. — Nous enregistrons cet aveu : vous avez souscrit pour d'autres et pas pour vous, cela prouve que vous manquiez de confiance dans l'affaire à ce moment-là.

M. Dislère, administrateur. — Pardon, on peut avoir confiance dans une affaire, et ne pas avoir les moyens de souscrire.

Un actionnaire. — Ce qui m'effraie, c'est l'écart qui existe entre le cours nominal des titres et le cours effectif. Si j'envisage le cours effectif, je suis obligé de constater que nous avons perdu 1.500.000 francs. Je sais bien que vous n'êtes pas maîtres des cours de la Bourse, mais comment se fait-il que nous ayons des actions à 40 francs, alors que nous les avons payées 100 ? Il y a donc quelque chose que nous ignorons encore ?

Un actionnaire. — Il y a simplement le peu de confiance que la Société inspire.

M. le président. — Nous ne sommes pas responsables de ce que fait la Bourse. Ce que nous pouvons vous répéter, c'est que nos immeubles existent et que certainement nous en tirerons un bon profit, nous avons eu un représentant qui ne nous a pas donné satisfaction, parce qu'il n'a pas su prendre les mesures nécessaires ; nous l'avons congédié. Pour tout ce qui est des travaux accessoires, de peinture, menuiserie, serrurerie, ils continuent sur une petite échelle.

Quant à la lettre du consul dont on nous a donné lecture, elle est exacte dans ce qu'elle dit en général, mais sur ce fait de l'abandon des chantiers, elle ne l'est pas. Aujourd'hui, une vente que nous étions en train de faire est presque réalisée et de ce chef, nous allons avoir une centaine de mille francs, qui nous permettront d'être momentanément à l'abri du besoin.

Quant aux terrains, vous le comprenez, il y a des parties plus ou moins bonnes, celles qui se trouvent au centre de la ville sont excellentes, mais nous ne pouvons pas en dire autant de toutes.

Un actionnaire. — Quel est le prix de vente au mètre des terrains que vous espérez réaliser maintenant ?

M. le président. — 55 francs. (Exclamations.)

Un actionnaire. — Nous sommes loin du prix de 250 francs qu'on nous faisait miroiter dans les rapports ! Ainsi nous vendons à 55 francs des terrains qui nous coûtent 75 francs.

Un actionnaire. — En attendant, nos titres cotaient dernièrement 27 fr. 50, cela fait plus de 1.500.000 francs de perte.

M. le président. — Les terrains valent plus que cela, et les immeubles aussi, et en vendant les parcelles dont je vous ai parlé, nous serons à même de satisfaire aux dépenses immédiates. Une fois que la poste aura bâti sur la parcelle n° 2, il est évident que nous pourrions vendre nos terrains non pas 60 francs, mais au delà de 100 francs le mètre et par conséquent, il y a des probabilités pour qu'on ne perde rien sur le capital social de 2 millions 1/2 ; l'affaire n'est donc pas perdue. Sans doute, nous avons été obligés de nous amputer, de céder la parcelle de terrain que nous venons de vendre à 55 francs le mètre.

Un actionnaire. — Il y a eu des fissures à un moment donné.

M. le président. — Il ne faut pas oublier que ce sont des terrains gagnés sur la mer et qui n'ont pas une assiette extrêmement solide. On a fait des fondations en béton armé. Il y a eu quelques fissures d'à peine quelques millimètres, telles que celles qui se sont produites dans l'immeuble où nous sommes réunis actuellement, par suite des travaux du Métropolitain, et qui n'en est pas moins solide. Nos immeubles vont bientôt être complètement terminés et nous sommes presque sûrs d'avoir immédiatement des locataires.

Un actionnaire. — Vous nous disiez aussi que vous étiez presque sûrs pour les terrains.

M. le président. — On les avait achetés à 75 fr., si on les avait revendus à 250 fr., le prix aurait été extravagant. (Exclamations.)

Un actionnaire. — Nous prenons bonne note que M. Bartissol qualifie d'extravagant le prix de 250 francs la mètre indiqué par les rapports des rapporteurs !

M. Cabanis. — Les terrains environnants ont été vendus 250 francs.

M. Dislère, administrateur. — C'est moi qui ai fait un des rapports, et si on traite ces prix d' « extravagants », je déclare que ce sont les explications que l'on m'a données sur place : j'ai été voir le consul, ce n'était pas le même que celui dont on a parlé tout à l'heure, je me suis renseigné auprès du président de la chambre de commerce française de Salonique, auprès des principaux architectes, auprès d'un avocat éminent, M^e Salem, car vous savez que là-bas, les avocats jouent le rôle de nos notaires, ils procèdent aux ventes de terrains. Je me suis fait donner des points de comparaison et j'ai eu la certitude que des terrains étaient vendus entre 250 et 300 francs le mètre : on m'a donné également comme devant se faire d'une façon certaine les accords avec la douane et avec les chemins de fer et c'est sur ces bases-là que je me suis appuyé pour établir le rapport.

Un actionnaire. — À vous personnellement, on ne peut rien dire, vous avez fait des évaluations « extravagantes », tant pis, mais nous devons prendre à parti le commissaire aux apports.

M. Dislère, administrateur. — De plus, j'ai vu chez Zaphir Pacha un hôtel que l'on était en train de construire ; il y avait des pilotis au lieu de faire un radier en béton armé, qui donne plus de solidité, c'était un terrain gagné sur la mer et qui valait 300 francs.

M. le président. — On a parlé du prix de 75 fr., si nous nous en étions tenus au double, c'est-à-dire à 150 francs, il y avait quelques chances pour nous de vendre nos terrains, mais on a fait des offres exagérées, on n'a donc pas vendu un seul mètre, et aujourd'hui, nous nous trouvons en présence de ce fait que les immeubles ont dépassé l'argent dont nous pouvions disposer et il a fallu que les administrateurs donnent de l'argent pour que l'on ne s'arrête pas. Nous avons essayé de faire un emprunt, mais les conditions étaient trop onéreuses, nous avons demandé aux actionnaires de faire une avance, ils n'y ont pas consenti, et après ces différentes démarches, nous avons estimé que le plus sage était de fournir l'argent nous-mêmes et de ne rien devoir à personne.

Un actionnaire. — Pensez-vous que la douane arrivera à se construire dans un temps plus ou moins rapproché à l'endroit que vous avez fixé ?

M. le président. — Elle a d'abord tergiversé, elle voulait aller s'établir sur le môle et, après que nous avons démoli deux hangars pour lui céder la place, mais nous sommes entrés en discussion avec l'administration des contributions indirectes et nous avons dit qu'à aucun prix nous n'accepterions qu'elle allât s'installer ailleurs qu'à l'endroit désigné. Nous avons d'autant plus confiance dans la réussite de ce projet que c'est le gouvernement qui a payé la démolition de ces deux hangars, mais, vous le savez, les choses durent très longtemps en Turquie.

Quant à la gare, elle n'a pas encore été commencée, parce que les chemins de fer orientaux sont en difficulté avec le gouvernement.

Dans toutes ces difficultés, nous avons résisté comme nous avons pu et nous ne vous demandons qu'une chose : c'est de croire que nous avons fait tout ce qui était en notre pouvoir pour arriver à une bonne solution.

Un actionnaire. — En somme ce qu'il faut retenir de toute cette discussion, c'est que les chiffres que vous nous avez donnés dans les rapports du début, et qui ont déterminé les souscripteurs de Salonique à s'intéresser à l'affaire, ont été exagérés : 250 francs le mètre.

M. Saglio. — La question n'est pas bien posée, la souscription a eu lieu avant le rapport du commissaire aux comptes.

Un actionnaire. — Inutile de jodler sur les mots : demain, on fonde une société, on nous raconte que les apports valent tant, je souscris ; mais sous réserve que le commissaire vérificateur aux apports confirmera que c'est exact. Il est certain que si on m'avait dit que la valeur réelle de ces terrains était de 55 francs, je me serais abstenu.

M. Saglio. — Vous aviez souscrit avant, il y a assez de choses à critiquer dans la société, pour ne pas nous embarquer sur une fausse piste : on ne nous a pas donné de chiffres certains, mais simplement des probabilités : si on nous avait dit que ces terrains valaient réellement 250 francs, on vous aurait trompés.

M. le président. — De plus, comme président de la Société du port de Salonique, si je vous avais vendu à 75 francs des terrains qui valent 250 fr., j'aurais fait une très mauvaise opération.

Un actionnaire. — Vous ne deviez pas avoir ce double rôle de vendeur et d'acheteur.

M. le président. — Je ne l'ai pas eu non plus.

Un actionnaire. — Le président a vendu comme personne interposée par un certain Félix, mort aujourd'hui ; on dit que ces terrains appartiennent pour partie à la Société de Salonique et pour le surplus à M. Bartissol, ce n'est pas indéfendable.

M. le président. — Nous avons vendu à une société en formation, dans laquelle je n'étais rien du tout.

Plusieurs actionnaires. — Pardon, vous étiez l'instigateur !

M. le président. — N'oubliez pas que j'ai 775 actions, je suis le second actionnaire de la société, par conséquent, j'ai subi des désagréments comme tout le monde, et je ne vois pas comment vous pouvez dire que j'ai été acheteur et vendeur, c'est une mauvaise opération que j'aurais faite là !

Un actionnaire. — Les travaux peuvent-ils être terminés en ce moment, sans faire appel aux actionnaires ? Est-ce que, avec les sommes dont la Société dispose par la vente de ces 2.000 mètres de terrain et les avances faites par le conseil d'administration, les travaux peuvent être terminés complètement ?

Un actionnaire. — Mais la Société n'aura pas payé toutes ses dettes, exigibles immédiatement.

M. le président. — Elles sont exigibles par annuités, trois annuités de 50.000 francs par an.

Quant à la question qui vient de m'être posée pour l'achèvement des travaux, je ne puis y répondre catégoriquement tant que la vente de terrain en cours ne sera pas définitivement conclue, mais nous espérons fermement atteindre le but que nous poursuivons.

LES RESOLUTIONS

Les résolutions suivantes sont adoptées à la majorité :

1. L'assemblée, après lecture des rapports du conseil d'administration et des commissaires des comptes, approuve le bilan et les comptes de l'exercice 1907, tels qu'ils sont présentés par le conseil d'administration.

2. L'assemblée donne décharge à M. Georges Adam de sa gestion d'administrateur ; elle ratifie la nomination de M. Levi Modiano, faite par le conseil à titre provisoire, en remplacement de M. Georges Adam, démissionnaire.

3. L'assemblée nomme MM. Guilmin et Édouard Masseron, commissaires des comptes pour l'exercice 1908, avec pouvoir pour chacun d'eux d'agir en cas d'empêchement de son collègue et elle fixe leurs honoraires au même chiffre que précédemment.

4. L'assemblée donne aux administrateurs de la Compagnie qui font partie de l'administration d'autres sociétés, les autorisations prévues par l'article 40 de la loi de

1867 et l'article 25 des statuts pour les affaires traitées ou qui pourraient être traitées avec les administrateurs de ces sociétés ou en leur nom personnel.

PETITES COULISSES PARLEMENTAIRES

Les cumulards

(*Gil Blas*, 6 janvier 1909)

M. Bartissol travaille au loin : député d'un département plutôt distant, les Pyrénées-Orientales, il préside, Dieu sait comment, la Compagnie immobilière de Salonique.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

Assemblée générale ordinaire du 21 mai 1910

(*L'Information financière, économique et politique*, 25 mai 1910)

La séance est ouverte à deux heures, sous la présidence de M. Bartissol, président du conseil d'administration, qui constate que plus de 7.000 actions sont présentes ou représentées, et qui appelle au bureau, en qualité de scrutateurs, les deux plus forts actionnaires présents, MM. Saglio et Schumacher.

M. Cabanis est nommé secrétaire de l'assemblée et donne en cette qualité lecture du rapport du conseil d'administration.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous communiquer les résultats de l'exercice 1909 et soumettre à votre approbation les comptes qui s'y rapportent.

Ces résultats ne sont pas brillants, malgré une amélioration sensible de la situation politique en Turquie.

Dans la région de Salonique dénuée d'industries, mais essentiellement agricole, il faut tenir compte pour le développement de nos affaires de la plus ou moins grande abondance des récoltes. Or, depuis plusieurs années, les récoltes ont été médiocres.

Il faut aussi retenir, et c'est, à notre avis, le point le plus important, que les travaux qui sont depuis longtemps à l'étude et sur lesquels nous comptons pour attirer la clientèle, n'ont pas encore été commencés.

Nous subissons de ce fait un préjudice important contre lequel nous ne pouvons rien malheureusement.

Nous savons toutefois que plusieurs questions ont fait un grand pas et qu'elles ne tarderont pas à être résolues : notamment la jonction des lignes de chemins de fer avec les voies du port.

Pour ces divers motifs, nos recettes n'ont pas atteint le développement que nous espérons ; néanmoins, le montant total de nos locations est passé de 9.356 francs en 1908, à 25.740 francs en 1909 et nos prévisions pour 1910 se chiffrent à environ 38.300 francs, se décomposant comme suit :

Grands immeubles	18.500 00
Constructions légères	19.000 00
Terrains	800 00
Total	38.300 00

Notre compte de profits et pertes se solde par un débit de 149.400 francs qui est surtout imputable à l'exercice précédent, ainsi que nous vous l'indiquerons plus loin.

En résumé, si l'exercice 1909 a été médiocre, il en ressort une tendance certaine à l'amélioration. Les demandes de location ou de vente se font plus nombreuses et si le public n'accepte pas encore nos conditions, il est facile de se rendre compte que ce moment ne saurait tarder et qu'une période plus féconde en résultats ne peut qu'en être la résultante.

Nous vous avons fait part, lors de notre dernière assemblée, d'une vente qui était sur le point d'être traitée au prix de 100 francs le mètre carré. Cette affaire est devenue un fait accompli quelques jours après.

Avant de passer à l'examen des comptes, nous croyons qu'il vous sera agréable d'apprendre divers faits qui se rapportent à l'exercice en cours, et qui sont d'un grand intérêt pour notre avenir.

La jonction des chemins de fer avec les voies du port est faite et les wagons circulent sur les quais depuis les premiers jours de février, de telle sorte que les marchandises arrivant à Salonique par voie de terre doivent dorénavant être dirigées sur le port. Il est inutile, pensons-nous, de souligner l'importance de ce fait qui va provoquer un grand mouvement vers le port et attirer l'attention sur nos terrains.

En second lieu, on va construire un hôtel des postes sur une parcelle voisine de nos terrains.

Enfin, depuis que les wagons circulent sur les quais, on s'occupe plus activement de résoudre les questions de la douane et de la gare centrale.

Comme corollaire à la jonction des voies du port nous avons vendu en décembre, mais réalisé seulement en janvier, à 129 francs le mètre carré, une petite parcelle de 90 mètres carrés, adjacente à la parcelle vendue en juillet 1909, à 100 fr. le mètre carré.

En février 1910, nous avons vendu une parcelle de 216 mètres carrés à 240 francs le mètre carré. Comme nous y avons édifié une petite construction, le prix du terrain nu ressort à environ 190 francs le mètre carré.

Ainsi donc, ces ventes sont l'indice d'une amélioration certaine et nous sommes heureux de vous signaler ces faits qui sont d'un bon augure pour l'avenir de notre Compagnie.

Enfin, nous tenons à faire ressortir qu'il a suffi que fût réalisé un seul des projets — raccordement des chemins de fer — dont l'exécution était décidée, en principe, au moment de la constitution de la Compagnie, pour que le prix de nos terrains s'élevât très sensiblement.

Nous avons tout lieu de croire que ce prix augmentera rapidement grâce au développement du trafic du port et à l'exécution prochaine des autres travaux prévus.

BILAN

ACTIF

Le compte terrains, figure pour 1.534.457 42
en diminution d'à peu près 60.000 francs par suite de la vente effectuée en juillet 1909 et de l'application de la perte provenant de la vente faite à la Banque Impériale ottomane en 1908.

Le compte immeubles s'élève à 1.064.774 42
en augmentation de 1.000 francs pour travaux supplémentaires ou modifications
diverses.

Le compte baraquements est passé à 56.003 60

en augmentation de 46.000 francs consacrés à des constructions légères.

Le compte frais de constitution sans changement à 26.399 70

Les comptes caisses et mobilier accusent respectivement 5.336 81 et 623 25

Le compte d'ordre figure pour 17.878 60

Ce compte représente en capital et intérêts, la somme que nous avons été
condamnés à payer à notre ancien architecte, M. Thirion. Nous avons fait appel de ce
jugement et c'est pourquoi nous avons cru préférable de porter ce débours à un
compte d'attente.

Profits et pertes 149.400 25

PASSIF

Capital 2.500.000 00

et créiteurs divers 354.854 35

Ce compte se décompose comme suit :

1° 188.090 fr. 25, représentant le solde du prix des terrains, augmenté des intérêts
pour le paiement duquel nous avons obtenu de nouveaux délais ;

2° 166.764 fr. 10, sur lesquels environ 100.000 fr. représentent des avances faites
par plusieurs administrateurs et le reste, des avances ou des mémoires en grande partie
soldés actuellement.

PROFITS ET PERTES

DÉBIT

Solde reporté 89.991 92

Perte sur la vente de terrains à la Banque Impériale ottomane 41.398 56

Cette écriture résulte de la première résolution prise à l'assemblée générale du 19
mai 1909 et représente la différence entre le prix moyen de revient du mètre carré de
terrain et le prix de la vente faite à la Banque Impériale ottomane en mai 1908.

Frais généraux 18.413 74

se décomposant comme suit :

Paris : 2.986

Salonique : 12.193

Impôts sur titres : 3.233

Nous nous efforçons de réduire le plus possible nos dépenses. Pendant l'exercice
1909, nous avons pu diminuer notablement nos frais généraux, proprement dits, de
Paris et Salonique.

En 1908, nous avons payé pour ces frais proprement dits 18.210 fr., en 1909, ces
dépenses sont tombées à 15.179 fr., soit une diminution de 3.031 francs, ou 17 0/0
environ.

Le compte impôts sur titres est aussi en diminution d'à peu près 1.800 francs, mais
nous n'en faisons pas état, parce que ces débours échappent à notre gestion et sont
basés sur le cours de nos titres.

Les intérêts de 16.958 fr. 57, représentent, jusqu'à concurrence de 16.065 fr. 25, les
intérêts du 5 juin 1907 au 5 juin 1909, sur les sommes dues à la Société du port de
Salonique et pour le reste, des intérêts divers.

CRÉDIT

Bénéfice sur vente d'une parcelle 7.663 87

C'est la différence entre le prix de vente et le prix moyen de revient de la parcelle vendue en juillet 1909, à 100 francs le mètre carré.

Location d'immeubles 1.990 58

C'est le reliquat du produit de nos locations, déduction faite des frais d'entretien, d'impôts et d'assurances.

Location de baraques et terrains 7.708 09

Ces soldes eussent été plus élevés si nous n'avions pas eu à acquitter, pendant l'exercice 1909, pour plus de 10.000 francs d'impôts se rapportant à l'exercice 1908.

Les constructions légères sont beaucoup plus intéressantes au point de vue du rendement. Nous avons développé le plus possible, au cours de cet exercice, cette partie de notre exploitation ; malheureusement, nous manquons de fonds, et ce défaut de ressources paralyse nos efforts.

Toutefois, ainsi que nous l'avons dit plus haut, nous constatons une amélioration progressive et nous espérons que l'exercice 1910 donnera de meilleurs résultats.

Nous avons le très vif regret de vous faire part de la mort de notre administrateur délégué, M. Georges Dislère, décédé le 7 mars dernier, après une courte maladie.

Le conseil a perdu là un collègue dévoué et sympathique, un collaborateur éclairé et précieux. Aussi vous vous associerez, nous n'en doutons pas, à la tristesse que nous cause cette mort si brusque et si prématurée.

La situation actuelle de nos affaires n'exige pas la nomination d'un administrateur-délégué.

En terminant, nous avons l'honneur de vous proposer :

- 1° D'approuver les comptes de l'exercice 1909, tels qu'ils vous sont présentés ;
- 2° De donner à la succession de M. Georges Dislère quitus de sa gestion d'administrateur ;
- 3° De nommer un ou plusieurs commissaires des comptes pour l'exercice 1910.

Rapport des commissaires des comptes

M. Guilmin, l'un des commissaires des comptes, donne lecture du rapport.

Messieurs,

En exécution de l'article 26 des statuts de votre Compagnie, nous avons l'honneur de vous rendre compte du mandat que vous nous avez confié lors de votre assemblée générale du 19 mai 1909.

Dans le cours de l'exercice, nous avons procédé à l'examen de la comptabilité de votre Société et en dernier lieu, constaté la concordance entre le bilan, le compte de profits et pertes et les écritures du journal et du grand livre au 31 décembre 1909.

Les pertes de l'exercice 1909 s'élèvent à 59.40 francs 33.

Ce chiffre, très élevé comprend la perte sur vente de terrains en 1908, soit 41.398 fr. 56, qui a été passée au compte de profits et pertes, suivant la décision de l'assemblée générale du 19 mai 1909 et 16.065 fr. 25 pour intérêts au 5 juin 1909 à 4 0/0 l'an, sur le solde de la valeur des terrains restant dû à la Société du Port de Salonique.

Vous trouverez dans le rapport de votre conseil d'administration des renseignements détaillés sur les affaires de la Société et sur les comptes de l'exercice ; nous n'avons rien à y ajouter, et nous vous proposons d'approuver le bilan et le compte de profits et pertes au 31 décembre 1909 tels qu'ils vous sont présentés.

Nous nous associons aux regrets éprouvés par le conseil à la suite du décès de M. Dislère, qui a toujours apporté un concours précieux à notre Société depuis sa création.

Paris, le 20 avril 1910.

Les commissaires Signé : H. Guilmin, E. Masseron.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1909

ACTIF

Terrains	1.534.137 42
Immeubles	1.064 774 42
Baraquements	56 003 60
Frais de constitution	26.899 50
Caisse et mobilier	5.960 06
Compte d'ordre	17.878 60
Profits et pertes	149 400 25
Total	2.854.854 35

PASSIF

Capital	2.600.000 00
Créditeurs divers :	
Exigible :	166.764 10
À terme :	183.090 25
Total	2.854 854 35

PROFITS ET PERTES

DÉBIT

À nouveau	89.991 92	
Perte sur vente terrain à la Banque impériale ottomane		41.398 56
Frais généraux Paris	2.986 75	
Impôts sur titres	3.233 84	
Frais généraux Salonique	12.103 15	
Intérêts et divers	16.968 57	
Total	166 762 79	

CRÉDIT

Bénéfice sur vente d'une parcelle	7.663 87	
Location d'immeubles	1.930 58	
Location de baraques	6.942 19	
Location de terrains	765 60	
Solde	169.400 25	
Total	166.762 73	

LA DISCUSSION

Voici le compte rendu sténographique de la discussion que nous empruntons à la *Vie financière* :

ALLOCUTION DE M. LE PRÉSIDENT

Messieurs, vous avez pu voir, d'après la lecture du rapport du conseil d'administration, que les résultats de l'exercice ne sont pas brillants. Cela s'explique par le fait que nous subissons encore la mauvaise situation dans laquelle se trouvait notre Société. Toutes les affaires que nous espérions voir se développer immédiatement sont restées dans un état de stagnation absolue. Ce n'est que depuis que le trafic avec la Serbie a repris que le port s'est réveillé ; ses recettes sont passées de 741.000 francs en 1908 à 892.000 francs en 1909 : ce trafic ne pouvait pas avoir lieu sous le règne de l'ancien sultan, qui craignait toujours de voir entrer des munitions par le port de

Salonique et qui empêchait ainsi tout développement commercial. Aujourd'hui, cette situation anormale a disparu et nous voyons en une seule année les recettes du port augmenter de 150.000 francs.

Si je vous parle du port de Salonique, c'est parce que la prospérité du port et celle des terrains qui l'avoisinent sont dans une situation parallèle. Or, rien que pendant les quatre premiers mois de 1910, nous avons pu constater une augmentation de 69.600 francs en chiffres ronds dans les recettes du port, ce qui prouve combien ce port se développe et que maintenant seulement nous commençons à respirer.

D'un autre côté, les wagons qui ne venaient pas sur les quais y viennent depuis le mois de février. C'est un résultat que nous attendions depuis trois ans.

Les douanes, d'après les plans que vous avez sous les yeux, doivent être construites exactement en face des bâtiments que nous avons édifiés, ce qui leur donnera évidemment un grand développement : l'adjudication de ces travaux a été attribuée à un de nos administrateurs présents, pour la somme de 1.250.000 francs. Il y a huit jours, on nous a demandé de livrer tous ces terrains pour y bâtir les édifices de la douane, et cela va leur donner une plus grande valeur.

D'un autre côté, on va mettre en adjudication, dans quelques jours, la station centrale ; il faudra s'entendre avec le gouvernement et la Compagnie des chemins de fer, ce qui peut être un peu long...

Un actionnaire. — Est-ce que c'est nous qui aurons cette adjudication ?

M. le président. — C'est nous, ou l'État, ou la Compagnie des chemins de fer, on ne sait pas qui en sera chargé mais nous avons dans notre contrat l'obligation de la faire, il y a même de l'argent prévu pour cela. Tous ces projets étaient plus ou moins à l'état de stagnation, et c'est maintenant seulement qu'on les reprend. On va également édifier l'hôtel des postes : il suit de ce réveil auquel nous assistons que ces terrains, que nous avons vendus avec difficulté à la Banque ottomane à 50 francs sont vendus maintenant jusqu'à près de 200 francs. Quand nous avons décidé de vendre ces terrains à la Banque ottomane, c'est absolument parce que nous avons besoin d'argent et qu'il nous fallait vivre, et nous nous sommes pour ainsi dire laissé « égorger ». Je vous ai annoncé qu'il fallait prendre patience, que lorsque cet état critique que nous traversons aurait cessé, nous arriverions à un moment où nos affaires ne seraient pas aussi mauvaises que certains avaient voulu l'annoncer. Nous commençons en effet à vendre des terrains à 100, 130 et 200 francs, et nous espérons que dans le courant de cette année, nous pourrions vendre des terrains à un prix assez élevé.

Une autre question que nous avons tranchée en partie, bien que nous n'ayons pas d'argent, est celle des baraquements. J'ai prêté personnellement de l'argent à la Société, et nous avons pu construire pour 50.000 francs de baraquements qui sont d'un produit plus élevé que les bâtiments qui sont très chers. Ces baraquements, nous les avons construits sur la demande des Jeunes-Grecs, et ils nous ont déjà rapporté cette année 19.000 francs de revenus. On a fait sur place la promesse à notre agent que ces baraquements seraient loués avant même d'être construits, et l'argent que nous avons engagé dans cette affaire nous rapporte de 30 à 40 %. Nous allons prendre toutes les dispositions nécessaires pour que, chaque fois qu'il y aura une demande, nous puissions donner satisfaction aux personnes qui solliciteront cette location. Ce ne sera pas du terrain vendu, mais nous retirerons au moins de ces baraquements l'argent nécessaire pour donner un petit dividende l'année prochaine. Nous pourrions prendre nos dispositions pour avoir, soit avec la Société du Port, soit avec une banque quelconque, quelques petites avances, et, au moyen de ces avances, nous pourrions doubler le revenu dont parle le rapport, qui sera, cette année, de 38 à 40.000 francs. Je crois qu'avec un peu d'argent, nous pourrions doubler ce revenu. Il suffit simplement de construire des baraquements sur nos propres terrains, et comme les terrains ne sont pas vendus tous à la fois, nous pourrions attendre leur location. Il en coûtera à peine une centaine de mille francs, mais, en ce moment, nous avons payé une partie des dettes

qui sont à notre passif. À la dernière page du bilan, vous trouvez 166.000 francs d'exigibles. Mais ces 166.000 francs sont réduits à 119.000 ; à terme, ce que l'on doit à la Société, c'est seulement 188.000. Déjà, cette année, nous avons réduit nos dettes par des ventes de terrains. J'ai une note qui constate que, personnellement, j'ai avancé à la Société 85.000 francs. Les autres personnes qui sont créancières de la Société en font également partie, de sorte que nous ne devons plus rien à aucun fournisseur, nous ne devons plus qu'aux administrateurs. Nous nous trouvons dans une meilleure posture, et je ne serais pas étonné si, dans le courant de l'année, nous pouvions, au moyen de ce système des baraquements, trouver de 30 à 40.000 fr. de revenus pour l'année prochaine. Nous espérons en outre avoir de nos terrains un prix rémunérateur, nous nous estimons heureux quand nous les vendons 110 francs au lieu de 75 francs que nous les avons payés, et surtout quand nous approchons de 200 francs, prix que nous avons déjà atteint.

Tous ces résultats font que nous espérons sortir de l'état critique dans lequel nous nous trouvions les autres années, parce que l'ancien sultan paralysait tous nos efforts, nous étions obligés de rester les bras croisés, mais aujourd'hui la Jeune Turquie est entrée dans le mouvement. Je crois que nous pourrons vous présenter l'année prochaine une situation qui, sans être brillante, sera cependant telle que nos titres ne seront pas dans une aussi mauvaise posture qu'ils l'étaient précédemment.

Les années précédentes, des critiques se sont élevées contre notre administration ; il en est résulté malheureusement une baisse des titres, et ce sont des gens de Salonique qui ont acheté ces titres, lesquels ne se trouvent plus maintenant à Paris, mais en Grèce. Cela prouve que les gens de Salonique ont confiance dans le succès de nos opérations et je suis d'ailleurs persuadé que leur espoir ne sera pas déçu et que l'année prochaine, nos titres reviendront au pair d'où ils n'auraient jamais dû sortir.

Pour me résumer, je vous prie de croire que si, jusqu'à présent, la société n'a pas été dans une situation aussi brillante qu'elle aurait dû l'être, cela a tenu plus aux événements politiques qu'à une mauvaise administration et à une mauvaise évaluation des terrains qui, aujourd'hui, reconquièrent la valeur normale qu'ils doivent avoir, c'est-à-dire de 150 à 200 fr. le mètre. Sous le bénéfice de ces observations, je vous demande d'approuver les résolutions que nous allons vous soumettre, à moins que quelqu'un d'entre vous n'ait des observations à présenter.

Un actionnaire. — Pourriez-vous nous expliquer vos projets sur les locations ?

M. le président. — Nous allons examiner cela avec notre administrateur et diverses personnes, mais cela n'est pas facile. Nous avons pensé à diminuer le capital-actions ou obligations, ce qui est compliqué, je pense donc que nous pourrons obtenir de l'argent, soit par l'intermédiaire d'une banque, soit par celui de la Société du Port, parce que la somme à demander n'est pas énorme, et je crois qu'avec 100 ou 150.000 francs, nous arriverons à faire les choses très convenablement.

Si nous rencontrons plus de personnes disposées à nous prendre des terrains pour faire des constructions légères, nous verrons si nous avons à adopter d'autres dispositions. Pour commencer, nous trouverons assez d'argent, soit parmi nos amis, soit à la Banque, soit à la Société du Port, pour ne pas être obligés de créer des actions ou des obligations qui constitueraient immédiatement des charges très grandes à amortir. Je crois qu'il est préférable d'éviter ces inconvénients, et de ne fonctionner qu'avec les concours personnels que nous trouverons. Je ne demande rien à l'assemblée à cet égard, nous verrons ce que nous pourrons négocier à l'amiable. Il suffira que, d'ici à l'année prochaine, nous ayons vendu quelques parcelles de terrains pour avoir immédiatement les fonds nécessaires à construire les baraquements.

Un actionnaire. — Il est certain que vous n'aurez pas besoin d'emprunter et que les ventes qui vont se réaliser vous procureront de l'argent. Ces locations sont faites pour une durée déterminée, avec une restriction en cas de vente ?

M. le président. — Nous prévenons les locataires trois mois à l'avance, rien ne se fait sans s'entourer de toutes les garanties désirables.

L'année dernière, cette opération nous a donné 19 000 francs de recettes, nous avons dépensé 46.000 francs que j'ai personnellement avancés. Cela vous montre qu'avec peu d'argent, on pourrait faire produire beaucoup à ces immeubles.

Le même actionnaire. — Est-ce que la location des grands immeubles se fait également ?

M le président. — Ils subissent une dépréciation plus grande, parce que les gens de Salonique ne sont pas encore habitués à voir des choses aussi belles ; nous avons fait des bâtiments trop luxueux, qui ne se louent qu'avec une certaine difficulté. Cependant, nous avons déjà loué tout le rez-de-chaussée et le premier étage , tout cela ne se loue que petit à petit, mais dès que les consulats arriveront, nous augmenterons certainement tous les ans cette location.

Un actionnaire. — Cela viendra avec le temps.

M. le président. — J'en suis persuadé, pour mon compte. Je suis certain que l'année prochaine, il y aura un grand progrès de réalisé, et que nous pourrons vous distribuer un dividende. Nous sommes à l'abri de toute surprise, puisque nous n'avons pas de dettes criardes et que les quelques dettes que nous avons sont réparties entre les amis de la Compagnie.

Un actionnaire. — Sur l'achat des terrains que reste-t-il ?

M. le président. — 188.000 francs.

Le même actionnaire. — À quel taux ?

Un administrateur. — À 4 %.

M. le président. — L'intérêt de l'argent est de 4 ou 5 %. Or, là-bas, vous savez que les intérêts sont de 10 à 12 %. Nous sommes donc à très bon marché à ce point de vue : la Banque Ottomane prête de l'argent à 10 ou 12 %.

Un autre actionnaire. — Par conséquent, vous trouvez facilement de l'argent à 6 % maintenant en Turquie.

Un autre actionnaire. — En somme, les intérêts à payer ne grèvent plus l'actif.

M. le président. — Ils ne le grèvent plus ; les ventes réalisées sont de beaucoup supérieures et notre actif ne se trouvera plus dans la mauvaise situation où il était.

LES RÉOLUTIONS

Aucun actionnaire ne demandant plus la parole, M. le président met aux voix les résolutions suivantes, qui sont adoptées à l'unanimité.

1. L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil d'administration et celui des commissaires des comptes, approuve le bilan et les comptes de l'exercice 1909, tels qu'ils sont présentés par le conseil d'administration.

2. L'assemblée générale donne décharge à la succession de M. Georges Dislère de ses fonctions d'administrateur.

3. L'assemblée donne aux administrateurs de la Compagnie, qui font partie de l'administration d'autres sociétés, toutes les autorisations prévues par l'article 40 de la loi du 24 juillet 1867 et l'article 25 des statuts, pour les affaires traitées, ou qui pourraient être traitées avec les administrateurs de ces sociétés ou en leur nom personnel.

4. L'assemblée nomme MM. Guilmin et Masseron commissaires des comptes pour l'exercice 1910, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, et fixe leurs honoraires au même chiffre que précédemment.

L'année 1911 n'a pas été très propice aux opérations de cette société par suite du ralentissement des affaires en Turquie du fait de la médiocrité des récoltes et des hostilités italo-turques. Aussi les comptes de l'exercice se sont-ils soldés, comme nous l'avons exposé le 1^{er} juin dernier, par un bénéfice de 12.974 francs seulement, ce qui a eu pour effet de ramener les pertes antérieures figurant au bilan de 71.864 francs 58.800 francs. Dans son rapport à l'assemblée du 7 juin courant, le conseil d'administration a déclaré qu'il ne fallait guère compter sur une reprise des affaires avant la fin des hostilités.

Annuaire Desfossés, 1912, p. 227 :

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

Conseil : Ed. Bartissol, Hadjibiar Effendi, J. Robert, Lévi Modiano, A. de Cours.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE (*La Cote de la Bourse et de la banque, 4 février 1913*)

Au cours de l'exercice 1911, la situation de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique s'est sensiblement améliorée et les recettes d'exploitation ont enregistré une plus-value appréciable.

Cependant, au point de vue économique, la situation du pays n'a pas été fort brillante : les mêmes causes, qui avaient paralysé le commerce l'année précédente, ont reparu encore aggravées : les récoltes n'ont pas été beaucoup plus satisfaisantes ; la fièvre aphteuse a sévi pendant longtemps avec violence ; quant au choléra, il a fait de nombreux ravages dans toute la Macédoine où il a eu pour conséquence un ralentissement considérable des affaires, dû en particulier à l'impossibilité des déplacements.

Au point de vue politique, le pays n'a guère été favorisé ; au début de l'année, une partie de l'Albanie était en ébullition ; à la fin de l'année a éclaté la guerre italo-turque qui a détruit les relations commerciales si importantes existant entre les deux pays ; par contrecoup, le commerce a été désarmé : les fournisseurs européens, inquiets de la tournure qu'allaient prendre les événements, sont devenus tout à coup d'une prudence exagérée, tandis que la clientèle elle-même suspendait toute commande, restreignant ses besoins pour conserver par devers elle le plus d'espèces possible.

La construction de la douane vis-à-vis des hôtels de la société devait créer autour de ceux-ci mêmes un mouvement dont ils auraient bénéficié ; malheureusement, cette entreprise, confiée à un ingénieur italien, a été arrêtée, et sa reprise tardera certainement.

Les recettes de l'exercice ont dépassé les prévisions ; elles se sont élevées à 66.191 98 contre 38.010 68 en 1910. Ces recettes se décomposent comme suit : grands immeubles, 38.598 65 ; constructions diverses, 25.066 40 ; terrains, 2.526 93.

À cette somme, il conviendrait d'ajouter environ 5.000 fr. de loyers échus et impayés au 31 décembre, qui seront certainement acquittés.

L'augmentation pour les deux grands immeubles est due pour moitié à une location fort importante (10.400 fr.) faite à une grande société de tabacs ; malheureusement, ces locataires partent, les locaux étant beaucoup trop secs pour leurs produits.

En ne tenant pas compte de cette affaire, que les locations ont augmenté de 55 % sur les grands immeubles, 45 % pour les constructions diverses.

Les bénéfices sur locations diverses se sont élevés à 49.588 56 et les bénéfices sur ventes de terrains à 18.119 61. Déduction faite des charges financières, le bénéfice net

de l'exercice ressort à 12.973 35 ; ce bénéfice ramène le solde débiteur du compte de profits et pertes de 71.863 63 à 58.890 28.

Il convient de faire remarquer que dans les charges financières se trouve comprise une somme de 19.431 85 figurant sous la rubrique compte d'ordre. La Compagnie a porté à ce compte d'attente les sommes payées, après jugement, à M. Thirion, son ancien architecte à Salonique, et les frais exposés en 1911, à l'occasion de ce procès. Sur le conseil de son avocat, la Compagnie a renoncé à son instance en appel, et le compte d'ordre a été soldé par profits et pertes.

Pour se procurer quelques disponibilités, en vue de l'exploitation de ses terrains, la Compagnie a vendu dans le courant du premier semestre deux parcelles d'une surface totale de 520 mètres carrés pour la somme de 74.624 fr., soit en moyenne 143 fr. le mètre carré.

Déduction faite des 2.270 mètres carrés occupés par les grands immeubles et de 1.840 mètres carrés affectés à des rues pour faciliter le lotissement, il lui restait, au 31 décembre 1911, 10.720 mètres carrés de terrain disponible.

La valeur de ces terrains va augmenter du fait de la construction d'une grande gare centrale les avoisinant.

Cette construction serait très prochaine, d'après les déclarations du ministre des travaux publics publiées récemment par les journaux ottomans.

Les résultats de l'exercice 1912 se ressentiront de la guerre des Balkans et ils marqueront vraisemblablement un arrêt dans l'amélioration de la situation de la société.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*L'Information financière, économique et politique*, 14 juin 1913)

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique a eu lieu le 12 juin, sous la présidence de M. Bartissol, président du conseil.

Il ressort des rapports que les recettes brutes de l'exercice 1912 se sont élevées à 68.896 fr. 95, dont il faut déduire 18.277 fr. 26 pour impôts, assurances et aménagements divers.

Le bénéfice net ressort à 13.941 fr. 12 en légère augmentation sur celui de 1911 qui avait été de 12.973 francs.

Ce bénéfice a permis de ramener le solde en perte du compte de profits et pertes à 44.969 fr. 16, contre 58.090 fr. 28 au 31 décembre 1911.

L'assemblée a approuvé les comptes tels qu'ils lui étaient présentés.

Elle a réélu M. Jules Robert administrateur sortant et renouvelé pour l'exercice en cours les pouvoirs de MM. Guilmin et Masseron, commissaires des comptes.

Annuaire Desfossés, 1914, p. 246 :

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

Conseil : Ed. Bartissol, Hadjibiar Effendi, J. Robert, Lévi Modiano.

Correspondance
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*Le Journal des finances*, 2 mai 1914)

Il est certain qu'en raison de sa situation géographique, la Compagnie immobilière et de Régie de Terrains de Salonique ne pouvait moins faire qu'être affectée par les événements d'Orient. En 1912, elle a souffert de la guerre italo-turque, et en 1913 de la guerre turco-balkanique. Pour cette dernière année, les recettes nettes n'ont atteint que 41.173 fr. 62 contre 50.618 fr. 69 précédemment. Déduction faite des frais généraux, intérêts et commissions, le bénéfice net s'est établi à 13.086 fr. 53, ce qui ramène le solde débiteur à 31.862 fr. 63 au lieu de 44.249 fr. 16 en 1912. Notons qu'au dernier bilan, les espèces en caisse ont passé de 5.002 fr. 26 à 16.017 fr. 39.

Société immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*Le Journal des finances*, 21 août 1915)

Pendant l'exercice 1914, cette société a réalisé un bénéfice net de 18.828 francs contre 13.086 francs précédemment. Ce solde bénéficiaire a été appliqué à l'amortissement de la perte antérieure qui fut réduite ainsi à 13.034 francs.

Annuaire Desfossés, 1917, p. 211 :
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
Conseil : Ed. Bartissol [† 16 août 1916], Hadjibiar Effendi, J. Robert, Lévi Modiano.

(*L'Information financière, économique et politique*, 21 juin 1917)

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE. — Les recettes totales de cette société se sont élevées en 1916 à 51.314 francs. Après déduction des frais généraux d'un montant de 33.005 francs, il reste un bénéfice net de 18.308 francs au lieu de 8.912 francs en 1915. Ces résultats permettent d'amortir complètement le solde débiteur ancien qui figurait encore pour 4.121 fr. et de reporter à nouveau une somme de 14.188 fr.

Immobilière de Salonique
(*La Journée industrielle*, 22 décembre 1918)

On ne s'occupe qu'accidentellement de ce petit titre qu'est l'action de la Compagnie immobilière de terrains à Salonique, qui vaut 75 francs environ et qui se traite à la seconde partie de la cote officielle.

Cependant, on commence à en parler en Bourse. On assure que les 11.000 mètres carrés de terrains que la Société possède à Salonique et qui ne figurent dans ses écritures que pour 1.150.000 fr., en chiffres ronds, sont susceptibles d'être réalisés pour 1 million de plus, soit 2.250.000 francs et que des pourparlers qui avaient été engagés à cet effet il y a quelque temps ont repris.

Après l'incendie d'une partie de Salonique, des propositions d'achat de ces terrains furent faites pour le prix que nous venons d'indiquer, mais la société ne peut y donner suite en raison de cette circonstance que les terrains étaient occupés par les troupes alliées. Maintenant qu'ils sont redevenus libres, la société va pouvoir mettre son projet à exécution.

Si elle le réalise dans les conditions espérées, elle pourra rembourser son capital de 100 francs par action et il lui restera un actif immobilier figurant dans ses livres pour 1.238 000 francs, c'est-à-dire représentant non seulement une cinquantaine de francs par action, mais encore susceptible de fournir un revenu annuel qui permettra, en attendant sa réalisation, de distribuer des dividendes de 2 francs à 2 fr. 50 par titre.

La conclusion, c'est que l'achat à 75 fr. environ, de l'action de Immobilière de Salonique, ne paraît nullement dépourvu d'intérêt pour les capitalistes qui aiment les petites spéculations.

(*La Correspondance d'Orient*, 15 juillet 1919)

La Société immobilière de Salonique a réalisé, pour l'exercice 1918, un bénéfice net de 40.000 fr. qui a été reporté à nouveau.

IMMOBILIÈRE DE SALONIQUE
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 30 octobre 1919)

Les résultats obtenus en 1918 par la Cie Immobilière et de Régie de Terrains à Salonique se traduisent par un bénéfice net de 40.223 20, en légère diminution sur celui du précédent exercice qui s'était élevé à 55.726 38. Le produit net de locations a atteint 100.713 40 contre 101.437 65 en 1917 ; cette égalité n'est qu'apparente, une somme de 29.500 fr. offerte par les Alliés pour les locations dues pour 1915 et 1916 ayant été comprise dans les produits de 1917. La différence en faveur du dernier exercice ressort ainsi à 30.224 25.

Voici comment se comparent les comptes de profits et pertes des deux derniers exercices.

	1917	1918
CHARGES		
Frais généraux	25.180 87	46.924 32
Amortissements divers	37.022 95	—
Débiteurs div. (Recouvr. inc.).	—	13.930 28
Total des charges	<u>62.203 82</u>	<u>60.854 60</u>
PROFITS		
Produits nets des locations	101.437 65	100.713 40
Intérêts et commissions	16.492 55	364 40
Total des profits	117.930 20	101.077 80
Rappel des charges	62.203 82	60.854 60
Bénéfices	<u>55.726 38</u>	<u>40.223 20</u>

En 1917, le compte Intérêts et Commissions avait été crédité du bénéfice résultant de la liquidation d'une affaire de ravitaillement ; c'est ce qui en explique, le montant élevé en comparaison avec celui de 1918.

Compte tenu du report antérieur, le solde disponible s'élevait à 110.137 42 contre 69.914 22.

Dans notre numéro du 17 juin, où nous avons publié sommairement les résultats de l'exercice, nous avons indiqué que l'intention du conseil était de proposer à l'assemblée du 27 de reporter ce solde à nouveau, la société ayant avec l'administration militaire des contestations au sujet des loyers. Les actionnaires ont approuvé cette proposition et aucun dividende n'a été distribué. Rappelons qu'une décision analogue avait été prise l'an dernier.

Le conseil mentionne dans son rapport qu'au cours de l'année, il y a eu très peu de vacances dans les immeubles. Une partie des locaux a été évacuée par les services militaires français. Les loyers se maintiennent à des prix assez élevés, mais le départ des troupes alliées provoquera peut-être un fléchissement. Les créances litigieuses de l'Armée française et de l'Armée britannique figurent dans les comptes pour 31.897 francs 40 et 3.440 fr. 10 respectivement : ce sont les sommes offertes par les Alliés, pour l'exercice 1918, et non acceptées par la société, qui réclame un supplément de 55.514 fr. 58.

Le surplus des loyers réclamés aux Alliés se trouve par suite porté de 112.964 fr. 12 à 166.478 fr. 70. Le litige porte également sur une somme de 10.000 fr., montant de diverses petites constructions démolies par les Alliés et sur 13.662 fr. 07 de débours pour remise en état des locaux et fourniture d'eau. La question n'était pas réglée lors de l'assemblée.

La situation financière ressort du dernier bilan, que nous comparons ci-dessous au précédent :

	1917	1918
ACTIF		
Terrains	1.149.001 49	1.149.001 49
Grands Immeubles	1.238.359 23	1.238.369 23
Construct. et baraquem.	151.006 31	151.006 51
Caisse et Banque	18.053 49	3.622 90
Effets à recevoir	18.737 27	18.727 27
Débiteurs divers r	309.291 73	395.675 60
	<u>2.884.438 72</u>	<u>2.956.393 00</u>
PASSIF		
Capital	2.500.006 00	2.500.000 00
Créditeurs (exigible)	3.632 93	2.641 36
Créditeurs (Sté du Port)..	163.150 55	131.714 55
Règlements en suspens	142.721 02	211.867 67
Profits et pertes	69.914 22	110.137 42
	<u>2.884.438 72</u>	<u>2.956.393 00</u>

La diminution du compte Caisse et Banque s'explique par les versements effectués à la Société du Port de Salonique en vue de l'extinction de la dette, au fur et à mesure des disponibilités ; on remarque au Passif la diminution de cette dette. Le compte Règlements en suspens est la contre-partie des sommes réclamées été surplus aux Alliés, sommes qui figurent à l'Actif parmi les Débiteurs divers. Les autres postes n'enregistrent que des variations sans importance.

La nomination de M. E. Propper, comme administrateur, a été ratifiée. M. J. Robert, administrateur sortant, a été réélu.

Annuaire Desfossés, 1920, p. 217-218 [pas à jour] :
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
Conseil : Ed. Bartissol [† 16 août 1916], Hadjibiar Effendi, J. Robert, Lévi Modiano.

(*Le Journal des finances*, 7 mai 1920)

L'Immobilière de Salonique est sans affaires. L'assemblée du 24 avril a approuvé les comptes de 1919 laissant un bénéfice disponible de 236.258 fr. ; le dividende a été fixé à 5 fr. 47 net par action et 0 fr. 91 par part, payable à partir du 3 mai.

(*Le Journal des finances*, 21 mai 1921)

L'Immobilière et Régie de Terrains à Salonique faiblit à 79 ; elle a réalisé en 1920 un bénéfice de 289.078 fr. contre 126.121 fr. en 1919. Le solde disponible ressort à 293.763 fr. au lieu de 236.258. Le dividende sera maintenu à 6 fr. par action et 1 fr. par part.

(*Le Journal des finances*, 27 mai 1921)

L'Immobilière de Salonique finit à 79, cours comprenant un dividende de 6 fr. La part recevra 1 fr. comme précédemment.

(*Le Journal des finances*, 10 juin 1921)

L'action de l'Immobilière de Salonique cote 75 : la part 14 après l'assemblée du 31 mai qui a approuvé les comptes de 1920 que nous avons déjà résumés et a fixé les dividendes à 4 fr. 85 nets par action et 0,80 par part, payables depuis le 6 courant.

Annuaire Desfossés, 1923, p. 249 :
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
Conseil d'administration : J. Robert, Lévi Modiano, général du Moriez, A. Cavalier ⁵,
A. Bory d'Arnex, E[manuel] Propper.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*La Journée industrielle*, 20 juin 1923)

L'assemblée ordinaire, qui s'est tenue le 13 courant, au siège, à Paris, 7, rue Lafayette, sous la présidence de M. Jules Robert, a approuvé les comptes et le bilan de

⁵ Albert Cavalier : administrateur délégué du Crédit financier industriel, puis Crédit financier pour l'industrie (1912-1922).

l'exercice 1922, présentant un bénéfice brut de 258.310 fr. 07 et un solde bénéficiaire net de 18.524 fr. 67, compte tenu du report antérieur.

Les résultats de l'exercice écoulé ont été sensiblement affectés par la baisse de la drachme, qui a obligé le conseil, pour parer à cette dépréciation, à constituer des provisions importantes qui absorbent la très grande partie des bénéfices réalisés.

Au cours du second semestre 1922, par suite de l'afflux à Salonique des réfugiés de la Thrace, la société a reçu de nombreuses demandes de location. Les baux en cours du 15 janvier 1923 s'élevaient à 383.327 drachmes.

M. Cavelier, administrateur sortant, a été réélu.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*L'Information financière, économique et politique*, 2 juin 1924)

L'assemblée ordinaire tenue le 30 juin, sous la présidence de M. Robert, a approuvé les comptes de l'exercice 1923 se soldant par un bénéfice net de 63.716 fr., permettant la répartition, à partir du 15 juillet, d'un dividende net de 2 fr. 64 au nominatif, et de 2 fr. au porteur.

La baisse de la drachme-papier a influencé défavorablement les résultats de l'exercice 1923 affecté d'autre part par le moratorium des loyers dont l'application a causé un important manque à gagner.

Société immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*Le Journal des finances*, 6 juin 1924)

Les bénéfices de 1923 atteignent 82.241 francs. Le conseil proposera à l'assemblée du 11 juin la réouverture de l'ère des dividendes par une répartition de 3 francs brut. Au bilan, les disponibilités, qui s'élèvent à 427.495 francs, s'opposent à 31.214 francs d'exigibilités.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE
(*Le Journal des finances*, 11 juillet 1924)

L'exercice 1922 se solde, après affectation de 168.379 fr. à la moins-value pour perte de change, par un bénéfice de 1.345 fr., soit, avec le report antérieur, un solde disponible de 18.524 fr. Le conseil ne proposera aucun dividende, alors qu'il avait été réparti 4 francs l'an dernier.

Annuaire Desfossés, 1925, p. 274 :

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

Conseil d'administration : J. Robert, Lévi Modiano, M. Pouard, A. Cavelier, A. Bory d'Arnex, E. Propper.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
(*L'Information financière, économique et politique*, 14 juin 1925)

Les comptes de l'exercice 1924, approuvés par l'assemblée ordinaire d'hier, se soldent par un bénéfice net de 59.890 fr., auquel s'ajoute le report bénéficiaire du précédent exercice, soit 3.988 fr. Après prélèvement de 2.994 fr. en faveur de la réserve légale, il reste un solde de 60.890 fr., auquel l'adjonction de 14.109 fr. prélevés sur la provision pour réfections, permet l'attribution aux actions d'un intérêt de 3 %.

MM. J. Robert et E. Propper, administrateurs sortants, ont été réélus.

(Le Journal des finances, 15 mai 1926)

L'action de l'Immobilière et Régie des terrains à Salonique cote 200 ; le solde bénéficiaire de l'exercice 1925 est sensiblement supérieur à celui de 1924 qui s'élevait à 59.897 francs. L'assemblée sera vraisemblablement convoquée pour le 9 juin.

(Le Journal des finances, 29 mai 1926)

L'Immobilière et Régie de Terrains de Salonique a fait l'objet de transactions un peu plus régulières ; on confirme que le conseil proposera à l'assemblée du 12 juin la répartition d'un dividende de 8 francs par action au lieu de 3 francs et de 2 francs par part contre rien. Le bénéfice net de l'exercice 1925 ressort à 416.813 francs au lieu de 59.897 francs en 1924.

Annuaire Desfossés, 1927, p. 212 :

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

Conseil d'administration : J. Robert, Lévi Modiano, M. Pouard, A. Cavelier, A. Bory d'Arnex, E. Propper.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique

(Le Journal des débats, 26 mai 1927)

Pour 1926, le solde disponible ressort à 337.299 francs contre 416.843 francs en 1925.

Le conseil proposera de maintenir les dividendes à 8 francs par action et à 2 francs par part de fondateur.

(Le Journal des finances, 27 avril 1928)

L'Immobilière et la Régie de terrains à Salonique est délaissée. Le conseil a l'intention de proposer à l'assemblée du 10 mai des dividendes de 6 fr. 60 à l'action et de 1 fr. 30 à la part, seulement, contre respectivement 8 francs et 2 francs pour l'exercice précédent.

PORT DE SALONIQUE
(*Le Journal des débats*, 25 octobre 1928)

Les actionnaires, réunis hier en assemblée extraordinaire, ont donné tous pouvoirs au conseil pour le transfert à la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique, ou au gouvernement hellénique d'immeubles sis à Salonique et qui avaient été vendus à la Compagnie Immobilière, dont la valeur avait été versée à la Société du Port. Lesdits immeubles ont été cédés par la Compagnie immobilière au gouvernement hellénique, mais se trouvaient encore inscrits au nom de la Société du Port de Salonique.

Annuaire Desfossés, 1929, p. 283 :
Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique
Conseil d'administration : J. Robert, Lévi Modiano, A. Cavalier, A. Bory d'Arnex, E. Propper.

(Le Journal des finances, 5 avril 1929)

L'Immobilière et Régie de terrains à Salonique, qui se traite parmi les valeurs françaises, est à 203 l'action ; la part a eu pour dernier cours 57 ; le bénéfice net d'exploitation pour 1928 ressort à 289.196 francs contre 255.869 francs en 1927 ; cependant, grâce au produit de la réalisation de terrains, le bénéfice, apparaissant au bilan s'élève à 6.526.033 fr. à la suite de la vente de terrains et d'immeubles pour une somme de 80.000 liv. st, sur laquelle il a été encaissé 30.000 liv. st. le solde de 50.000 liv. st. devant être payé en juin et décembre. Le conseil proposera à l'assemblée ordinaire du 18 avril de distribuer un dividende de 7 fr. 20 aux actions et de 1 fr. 6 par part ; il proposera à l'assemblée extraordinaire, convoquée en même temps, la dissolution éventuelle de la société ; au cas où il serait décidé de continuer l'existence sociale, le conseil proposera de racheter les parts et d'augmenter le capital.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 12 mars 1930)

Les actionnaires de la Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique auront à décider, lors de leur assemblée du 4 avril, s'il convient ou non de poursuivre les opérations sociales.

S'ils se prononcent pour la dissolution, l'actif social sera réparti entre eux, ce qui sera d'ailleurs facile, la société ayant vendu au gouvernement hellénique, pour une somme globale de £ 80.000, tous les terrains qu'elle possédait en Grèce.

Si, au contraire, ils décident de poursuivre les opérations sociales, le conseil proposera sans doute de chercher en France un emploi des disponibilités et il demandera l'autorisation de procéder à l'augmentation du capital quand il le jugera nécessaire.

Il existe actuellement 25.000 actions du nominal de 100 fr. et 50.000 parts. Après allocations statutaires, dont 4 % d'intérêt aux actions, les bénéfices reviennent, moitié aux actionnaires, moitié aux porteurs de parts.

Si l'affaire est dissoute, il sera d'abord procédé au remboursement du capital. Les actionnaires toucheront donc 100 fr. par titre. Pour ce qui est du surplus de l'actif, il reviendra, tout comme le surplus des profits, moitié aux actionnaires, moitié aux

porteurs de parts. Mais comme le nombre de celles-ci est double de celui des actions, par franc revenant à chaque action, chaque part ne touchera que 0 fr. 50. De cela, les cours respectifs de 188 fr. et de 45 fr. inscrits sur l'action et sur la part tiennent compte, à peu de chose près : autrement dit, les cours des deux tiers sont très voisins de leur parité.

Quant à leur valeur liquidative, elle paraît être plutôt supérieure aux cours inscrits. L'actif net paraît dépasser 9 millions, alors que la capitalisation boursière ne correspond guère qu'à 7 millions. Mais il faut toujours compter des frais de liquidation et les impôts sur les plus-values d'actif, qui viennent réduire en pareil cas l'actif net à répartir.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DE RÉGIE DE TERRAINS À SALONIQUE

(Paris-Soir, 13 mars 1930)

Tous les terrains que la société possédait en Grèce sont réalisés et ont été vendus au Gouvernement hellénique pour une somme globale de 80.000 liv. sterling.

Au cas où l'assemblée extraordinaire, convoquée, comme indiqué, pour le 4 avril, voterait la dissolution de la société, il serait statué sur la répartition des disponibilités aux actionnaires. Dans le cas de continuation des opérations sociales, le conseil proposerait d'étendre le champ des opérations en France ; l'assemblée aurait alors à décider de l'emploi des disponibilités et, éventuellement, à autoriser une augmentation du capital.

Notons, à titre indicatif, qu'en cas de dissolution, la répartition aux actionnaires paraît pouvoir être évaluée à deux fois environ le nominal des actions.

Compagnie immobilière et de régie de terrains à Salonique *(L'Information financière, économique et politique, 25 juin 1930)*

L'assemblée ordinaire tenue le 23 juin a approuvé les comptes de l'exercice 1929. faisant ressortir un bénéfice net de 218.539 fr. 35, auquel le conseil propose d'ajouter 300.000 fr., montant de la réserve pour réfections et installations diverses, ce qui porte le solde bénéficiaire à 518.539 fr. 36. La réserve dont il s'agit n'a plus, en effet, sa raison d'être à la suite de la cession des immeubles et terrains.

Le dividende a été fixé à 8 fr. par action et à 2 francs par part bénéficiaire, payable à partir du 1^{er} juillet prochain. Le dividende net au porteur ressort à 5 fr. 84 par action (coupon n° 16) et à 1 fr. 41 pour les parts (coupon n° 7).

L'assemblée a ratifié la nomination de MM. Saül Amar et André Lévy, en qualité d'administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le contrat de vente des immeubles et terrains a été complètement exécuté, le paiement des deux tranches de 25.000 livres sterling ayant été effectué par la zone franche hellénique aux échéances prévues.

(Le Journal des finances, 27 juin 1930)

L'Immobilière et de Régie à Salonique conserve une allure soutenue à 192 l'action et 44 la part. Le conseil proposera à l'assemblée du 1^{er} juillet de porter le dividende de 7 fr. 20 à 8 fr. pour l'action et de 1 fr. 60 à 4 fr. pour la part.

TRANSFORMATION EN COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET INDUSTRIELLE DE BÂTIMENT

IMMOBILIÈRE DE RÉGIE ET DE TERRAINS À SALONIQUE
(*Le Journal des débats*, 26 septembre 1930)

Une assemblée extraordinaire tenue le 24 septembre a modifié la raison sociale qui devient Compagnie immobilière et industrielle de bâtiment. Elle a, d'autre part, porté de 5 à 12 le nombre maximum des membres du conseil d'administration. Enfin, les statuts ont été mis en harmonie avec la loi de 1930.

Annuaire Desfossés, 1931, p. 293 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : J. Robert, Lévi Modiano, A. Cavelier, A. Bory d'Arnex, E. Propper, Saül Amar, A. Lévy.

Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
(Anciennement Compagnie Immobilière et de Régie de Terrains à Salonique)
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 18 juin 1931)

Intérêts au portefeuille et des fonds en dépôts pour 1930 ; 273.502 fr. ; l'an dernier, les revenus avaient été de 562.378 francs comprenant des intérêts du portefeuille et les encaissements de loyers arriérés, réduction faite des frais généraux, l'exercice se solde par une perte de 23.373 francs contre un bénéfice net de 218.539 fr. Après amortissement de cette perte par prélèvement sur le report antérieur de 199.821 fr., il reste un solde créditeur de 177.247 fr. Proposition à l'assemblée du 22 juin d'un dividende de 6 francs contre 8 fr. par action et 2 fr. par part.

Annuaire Desfossés, 1933, p. 303 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : J. Robert, pdt ; Lévi Modiano, A. Cavelier, H. Amar, J. Carasso, L. Bergé, Saül Amar, v.-pdt.

Emmanuel Propper
(*Les Documents politiques*, novembre 1936)

En février 1934, M. Emmanuel Propper était administrateur des sociétés suivantes :
Tramways de Paris et du département de la Seine ;
La Fourmi immobilière ;
Société financière du Congo français ;
Cotons du Congo ;

Compagnie équatoriale de mines ;
Compagnie cotonnière équatoriale Française ;
[Franco-Hellénique du Port de Salonique](#) ;
Compagnies réunies du gaz et électricité de Lisbonne* ;
[Compagnie de terrains à Salonique, etc.](#)

Annuaire Desfossés, 1937, p. 313 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : J. Robert, pdt ; Lévi Modiano, H. Amar, J. Carasso, L. Bergé, Saül Amar, v.-pdt.
Commissaires aux comptes : A. Meunier, E. Mouchot.

Annuaire Desfossés, 1940, p. 389 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : Saül Amar, H. Amar, J. Carasso, D. Arditti, A. Amar.
Commissaires aux comptes : A. Meunier, E. Mouchot.

Annuaire Desfossés, 1945, p. 409 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Idem.

Annuaire Desfossés, 1948, p. 442 :
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : E. Monnanteuil, P.-D.-G. ; F. Laurent, G. de la Guérivière.
Commissaires aux comptes : MM. L. Boëll, A. Sorel.

Annuaire Desfossés, 1953, p. 273 2:
Compagnie immobilière et industrielle du bâtiment
Conseil d'administration : G. du Pin de la Guérivière, pdt. ; L. Pinset, dir. gén. ; Gislebert du Pin de la Guérivière.
Commissaire aux comptes : René Rose.
