

COMPAGNIE
IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE FRANCE-INDOCHINE
(CIFFIC)
Création d'André Kropff
et des Éts V. Lamorte



Archives Bertrand Poirot

Société civile constituée devant M^e Leservoisier, par acte ssp en date à Saïgon des 13, 14, 15 et 28 octobre, 20 et 30 déc. 1926, entre :

André Kropff, architecte,
directeur de la Soc. frse d'entreprises de dragages et de de travaux publics,
comparant, dem. à Saïgon ;
Alphonse Bec, adm. de sociétés, dem. à Saïgon ;
Joseph Giuntoli, négociant, dem. à Saïgon ;
Étienne Jean Boy dit Boy Landry, négociant et adm. de soc., dem. à Saïgon ;
Charles Beyssac, adm. de soc., dem. à Saïgon ;
Paul Canavaggio, négociant, dem. à Saïgon ;
Ange Frasseto, adm. délégué de la Société des grands hôtels indochinois,
dem. à Saïgon ;
Victor-Joseph Palanque¹, propriétaire, directeur des Brasseries et glacières V. Larue,
dem. à Saïgon ;
Louis Ratinet, dir. gén. de la Soc. Descours et Cabaud, dem. à Saïgon ;
Paul Marie Joseph Pradal, docteur en médecine, dem. à Saïgon ;
Jules Grenard, directeur de la Banque de l'Indochine, dem. à Saïgon ;
Joseph Pierret, adm. de sociétés, dem. à Saïgon ;

Dénomination : Compagnie immobilière et foncière France-Indochine.

Siège : 133, bd Charner, Saïgon.

Capital : 5 millions de francs, en 1.000 parts de 5.000 fr.

Publicité
Archives Bertrand Poirot

	<p style="text-align: center;">COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE " FRANCE-INDOCHINE "</p> <p style="text-align: center;">Société civile au capital de 5.000.000 de fr.</p> <p style="text-align: center;">Siège social : SAÏGON (Cochinchine)</p> <p style="text-align: center;">(locaux des Etabts V. Lamorte)</p>
---	---

Saïgon, 1^{er} mars 1927

Monsieur,

¹ Victor-Joseph Palanque : né à Toulon, le 26 mai 1885. Neveu des frères Victor et Gabriel Larue (Glacières de l'Indochine). Marié à Toulon, le 20 déc. 1930, avec Catherine Taurine. Étudiant en pharmacie. Entré dans les Douanes et Régies de l'Indochine le 1^{er} janvier 1910. En disponibilité sans traitement à compter du 7 mai 1929. Il paraît y avoir une confusion avec son frère cadet Louis Camille Palanque (ci-dessous).

Si vous avez envisagé, un instant, pour réalisation immédiate ou pour une échéance plus éloignée, d'avoir en France un « chez-vous » définitif, qui remplacera la solution onéreuse du « meublé » qui absorbe le plus clair de votre budget en congé, et vous assurera votre confort au jour de la retraite, et si vous désirez reprendre votre projet,

Notre Compagnie la « C. I. F. F. I. C. » vous fournira toutes facilités pour atteindre votre but.

LE CONSEIL DE DIRECTION

Adressez la correspondance à M. G. BELLANGER, architecte, dir. général de la CIFFIC
8, rue Adolphe-Focillon, Paris (XIV)

Un appartement à Paris

Pourquoi, jusqu'ici, n'avez-vous pas fait l'acquisition de l'appartement de votre choix à Paris ?

1° Parce qu'en premier lieu, si l'idée de construire pour revendre par appartement n'est pas neuve et est exploitée actuellement dans la Métropole par nombre de Sociétés, vous êtes sans moyen technique d'investigation et de contrôles et que, sachant combien le mot « exploiter » est pris au sens péjoratif par beaucoup de ces Sociétés, vous craignez en achetant un appartement « sur plans » de grossir le nombre des dupes.

La CIFFIC, de par sa composition, vous apporte la certitude morale absolue qu'un tel danger n'existe pas avec elle.

2° Parce que fussiez-vous renseigné sur la valeur des propositions reçues, vous savez que nombre de constructions, édifiées sur ce système, sont arrêtées en cours de travaux, certains copropriétaires suspendant leurs versements, obligeant les Entrepreneurs à s'arrêter eux-mêmes ; difficultés financières qui reculent indéfiniment l'heure tant attendue de « l'emménagement ».

La CIFFIC, de par les garanties financières qu'elle présente, vous assure une exécution rapide des travaux sans attendre nécessairement que tous les appartements d'un immeuble soient vendus et payés.

3° Parce que la plupart des plans qui vous ont été présentés, dressés par des architectes en France n'ayant jamais habité les colonies, ne vous ont pas donné satisfaction dans les détails du confort auquel vous êtes habitués ici et que vous désirez retrouver chez vous en France.

La CIFFIC entend adapter ses projets au goût de sa clientèle coloniale et notamment prévoit un garage-auto pour chaque appartement d'un immeuble et ascenseur monte-chargé pour la domesticité.

Trois raisons qui vous ont fait reculer et qui n'existent plus !

Une Propriété en France dans votre Région

Vos goûts personnels vous poussent-ils à rechercher un abri définitif loin de Paris et désirez-vous faire construire dans votre région ou à la campagne ?

La CIFFIC est à votre disposition. Son bureau d'architectes à Paris dressera les plans et les devis de votre choix, traitera avec les entrepreneurs au mieux de vos intérêts et surveillera la construction.

Si c'est une construction existante que vous désirez acquérir ?

Son directeur général expertisera l'immeuble visé, vous guidera sûrement et achètera pour vous, si vous lui en donnez procuration.

La CIFFIC recherchera et vous fera toutes propositions pouvant cadrer avec vos désirs pourvu que vous ayez exprimé ceux-ci.

La Gérance de vos Propriétés

Enfin lorsque vous serez propriétaire :

Pour veiller constamment sur vos intérêts dans ce domaine particulier ; vous renseigner sûrement sur les dépenses à faire ou ne pas faire, vous défendre contre le fisc, établir vos baux de sous-location si vous le désirez, etc., en un mot « gérer vos propriétés »,

La CIFFIC encore, car ce département de gérance est un corollaire indispensable à son programme général auquel elle apportera tous ses soins autant par intérêt que pour son propre développement que par loyauté congénitale.

Car la CIFFIC compte grandir à l'abri de la confiance de sa clientèle.

Réponse à des objections connues

Ce qui précède nous amène à écarter de votre esprit une objection qui vous est venue ou vous viendra, parce que vous l'entendrez souvent répéter, *a priori* d'ailleurs, par des personnes ignorant totalement la question : ce qui leur permet d'être d'autant plus affirmatives.

1° Nous voulons parler des « rapports entre copropriétaires d'un même immeuble ».

Le système de copropriétés d'un immeuble par étages ou appartements existe et fonctionne depuis de longues années à tel point que le Code (art. 664 Code civil) a réglé la question des « grosses réparations » incomptant à chaque propriétaire dans la proportion de la valeur lui appartenant dans l'immeuble et fixé également celles dites « locatives » incomptant personnellement à chacun d'eux.

La CIFFIC assurera la gérance des propriétés vendues par elle, fixera la quote-part de chaque propriétaire en fin d'année et réglera toutes les questions d'intérêt commun ; chaque propriétaire n'ayant de rapport qu'avec elle sans jamais avoir à discuter quoi que ce soit avec un autre copropriétaire.

Nous ne comptons pas entrer ici dans des détails inutiles ou prématurés, la CIFFIC se tenant à votre disposition pour vous renseigner aussi complètement que vous le désirerez et pour chaque cas particulier.

Mais sachez cependant d'ores et déjà qu'une fois propriétaire d'un appartement dans un immeuble donné, *vous n'aurez aucun contact de ce fait avec vos coassociés propriétaires, comme vous, d'une partie de l'immeuble.*

2° Grouper des Coloniaux dans un même immeuble a paru, à quelques-uns de nos amis, un inconvénient !

Cette objection ne tient pas, puisqu'aucun rapport d'intérêt n'appelle les propriétaires d'un même immeuble à se réunir et que les rapports amicaux demeurent ce que l'on désire qu'ils soient.

Au reste, vous achèterez un appartement pour « toujours » et la vie se chargera rapidement de modifier la composition initiale de l'immeuble que vous habiterez.

Facilité Financière

Vous êtes décidé, ou à peu près ! Mais vos affaires en Indochine absorbent tous vos capitaux et comme beaucoup d'entre nous, peut-être ne pouvez-vous pas disposer de la somme nécessaire pour régler le montant de votre acquisition d'un seul versement.

La CIFFIC, qui vous connaît, interviendra et vous obtiendrez l'échelonnement des versements à votre meilleure convenance.

Mais peut-être n'êtes-vous pas dans les affaires et vos biens sont limités ou placés de telle manière qu'ils peuvent être mobilisés pour servir de garantie.

Posez-vous la question !... car votre seule référence personnelle suffira vraisemblablement pour permettre à la CIFFIC d'intervenir et vous faire obtenir les facilités de paiement qui sont nécessaires à la réalisation de votre désir.

Car la CIFFIC n'envisage pas exclusivement « l'appartement de luxe » et les appartements pour bourses moyennes font au contraire partie des questions qui retiendront particulièrement son attention.

Et sans vous engager en quoi que ce soit :
Remplissez le questionnaire ci-contre

.....

Nouvelles sociétés indochinoises
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 20 mai 1927)

M. Kropff, architecte, et les Établissements Lamorte ont créé la Compagnie immobilière et foncière France-Indochine, au capital de 5 millions de francs, qui a pour but d'acheter pour les coloniaux des appartements à Paris et des propriétés en province.

Notre étude financière
La Cie immobilière France-Indochine
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 20 décembre 1927)

(*L'Éveil économique de l'Indochine*, 12 février 1928)

Cette société d'études a été créée fin 1926 au capital de 5 millions de francs en vingt parts de 250.000 francs : siège social à Saïgon ; objet : acquérir des terrains, acheter et construire des immeubles en France, d'effectuer toutes opérations immobilières et foncières.

.....
C'est, à notre connaissance, la première fois qu'une entreprise se crée pour investir en France des capitaux coloniaux.

Certains seront peut-être surpris de voir que tous les capitaux indochinois ne sont pas investis sur place, en dépit des possibilités de toutes sortes qu'offre la colonie.

Ils auraient tort de voir là un acte de défiance envers l'avenir de la colonisation française en Indochine ; il ne s'agit que de prudence : un proverbe populaire affirme qu'il ne faut pas avoir « tous ses œufs dans le même panier ».

Un seul placement est absolument sûr et à l'abri des bouleversements économiques, sinon sociaux : c'est la terre et la propriété bâtie ; tout naturellement, nombre de Français d'Indochine songèrent à acquérir des terrains et des immeubles en France.

Mais comment, de Saïgon ou de Hanoï, acheter des propriétés en France sans être à la disposition d'agences plus ou moins sérieuses, d'intermédiaires plus ou moins scrupuleux ?

Les intéressés eurent la sagesse de se grouper en une société civile et d'en confier la gérance à un homme dont la compétence est bien connue et qui, au cours d'un long séjour en Indochine, a acquis la confiance de tous ; M. André Kropff, architecte.

Dès le début de cette année, M. Kropff se mit en campagne et, après une minutieuse étude de la situation, il arrêta son choix sur trois opérations très sûres et de plus, très diverses.

M. Kropff prit pour la Compagnie une participation dans l'Immobilière de l'Étang de Berre et de la Méditerranée, important groupement qui possède à Martigues et à Marignane 50 ha. de terrains industriels, qui doivent servir de quais au nouveau port maritime et dont 17 ha. sont déjà réclamés par le P.-L.-M qui en demande l'expropriation ; de plus, cette affaire possède dans les environs de Marseille, face à la mer, 800 ha. de terrains de plaisance qu'elle va lotir ; enfin, elle vient d'absorber l'Immobilière de la rue Paradis, à qui appartiennent 25 ha au cœur de Marseille.

La seconde opération fut l'acquisition de 25 ha. dans l'Ariège, à Ax-les-Thermes, à 60 km. de la frontière espagnole. En même temps, la Compagnie prit pour 20 ans l'exploitation du casino et elle va construire un grand hôtel de 150 chambres.

Enfin, elle va édifier l'an prochain immeuble à Paris, au Champ-de-Mars.

Bientôt, un champ d'action nouveau s'offrit.

Les Indochinois qui reviennent en France sont obligés, à leur arrivée, de chercher un appartement ou une propriété.

M. Kropff comprit quelle aide son entreprise pourrait apporter aux Indochinois. Une occasion se présentait ; il s'assura la direction de l'Agence Lagrange, vieille de plus d'un demi-siècle, qui, grâce à son réseau de correspondants, notaires, etc., est un de nos organismes les plus actifs de transactions immobilières.

L'importance de toutes ces opérations dépasse le cadre d'une société civile. Aussi est-il question de transformer la société civile en société anonyme et de lui donner des moyens plus importants.

Le capital sera sans doute porté de 5 à 15 millions de francs ; 3 millions seraient réservés aux anciens souscripteurs et 7 offerts aux Indochinois.

TRANSFORMATION EN SOCIÉTÉ ANONYME

PARTICIPATION, PUIS FILIALE DE LA [SFFC](#)

ÉTUDES ET NOTES FINANCIÈRES
Société financière française coloniale
(*Le Temps*, 27 mai 1929)

Le groupe de la Société française financière et coloniale est intéressé dans un certain nombre d'entreprises en France dont les principales sont ... la Compagnie immobilière et foncière France-Indochine, propriétaire d'immeubles à Paris et intéressée dans des affaires immobilières dans le Midi de la France.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTANG DE BERRE
ET DE LA MÉDITERRANÉE
(*Le Journal des finances*, 7 juin 1929)

[...] L'assemblée a ratifié la démission de MM. Boulart et Jean Darricau, administrateurs.

OFFRES D'EMPLOI
(*Le Petit Journal*, 30 juillet 1930)

Stén.-dactylo expér. est dem. de suite. Se présenter CIFFIC, 54, avenue Marceau.

NOTRE CARNET FINANCIER
(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 5 juin 1930)

La Ciffic (Compagnie immobilière et foncière France-Indochine) a réalisé du 1^{er} juillet 1928 à fin 1929 un bénéfice de 466.058 francs qui a été reporté à nouveau.

Elle l'ötit son domaine d'Ax-les-Thermes (24 ha.) et envisage un emprunt hypothécaire et peut-être une augmentation du capital.



Coll. Serge Volper

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

"FRANCE-INDOCHINE"

Société anonyme

au capital de 15.000.000 de fr.

divisé en 150.000 actions de 100 fr. chacune

Statuts déposés aux minutes de M^e Fays, notaire à Saïgon
et en l'étude de M^e Barillot, notaire à Paris,
modifiés par les A.G.E des 26 décembre 1928 et 12 juillet 1929

Droit de timbre acquitté par abonnement
Avis d'autorisation inséré au *Journal officiel*
du 17 octobre 1930

Siège social à Paris

PART BÉNÉFICIAIRE AU PORTEUR

donnant droit à un quinze millième des bénéfices attribuée aux parts bénéficiaires
par les articles 47 et 50 des statuts

Un administrateur (à gauche) : Grenard (?)

Un administrateur (à droite) : Kropff

Monjalon et Cie, 1 bis, rue de Bizerte, Paris-17^e

Notre carnet financier
(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 5 décembre 1930)

La Compagnie immobilière et foncière « France-Indochine », que préside M. Jules Berthet, a réalisé en 1929 un bénéfice de 466.000 francs ; elle a fermé ses agences d'Indochine pour se consacrer entièrement à ses affaires françaises. Elle a construit un immeuble au Champ-de-Mars, en a acquis un boulevard Malesherbes qu'elle surélève, a acquis la majeure partie des actions de l'agence Lagrange et va lancer la station d'Ax-les-Thermes.

La Cie immobilière France-Indochine
(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 5 juin 1931)
(*L'Éveil économique de l'Indochine*, 14 juin 1931)

L'assemblée générale de la Cie IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE » s'est tenue le 10 mai sous la présidence de M. Goury du Roslan². L'exercice se solde par une perte de 578.702 francs. Le rapport indique que ce déficit est dû à ce que le programme entrepris est encore en voie de réalisation, mais que les travaux étant maintenant en voie d'achèvement, il y a lieu d'espérer de meilleurs résultats pour le prochain exercice.

Monsieur Jules Berthet, président du conseil d'administration, a donné sa démission et a été remplacé par la Société financière française et coloniale [SFFC].

Les assemblées
Mercredi 6 juillet
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 7 juin 1932)

Compagnie Immobilière et Foncière France-Indochine. — Approbation des comptes de 1931 se soldant par une nouvelle perte de 862.001 fr. contre 578.762 francs en 1930.

Notre carnet financier
(*L'Indochine : revue économique d'Extrême-Orient*, 5 juillet 1932)

La Société immobilière et foncière France-Indochine a perdu 862.000 francs ; M. Laurens a été nommé administrateur.

COMPAGNIE
IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »
(*L'Information financière, économique et politique*, 2 août 1932)

² Robert Goury du Roslan (1893-1958) : il fait carrière au Crédit foncier de l'Indochine et en devient PDG en 1940. Voir [encadré](#).

L'assemblée ordinaire des actionnaires, tenue le 6 juillet, sous la présidence de M. André Kropff, a approuvé les comptes de l'exercice 1931, qui se solde par une perte de 862.004 fr. 14, résultant pour la plus grande partie des charges financières que la Société a à supporter.

Dans son rapport, le conseil indique que la crise économique, qui affecte particulièrement les affaires immobilières, a eu de sérieuses répercussions sur l'ensemble de l'activité sociale. Pour l'immeuble du boulevard Malesherbes, les intérêts hypothécaires sont encore supérieurs aux loyers encaissés.

Les affaires d'Ax-les-Thermes sont, par contre, en progression sensible sur 1930 avec un indice favorable quant au développement de cette station. Les ventes de terrains du lotissement du Parc d'Espagne ont donné des résultats intéressants : 12.000 mètres carrés ont été vendus ; 11 villas sont en cours d'exécution. Pour 1932, les travaux étant complètement achevés, le conseil escompte une confirmation de ces perspectives favorables.

L'agence Lagrange, dont les opérations immobilières ont subi un recul sur l'année précédente, maintient cependant un résultat positif assez net.

L'assemblée a ratifié la nomination de M. Laurens comme administrateur, en remplacement de la Société financière française et Coloniale, démissionnaire, qui a reçu *quitus* de sa gestion.

NOTRE CARNET FINANCIER (*Revue économique d'Extrême-Orient*, 5 février 1933)

La Compagnie immobilière et foncière France-Indochine transporte son siège social du n° 34, rue Pasquier, au 22 du boulevard Malesherbes.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE FRANCE-INDOCHINE (*l'Information financière, économique et politique*, 3 août 1933)

L'assemblée ordinaire réunie le 31 juillet, a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1932, accusant une perte de 912.262 fr.

L'assemblée a ratifié la nomination comme administrateur de M. Gauthier³, qui remplira, concurremment avec M. Kropff, les fonctions d'administrateur-délégué.

Les résultats de la société ont continué à se ressentir des effets de la crise économique. L'immeuble du boulevard Malesherbes, bien que situé favorablement, n'a pas encore pu être loué entièrement, surtout étant donné sa destination de loyers commerciaux. Les affaires d'Ax-les-Thermes n'ont pas donné les résultats que les indices favorables de l'année dernière laissaient espérer. L'Agence Lagrange s'est trouvée à son tour entraînée dans le mouvement de régression générale.

C.I.F.F.I.C. (*Le Petit Marseillais*, 1^{er} août 1934) (*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 8 septembre 1934)

³ Léon Gauthier : ancien administrateur délégué de la Société dauphinoise de constructions mécaniques : machines textiles à Bourgoin (Isère), filiale de la SFFC entrée en liquidation à compter du 1^{er} janvier 1931.

Une assemblée des actionnaires de la Cie immobilière et foncière Franco-Indochine (C.I.F.F.I.C.) réunie le 27 juillet a approuvé les comptes de l'exercice 1933 se soldant par un déficit de 4.258.345 fr., portant le déficit total à 6.145.316 francs.

Une assemblée extraordinaire, réunie le même jour, a décidé la continuation des opérations sociales, bien que les pertes dépassent la moitié du capital.

juilletUne assemblée ordinaire convoquée à titre extraordinaire le 6 février a entendu l'exposé du conseil sur la situation de la société, sur les accords conclus avec les créanciers pour l'aménagement des dettes exigibles, sur les mesures prises pour faire face aux besoins de la trésorerie, ou pour améliorer les résultats des exploitations. L'assemblée a approuvé la gestion du conseil et lui a donné mandat pour prendre toutes les mesures qu'il estimerait justifiées par la situation de la société.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »

Assemblée ordinaire (réunie extraordinairement) du 6 février 1935
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 2 mars 1935)

Assemblée présidée par M. [Léon] Gauthier, président du conseil d'administration, assisté comme scrutateurs des deux plus forts actionnaires présents : MM. Faille et du Rostu⁴.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous vous avons réunis, messieurs, en assemblée générale ordinaire, convoquée extraordinairement, sans attendre que les comptes, annuel soient arrêtés car nous avons jugé indispensable de vous mettre sans retard au courant des difficultés exceptionnelles en présence desquelles se trouve votre société.

La répercussion de la crise immobilière sur l'actif de la société

Dans les rapports présentés aux assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 27 juillet 1934, nous vous avons exposé les conséquences qu'entraînait pour la C.I.F.F.I.C. la dévalorisation croissante des actifs immobiliers.

Vous avez estimé que, malgré la perte considérable que ferait certainement apparaître une évaluation des nos immeubles aux prix possibles de réalisation en période de crise, il n'y avait pas lieu de prononcer la dissolution de la société, mais qu'il convenait, au contraire, d'en continuer l'exploitation.

Nous avons donc cherché à réaliser un équilibre qui nous permit d'attendre des temps plus favorables en conservant les éléments essentiels d'activité de votre société.

Une double tâche se présentait à nous :

D'une part, nous devions obtenir de nos créanciers un aménagement de nos dettes exigibles

D'autre part, nous devions rechercher de nouvelles compressions de dépenses nous permettant, sinon de couvrir, du moins de réduire dans une très large mesure le déficit résultant de nos charges financières.

Montant des dettes

Nos dettes, qui s'élevaient au début de 1934 à environ 16.400.000 francs, comprenaient :

⁴ Georges Levesque du Rostu (Ancenis, 1888-Paris-XIII^e, 1974) : docteur en droit, secrétaire général de la Société financière française et coloniale, son représentant dans de nombreuses filiales comme scrutateur, commissaire des comptes, administrateur.

Un emprunt à terme de 7.500.000 00 contracté auprès de [la Victoria, de Berlin](#), avec garantie hypothécaire de premier rang sur immeuble du boulevard Malesherbes.

Cet emprunt ayant été conclu en 1931 pour une durée de 25 ans, nous n'avons pas à nous préoccuper dès maintenant de son remboursement.

Des dettes échues ou à court terme et dont nous devions envisager le règlement ou l'aménagement, soit :

Des avances de nos banquiers pour 7.120.000 00

Diverses créances de fournisseurs et entrepreneurs pour 1.327.000 00

reliquat d'un ensemble de travaux ayant atteint un montant total d'environ 15 millions de francs.

Le solde représentait des loyers perçus d'avance, des dépenses courantes d'exploitation et des comptes d'ordre.

Les négociations avec les créanciers

Le concours que nos banquiers nous ont toujours apporté dans l'esprit le plus large nous permettait d'espérer qu'ils nous accorderaient, cette fois encore, les délais qui pourraient nous être nécessaires pour nous libérer.

En ce qui concerne les entrepreneurs et fournisseurs, nous devions, soit obtenir des facilités similaires, soit conclure avec eux des accords tenant compte de la situation actuelle de la société. C'est celle dernière solution qui a prévalu.

Nous ne pouvions, toutefois, envisager un règlement de cette nature sans offrir à ces créanciers un paiement au moins partiel en espèces dont seules des ventes d'actifs pouvaient nous fournir les éléments.

C'est ainsi que nous avons été amenés à réaliser notre participation dans l'Agence Lagrange et la majeure partie de notre participation dans la Société du Casino d'Ax-les-Thermes aux conditions que nous vous avons indiquées dans le rapport présenté à l'assemblée générale ordinaire du 17 juillet dernier.

Vous avez bien voulu approuver alors ces opérations qui, si elles comportaient pour votre société de très lourds sacrifices, pouvaient seules nous mettre en mesure de poursuivre avec quelques chances de succès l'apurement de ses dettes.

Les fonds ainsi obtenus nous ont, en effet, permis d'offrir un paiement comptant aux créanciers les moins importants qui, dans ces conditions, ont bien voulu nous consentir de larges abattements, et de solder, en outre, divers comptes litigieux de faible montant.

Nous ne pouvions évidemment pas envisager le paiement en espèces des créances plus importantes qui, réparties en 11 comptes, formaient un total d'environ 1.150.000 francs.

Nous avons donc négocié avec les titulaires de ces créances un règlement comportant, avec un versement modéré, l'attribution, sous une forme à déterminer, d'éléments de notre actif.

Nous avons pu conclure ainsi, avec dix d'entre eux, un accord sur les bases suivantes :

Paiement en espèces de 20 % du montant des créances ;

Attribution à concurrence de 65 % des sommes dues, de terrains du lotissement d'Ax-les-Thermes évalués aux prix de notre barème de vente. Cette attribution pouvait se traduire soit par la cession pure et simple des terrains, soit par la connaissance d'un droit de priorité sur le produit de leur vente qui serait faite alors d'accord avec eux, le versement du prix devant en tout état de cause comporter quittance des 65 % de la créance ;

Abattement du solde, représentant 15 % des créances.

Un seul entrepreneur, auquel il reste dû 417.000 francs sur un total de mémoire de plus de 5 millions de francs, a refusé de participer à cet accord.

Nous avons pu lui maintenir jusqu'à ce jour des propositions de règlement semblables à celles qui ont été acceptées par les autres créanciers, mais les négociations que nous poursuivons activement avec lui n'ont encore donné aucun résultat.

Si, comme il nous en a menacés, il engageait contre votre société une procédure d'exécution, l'impossibilité où nous serions de lui donner satisfaction ne nous laisserait d'autre alternative que le dépôt du bilan.

Nous voulons espérer qu'une juste compréhension de ses propres intérêts éloignera ce créancier de décisions extrêmes dont il serait le premier à subir les désastreuses conséquences.

La trésorerie

Tout en poursuivant l'aménagement du passif, nous avons dû faire face aux difficultés de trésorerie résultant des charges financières qui, pour l'exercice 1934, ont atteint 960 000 francs.

Bien que nos banquiers aient encore accepté que les intérêts de leurs avances, représentant environ 50 % de ces charges, soient simplement passés en compte, nous ne pouvions assurer par nos ressources normales le règlement du solde.

Nous avons dû, en conséquence, contracter auprès du Crédit foncier de France un emprunt de 250.000 francs, garanti par une hypothèque de premier rang sur l'hôtel d'Ax-les-Thermes.

Il est, toutefois, évident, que votre société ne pourrait supporter plus longtemps le poids de pareilles charges. Aussi, avons-nous entamé avec votre créancier hypothécaire, la Victoria de Berlin, des négociations en vue de la réduction du taux d'intérêt de l'emprunt. Ces négociations se poursuivent actuellement et nous ne devons pas vous dissimuler que le sort de votre société est lié à leur aboutissement, aussi bien qu'à la conclusion de l'accord avec l'entrepreneur dont nous venons de vous entretenir.

Nous avons, par ailleurs, le ferme espoir que si nous obtenons de notre créancier hypothécaire un allégement d'intérêt, nos banquiers nous accorderont sans difficulté des avantages similaires.

Exploitation

Nous avons enfin cherché à améliorer les résultats de nos exploitations, en poursuivant notamment la compression des frais généraux et dépenses diverses déjà très largement réalisée au cours des précédents exercices. C'est ainsi que les frais généraux du siège social, qui avaient atteint au maximum 435.000 francs, ont été ramenée en 1934 à environ 100.000 francs.

Nous avons, en même temps, obtenu une réduction appréciable des frais d'exploitation de l'hôtel d'Ax-les-Thermes et évité une augmentation des dépenses afférentes à l'immeuble Malesherbes, bien que nous ayons eu à supporter pour ces deux exploitations un important accroissement des charges fiscales.

C'est ainsi que le seul impôt foncier de l'immeuble Malesherbes est passé de 34.000 fr. en 1932 à 56.000 francs en 1934.

Mais les économies réalisées n'ont pu compenser le véritable effondrement des recettes provenant de la baisse des prix qui a particulièrement frappé les exploitations auxquelles notre société a consacré son activité.

Aux tarifs de location pratiqués à l'époque de notre acquisition, l'immeuble du boulevard Malesherbes devait donner un revenu brut de plus de 1 million de francs pour un total de frais d'entretien et charges financières d'environ 650.000 francs. Son exploitation devait donc être largement bénéficiaire.

Le taux des loyers commerciaux a subi depuis lors une baisse de plus de 50 %.

Par contre, les frais sont restés stationnaires, les réductions de dépense d'entretien ayant, comme nous vous l'avons indiqué, été largement compensées par les augmentations de charges financières.

Il en résulte que, même en cas de location intégrale, l'exploitation de l'immeuble resterait largement déficitaire, si nous n'obtenions pas de nos créanciers hypothécaires l'importante réduction d'intérêts que nous avons sollicitée.

(suite)

(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 9 mars 1935)

Nous vous signalons, à ce sujet, que nous avons pu, depuis notre dernière assemblée, réduire sensiblement l'importance des locaux vacants qui ne représentent plus à ce jour que le sixième environ de la surface totale

L'hôtel d'Ax-les-Thermes a vu également ses recettes diminuer dans des proportions considérables. C'est ainsi que les prix moyens pratiqués en 1930, première année de notre exploitation, étaient de 80 francs pour la location d'une chambre et de 120 francs pour la pension journalière. Ces prix ont dû être ramenés respectivement à environ 30 et 50 fr.

Enfin, les prix auxquels nous réalisons actuellement les terrains du Parc d'Espagne ne dépassent pas 50 % de ceux qui étaient couramment pratiqués sur des lotissements similaires à l'époque de notre acquisition.

Conclusion

Malgré ces circonstances particulièrement défavorables, la réduction des charges financières que nous avons sollicitée nous permettrait, sinon de couvrir intégralement nos dépenses, du moins de réduire le déficit à un chiffre relativement modéré. Il est vraisemblable que nous trouverions alors les concours nécessaires pour couvrir ce déficit et assurer ainsi la conservation de vos actifs en attendant une reprise des transactions immobilières.

Mais si les efforts tentés en vue de conclure avec nos créanciers les arrangements indispensables n'aboutissaient pas, nous nous trouverions en présence de difficultés insurmontables qui nous conduiraient rapidement à des mesures extrêmes.

Nous avons tenu à vous mettre au courant de cette situation dont la gravité ne vous échappera pas et nous vous demandons d'approuver les dispositions que nous avons prises jusqu'à ce jour pour la gestion des affaires sociales.

La discussion

Répondant aux questions d'un actionnaire, M. le président indique que l'on ne peut pas affirmer, à l'heure actuelle, que la réalisation de l'actif permettra de désintéresser complètement les créanciers. Tout dépend des conditions dans lesquelles ledit actif pourrait éventuellement être réalisé. Quand à la répartition d'un solde aux actionnaires, elle exigerait, compte tenu de l'estimation actuelle de l'actif, une revalorisation du simple au double.

La résolution

La résolution suivante mise aux voix est adoptée par 4.467 voix contre 59.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, prend acte des déclarations qui viennent de lui être faites, approuve ce rapport dans toutes ses parties et donne mandat au conseil de prendre toutes les mesures qu'il estimerait justifiées par la situation de la société.

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

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine. — Cette société a été très durement touchée par la crise immobilière. Ses revenus, qui provenaient pour la plus large part des loyers de son immeuble du boulevard Malesherbes, ont considérablement diminué et les ventes de terrains du lotissement d'Ax-les-Thermes se sont très ralenties. Par contre, l'exploitation de l'hôtel est devenue bénéficiaire. Pourachever le paiement de ses comptes d'entrepreneurs, la société a dû liquider sa participation dans le casino d'Ax-les-Thermes. Le produit de cette vente, ainsi que des cessions de terrains, lui ont permis d'achever le règlement de ses dettes les plus pressantes.

Elle n'a plus comme créanciers que la Société financière française et coloniale et la Victoria, de Berlin, qui lui a consenti un prêt hypothécaire à long terme sur l'immeuble du boulevard Malesherbes

Depuis le début du présent exercice, la société a obtenu de ces deux créanciers une large réduction des taux d'intérêt et elle a procédé à une réorganisation intérieure qui lui a permis de comprimer à l'extrême ses frais généraux. Elle espère couvrir, à peu de chose près, ses dépenses d'exploitation, et être ainsi en mesure d'attendre une revalorisation éventuelle de ses actifs immobiliers.

Compagnie immobilière et foncière « France-Indochine »
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 4 janvier 1936)

L'assemblée ordinaire, du 29 novembre, a approuvé les comptes de l'exercice 1934, faisant apparaître un solde déficitaire de 891.514 francs 86, qui porte le total des pertes subies par la société depuis sa fondation à 7 millions 36 831 fr. 60.

L'assemblée a ratifié la nomination comme administrateur de M. Henri Robert, en remplacement de M. Léon Gauthier, démissionnaire⁵.

L'assemblée extraordinaire, convoquée le même jour pour modification éventuelle du mode d'administration de la société par la nomination d'un administrateur unique, a été reportée, faute de quorum, à une date ultérieure.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »
(*Les Annales coloniales*, 10 janvier 1936)

L'assemblée extraordinaire du 7 janvier a décidé de mettre fin au pouvoir du conseil d'administration et a désigné comme administrateur unique la Société financière française et coloniale [SFFC].

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »
Assemblée ordinaire du 29 novembre 1935
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 15 février 1936)

L'assemblée est présidée par M. H[enri] Robert, administrateur désigné par le conseil, qui appelle au bureau en qualité de scrutateurs, les deux plus forts actionnaires

⁵ Un Léon Gauthier, ingénieur, à Paris, 39, rue d'Auteuil, devient administrateur de la Société générale de travaux et matériau en juin 1935.

présents, M. [Pierre] Laurens, représentant la Société financière française et coloniale [SFFC], et M. Poirot.

25 actionnaires, possédant 97.160 actions, sont présents ou représentés.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à la loi et aux statuts de la société, nous vous avons réunis, messieurs, en assemblée générale ordinaire pour vous présenter notre rapport sur l'exercice social s'étendant du 1^{er} janvier au 31 décembre 1934, et soumettre à voire approbation le bilan et les comptes correspondants.

Dans les rapports que nous avons présentés aux assemblées générales des 27 juillet 1934 et février 1935, nous vous avons fait part des très graves difficultés en présence desquelles se trouvait notre société du fait de la diminution considérable de ses recettes et de la dévalorisation profonde de tous les actifs immobiliers. Nous vous avons exposé dans quelles conditions nous avions été amenés à réviser certains éléments d'actifs pour trouver les ressources nécessaires au règlement des dettes les plus pressantes et éviter ainsi une liquidation générale qui, dans la situation actuelle du marché immobilier, ne pouvait être que désastreuse.

Nous vous avons mis également au courant des négociations que nous menions avec nos créanciers pour obtenir un allégement des charges financières qui pesaient lourdement sur notre trésorerie.

Nous avons pu obtenir sur ces divers points des résultats appréciables

Nous avons, en effet, achevé le règlement des comptes d'entrepreneurs par un accord amiable intervenu avec le dernier et principal d'entre eux sur des bases similaires à celles acceptées par ses collègues et dont nous vous avons rendu compte à l'assemblée du 6 février 1935. Ce règlement a comporté, en même temps qu'un versement de 90 000 francs, la cession de 3.335 actions de la Société du Casino d'Ax-les-Thermes que votre société avait en portefeuille, et l'attribution à concurrence de 200.000 francs, de terrains du lotissement du Parc d'Espagne, terrains évalués aux prix de notre barème de vente. Nous avons pu faire face au versement en espèces de 90.000 francs précité grâce à l'appui de nos banquiers qui ont bien voulu consentir à votre société, au début de l'année, une ouverture de crédit supplémentaire de 250.000 francs, garantie par une hypothèque en deuxième rang prise sur l'hôtel d'Ax-les-Thermes.

Nous avons obtenu de nos créanciers hypothécaires une amélioration très appréciable des conditions du prêt qu'ils nous ont consenti sur l'immeuble du boulevard Malesherbes, et, comme nous l'espérions, nos banquiers nous ont aussitôt consenti les mêmes avantages. Ces conditions nouvelles apporteront à la société, pour les exercices 1935 et 1936, un allégement d'environ 30 % de ses charges financières par rapport à celles de l'exercice écoulé.

Mais tous nos efforts pour équilibrer nos recettes et nos charges ont été contrariés par la baisse persistante des loyers qui a été encore accentuée et officiellement encouragée par l'intervention des décrets-lois.

Nous nous sommes constamment efforcés de compenser cette diminution de recette par des économies de tous ordres sur les frais d'exploitation de l'immeuble du boulevard Malesherbes. Toutefois, il semble qu'à l'heure actuelle, nous ne puissions plus espérer réaliser de ce chef des économies nouvelles de quelque importance.

EXAMEN DU BILAN

Nous allons maintenant passer en revue les divers postes du bilan et vous rendre compte des différences qu'ils présentent par rapport au bilan de l'exercice 1933

ACTIF

Une diminution de	21.555 82
-------------------	-----------

du poste Frais d'émission d'emprunts hypothécaires qui passe de 543.001 fr. 56 à 521.445 francs 74.

Cette diminution représente la différence entre l'amortissement annuel que nous effectuons régulièrement sur ce poste et le montant des frais relatifs à l'émission de l'emprunt de 250.000 francs contracté, ainsi que nous vous en avons informés, lors de l'assemblée ordinaire du 6 février dernier, auprès du Crédit Foncier de France.

Une diminution de 62.615 75

du poste Immeuble et terrains qui passe de 21.573 876 fr. 61 à 21 511.260 fr. 86.

Cette différence provient tant des ventes de terrains que de la régularisation des comptes d'entrepreneurs au moment du règlement des mémoires.

Une diminution de 8.072 75

du poste Mobilier et matériel qui, de 1 million 102.188 fr. 87, passe à 1.094.116 fr. 21.

Cette diminution représente la valeur du mobilier du Grand-Hôtel amorti dans l'exercice.

Une augmentation de 1.592 20

du poste Banques et caisses, qui passe de 5.835 fr. 25 à 7.427 fr. 45

Une diminution de 6.947 88

du poste Approvisionnements qui passe de 73.260 fr. 96 à 66.311 fr. 08.

Une diminution de 1.582.780 29

du poste Débiteurs divers qui revient de 1.984 381 fr. 12 à 401.641 fr. 53.

Nous avons annulé au moyen de la Provision pour créances douteuses constituée l'an dernier, les créances que possédait la Société sur la Société du Casino d'Ax-les-Thermes et qui figuraient au poste Débiteurs divers.

Une diminution de 320.000 00

du poste Titres en portefeuille qui passe de 1.012.152 fr. 64 à 692.152 fr. 64 comme conséquence des opérations suivantes :

Vente de 11.625 actions et 930 parts de la Société du Casino d'Ax-les-Thermes 310.000 00

opération dont nous vous avons informés au cours de notre assemblée générale ordinaire du 27 juillet 1934.

Vente de 40 actions de la même société 799 95

Amortissement complémentaire sur les 3.335 actions de la Société du Casino d'Ax-les-Thermes figurant au poste Portefeuille-titres et qui ont été cédées en 1935, ainsi que nous vous l'avons indiqué précédemment. Cet amortissement complémentaire, qui tient compte des conditions de cette cession, s'élève à 9 200 05

Total 320.000 00

Une augmentation de 5.929 50

du poste Avances de la taxe de transmission qui passe de 130.163 fr. 78 à 136.093 28.

Cette augmentation représente le montant des droits de transmission sur les actions au porteur de notre société pour l'année 1934

PASSIF

Une augmentation de 507.512 69

du poste Créditeurs divers qui passe de 16.371.138 fr. 89 à 16.878 651 fr. 58.

Cette augmentation provient :

De l'accroissement du découvert de la Société chez ses banquiers 431.145 19

De l'emprunt hypothécaire contracté auprès du Crédit Foncier de France. 250.000 00

Total 681.145 19

Cette augmentation globale a été réduite de 173.632 50

par suite des versements faits aux entrepreneurs en vertu des accords intervenus dans le courant de l'exercice.

Une diminution de 1.610.448 62 du poste Provisions pour créances douteuses qui, de 1.710.448 fr. 62, a été ramené à 100.000 francs, par suite de l'annulation des créances que possérait la Société sur la Société du Casino d'Ax-les-Thermes.

Résultats

Le Compte de profits et pertes fait apparaître un solde déficitaire de 891.514 fr. 86 qui porte le total des pertes subies par la société depuis sa fondation à 7.036.831 fr. 60.

Questions à l'ordre du jour

M. [Léon] Gauthier, président du conseil d'administration, qui était entré au conseil en 1933, nous a remis au mois de juin dernier sa démission d'administrateur.

Nous tenons à rendre hommage à la compétence et au dévouement avec lesquels M. [Léon] Gauthier a assuré, en même temps que les fonctions de président du conseil d'administration, la direction de notre société dans une période particulièrement difficile. Nous vous demandons de nous associer aux remerciements que nous lui adressons pour la collaboration précieuse qu'il nous a apportée.

Par ailleurs, MM. Goury du Roslan, Kropff et [Jean] Darricau se sont démis de leurs fonctions d'administrateur au cours de ces derniers mois, et n'avons pu, malgré notre insistance, les faire revenir sur cette décision.

Leur décision nous a conduits à envisager une modification du mode d'administration de notre société qui fera l'objet de l'assemblée générale extraordinaire convoquée à l'issue de la présente assemblée.

Conformément à l'article 28 des statuts et à l'article 40 de la loi de 1867, nous vous rentrons compte verbalement des entreprises ou marchés que votre société a traités avec d'autres sociétés dans lesquelles certains de vos administrateurs possèdent des intérêts.

Nous vous demandons de renouveler à ces administrateurs, ainsi qu'à ceux de leurs collègues qui pourraient se trouver dans le même cas, les autorisations correspondantes.

Vous aurez à nommer deux commissaires chargés de vous présenter lors de votre prochaine assemblée générale un rapport sur les comptes de l'exercice en cours et à fixer leur rémunération.

MM. Boulmer et Martineau sont rééligibles.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1934

ACTIF	
Frais de constitution et d'augm. de capital	45.986 00
Frais de premier établissement	1 00
Frais d'émission d'emprunts hypothécaire	521.445 74
Immeubles et terrains	21 511.260 86
Mobilier et matériel	1.094.116 12
Installations	465.422 28
Banque et caisse	7.427 45
Approvisionnements	66 313 05

Débiteurs divers	401 601 53
Portefeuille titres	692.152 64
Avance de la taxe de transmission	136.093 28
Profits et pertes antérieurs	6.145.316 74
Profits et pertes 1934	891.514 86
	<u>31.978.651 58</u>
PASSIF	
Capital	15.000 000 00
Créditeurs divers	16 878.651 58
Provision pour créances douteuses	100.000 00
	<u>31.978.651 58</u>

COMPTE DE PROFITS & PERTES

DÉBIT	
Dépenses d'exploitation	318.435 04
Charges financières	992.982 61
Pertes sur ventes terrains et divers	61.479 70
	<u>1.372.897 35</u>
CRÉDIT	
Recettes d'exploitation	468.324 67
Divers	13.057 82
Solde déficitaire	891.514 86
	<u>1.372 89735</u>

LES RÉSOLUTIONS

Personne ne demandant la parole, M. le président met aux voix les résolutions suivantes, qui sont adoptées à l'unanimité moins 1.250 voix (3 actionnaires) :

Première résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et le rapport du commissaire aux comptes relatifs aux comptes de l'exercice 1934, approuve dans tous leurs parties les dits rapports, ainsi que le bilan et les comptes sociaux tels qu'ils lui sont présentés

Elle donne au conseil d'administration *quitus* de sa gestion.

Deuxième résolution

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts, l'assemblée générale ratifie la nomination comme administrateur, faire à titre provisoire par le conseil, de M. Henri Robert en remplacement de M. Léon Gauthier, démissionnaire.

Les fonctions de M. Henri Robert prendront fin à l'assemblée générale ordinaire qui se réunira pour statuer sur les comptes de l'exercice 1939.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne acte au conseil qu'il lui a été rendu compte des affaires traitées avec d'autres sociétés dans lesquelles certains administrateurs possèdent des intérêts ; elle renouvelle à ceux-ci et à ceux de leurs collègues se trouvant dans le même cas l'autorisation prévue par la loi du 24 juillet 1867.

Quatrième résolution

L'assemblée générale nomme M. F. Boulmer, commissaire chargé de lui présenter un rapport sur le bilan et les comptes de l'exercice en cours et lui adjoint M. G. Martineau pour le suppléer au cas où il serait empêché pour un motif quelconque de remplir son mandat.

Elle fixe à 1.000 francs l'indemnité qui sera allouée à celui des commissaires qui établira le rapport.

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine
(*Les Annales coloniales*, 10 janvier 1936)

L'assemblée extraordinaire du 7 janvier a décidé de mettre fin au pouvoir du conseil d'administration et a désigné comme administrateur unique la Société financière française et coloniale.

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine
(*La Journée industrielle*, 24 avril 1936)

Cette société est devenue propriétaire de la totalité des actions représentant le capital de 200.000 fr., ainsi que de la totalité des parts de fondateur de la Société des Grands Hôtels d'Ax-les-Thermes, ayant siège à Paris 54 avenue Marceau. En conséquence, cette dernière société s'est trouvée dissoute et liquidée et tous les biens composant son actif sont devenus la propriété de la Compagnie immobilière et foncière France-Indochine.

Sté financière française et coloniale
Exercice 1935
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 14 novembre 1936)

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine. — Comme nous vous l'avons indiqué l'an dernier, la société espérait équilibrer son exploitation grâce à la réorganisation intérieure à laquelle elle avait procédé et aux larges réductions d'intérêts qu'elle avait obtenues de ses créanciers. Mais les difficultés toujours croissantes qu'elle a rencontrées dans la location de ses bureaux et les diminutions de loyer qu'elle a dû consentir du fait des décrets-lois sont venues partiellement annuler les résultats de ses efforts. Les résultats définitifs de l'exercice 1935 ne sont pas encore connus.

AEC 1937/996 — Cie immobilière et foncière « France-Indochine »
22, boulevard Malesherbes, PARIS (8^e).
R.C. 237.191 B.

Capital. — Société anon., fondée en juillet 1927, 15 millions de fr. en 150.000 actions de 100fr. — Parts : 15.000.

Objet. — Toutes opérations foncières et immobilières en France, à l'étranger et dans les colonies françaises. Opérations de toute nature nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des domaines de la Société. — La Société est placée sous le contrôle financier du Groupe de S. F. F. C., 51, rue d'Anjou, Paris.

Conseil. — MM. Henri Robert, admin.-dél. ; Jean Bouruet-Aubertot, Jean Boy-Landry, Pierre Laurens, Gaston Leroy, Louis Palanque⁶, administrateurs.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 2 janvier 1937)

L'assemblée ordinaire du 30 novembre a approuvé les comptes de l'exercice 1935, se soldant par une perte de 462.505 francs contre une perte de 891.514 francs en 1934.

Quitus de leur gestion a été donnée à MM. [Léon] Gauthier, [Robert] Goury du Roslan, Kropff et [Jean] Darricau, administrateurs démissionnaires, ainsi qu'à MM. Bouruet-Aubertot⁷, [Étienne] Boy Landry [négociant, industriel et maire de Saïgon], [Pierre] Laurens, Leroy, Palanque et [Henri] Robert, dont le mandat a pris fin le 7 janvier 1936, une assemblée extraordinaire tenue à cette date ayant décidé que la société serait désormais gérée par un administrateur unique.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE-INDOCHINE »
Assemblée ordinaire du 30 novembre 1938
(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 27 février 1937)

Séance présidée par M. Pierre Laurens, représentant la Société financière française et coloniale, administrateur unique, assisté comme scrutateurs de MM. Bouruet-Aubertot et Labée.

M. Delory remplit les fonctions de secrétaire

RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

Conformément à la loi et aux statuts de la société, vous êtes réunis, Messieurs, en assemblée générale ordinaire pour prendre connaissance du rapport sur l'exercice social s'étendant du 1^{er} janvier au 31 décembre 1936 et d'approuver, s'il y a lieu, le bilan et les comptés correspondants.

Dans les rapports présentés aux assemblées générales de 1934 et 1936, votre conseil d'administration vous a exposé la situation difficile dans laquelle s'est trouvée votre société à la suite de la baisse profonde des valeurs et revenus immobiliers et il a soumis à votre approbation diverses mesures qui pouvaient permettre de sauvegarder l'essentiel de vos actifs dans l'attente d'une reprise éventuelle des transactions immobilières.

⁶ Louis Palanque : neveu et successeur des frères Larue (Glacières de l'Indochine). Vice-président des Brasseries et glacières de l'Indochine. Voir [encadré](#).

⁷ Probablement Jean Bouruet-Aubertot, fils d'Hector et de Madeleine Homberg (la sœur aînée d'Octave). Administrateur de plusieurs filiales africaines et malgaches de la SFFC.

Les sacrifices que vous avez alors consentis en procédant à diverses réalisations dans des circonstances particulièrement défavorables, ont bien permis d'écartier le péril immédiat que faisaient peser sur votre société certaines dettes pressantes Mais il ne pouvait en résulter qu'un répit qu'il importait de mettre à profit pour tenter de réduire le déficit dont la persistance constituait un danger au moins aussi grave.

Lorsque la S F F.C. a accepté, il y a un an, la charge de devenir administrateur unique de votre société, des accords venaient d'être conclus avec vos principaux créanciers qui devaient entraîner, un allégement appréciable des charges financières.

En fait, ces charges, qui atteignaient en 1934 992.982 61

ont été réduites en 1935 à 682.793 40

en diminution de 310.190 81

En même temps, les frais généraux et dépenses d'exploitation étaient ramenés de 318.435 04

à 273.132 88

en diminution de 45.302 16

Nous avons poursuivi avec une sévérité accrue la compression de ces dépenses et nous avons pu notamment, grâce au concours bénévole que nous apportent les services de la S. F. F. C., supprimer progressivement la presque totalité du personnel administratif. L'exercice 1935 n'a bénéficié que partiellement de ces mesures qui produiront leur plein effet en 1936.

Résultats financiers

De leur côté, les recettes d'exploitation ont marqué, en 1935, une légère progression à 493.420 26

contre 481.332 49

Dans son ensemble, le compte de Profits et Perte s'est soldé par un déficit de 462.505 02

contre en 1934 une perte de 891.514 86

Les ventes de terrains du lotissement ont, cette année encore, été très peu importantes puisqu'elles se sont élevées en tout à 37.880 francs.

Bien que ces résultats aient été encore très défavorables, l'amélioration qu'ils, faisaient apparaître nous avait un instant donné l'espoir qu'il serait possible dans un avenir prochain non d'équilibrer un compte de profits et pertes encore trop lourdement grecé de charges financières, mais au moins de couvrir nos besoins de trésorerie, la S.F.F.C. ayant accepté, comme précédemment, que nous différions le règlement effectif des intérêts qui lui sont dus.

Une nouvelle baisse des recettes est venue détruire cet espoir.

L'exercice en cours

L'exercice 1936 est aujourd'hui assez avancé pour que nous puissions en dégager dès maintenant les perspectives.

Or, d'une part, le montant des loyers de l'immeuble Malesherbes qui avait légèrement progressé en 1935 a subi une importante diminution au début de 1936 par suite du départ d'un des principaux locataires. Les locations nouvelles sont, en outre, devenues de plus en plus malaisées et plus d'un cinquième des locaux est actuellement vacant. Ces difficultés, nées de la crise, ont été encore aggravées par les dispositions législative prises en faveur de certaines catégories de locataires.

D'autre part, les résultats de la saison d'Ax-les-Thermes ont été particulièrement décevants. Notre hôtel, bien que jouissant d'une excellente réputation, ne pouvait échapper à la crise qui a durement atteint les établissements de sa catégorie. Grâce à une réduction constante des frais et malgré le poids de charges fiscales excessives, notre direction avait pourtant réussi, à maintenir jusqu'ici une exploitation bénéficiaire. Mais

la proximité de la frontière espagnole qui, en temps normal, était un élément très favorable pour la station d'Ax-les-Thermes, a constitué, cette année, un lourd handicap. La clientèle espagnole a complètement fait défaut et une partie de la clientèle française à été écartée par la crainte des dangers que pouvait présenter un voisinage trouble, bien qu'en fait la région d'Ax-les-Thermes soit restée parfaitement calme.

La saison, dont le début avait été brillant, a fini ainsi avec un léger déficit.

Enfin, aucune vente de terrain du lotissement n'a été réalisée.

Dans ces conditions, l'équilibre de trésorerie qui paraissait sur le point d'être atteint a été de nouveau rompu. Nous avons dû, une fois encore, faire appel à nos banquiers et demander à nos créanciers hypothécaires de nouvelles facilités.

Cet état de choses ne peut évidemment se prolonger et nous serons vraisemblablement amenés à vous soumettre prochainement les mesures que pourra comporter une nouvelle situation.

Le rapport du commissaire aux comptes donnant toutes les explications utiles sur les différents postes du bilan, nous pensons inutile de les passer en revue.

Questions à l'ordre du jour

Nous vous rappelons que, en assemblée générale extraordinaire du 7 janvier dernier, vous avez décidé que la société serait désormais gérée par un administrateur unique, et vous nous avez désignés pour remplir ce mandat. Le conseil d'administration précédent qui avait déjà vu partir, au cours de l'exercice 1935, MM. Gauthier, Goury du Roslan, Kropff et Darricau, démissionnaires, et qui était ainsi réduit à MM. Bouruet-Aubertot, Boy-Landry, Laurens, Leroy, Palanque et Robert, a donc vu son mandat prendre fin au 7 janvier 1936.

Nous vous demandons de donner à vos anciens administrateurs *quitus* de leur gestion.

Nous vous rappelons que vous aurez à nommer des commissaires aux comptes conformément aux nouvelles dépositions législatives et fixer leur rémunération ; nous vous suggérons d'étendre la durée de leur mandat jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale ordinaire de manière à leur permettre d'assurer sans solution de continuité le contrôle permanent dont ils sont dorénavant chargés.

Lors de votre dernière assemblée générale, vous avez donné à ceux de vos administrateurs qui en avaient besoin l'autorisation que prévoit la loi du 24 juillet 1867.

Il vous sera rendu compte par M. le commissaire aux comptes dans son rapport des opérations pour lesquelles il a été fait usage de cette autorisation. Nous vous demandons de bien vouloir nous donner acte et de renouveler celle-ci pour l'exercice en cours.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1935

ACTIF	
Frais de constitution et augmentation de capital	45.986 00
Frais de premier établissement	1 00
Frais d'émission d'emprunts hypothécaires	489.125 97
Immeubles et terrains	21.364.454 00
Mobilier et matériel	1.094.116 13
Installations	465.422 28
Banques et caisses	5.324 75

Approvisionnements	60 617 01
Débiteurs divers	297.799 39
Portefeuille titre	500.152 64
Avance taxe de transmission	136.898 99
Profits et pertes :	
Antérieurs	7.086.831 60
De 1935	462.505 02
	<u>31.899.234 08</u> j
PASSIF	
Capital	15.000.000 00
Créditeurs divers	16.799.234 08
Provision pour créances dont	100.000 11
	<u>31.894.235 08</u>

COMPTE DU PROFITS ET PERTES

DÉBIT	
Défenses d'exploitation	273.132 88
Charges financières	682.792 40
	<u>955.925 28</u>
CRÉDIT	
Recettes d'exploitation	476.374 51
Divers	17.045 15
Solde déficitaire	462.505 02
	<u>955.925 28</u>

LES RESOLUTIONS

L'assemblée a adopté les résolutions suivantes :

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir en la lecture du rapport de l'administrateur unique, et le rapport du commissaire aux comptes relatifs aux comptes de l'exercice 1936, approuve, dans toutes leurs parties, lesdits rapports, ainsi que le bilan et les comptes sociaux tels qu'ils lui ont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne *quitus* de leur gestion à MM. Gauthier, Goury du Roslan, Kropff et Darricau, administrateurs démissionnaires.

Elle donne également *quitus* de leur gestion à MM. Bouruet-Aubertot, Boy-Landry, Laurens, Leroy, Palanque et Robert, administrateurs dont les mandats ont pris fin le 7 janvier 1936.

Troisième résolution

L'assemblée générale nomme commissaires aux comptes. M. F. Boulmer et lui adjoint M.G. Martineau pour le suppléer au cas où il serait empêché pour un motif quelconque de remplir ses fonctions. Leur mandat prendra fin à la date de l'assemblée générale ordinaire appelée à examiner les comptes de l'exercice en cours.

Elle fixe à 1.000 francs la rémunération allouée au commissaire qui présentera le rapport à l'assemblée.

Quatrième résolution

L'assemblée générale donne acte qu'il a été rendu comptes des opérations faites au cours de l'exercice dans le cadre de l'article 40 de la loi du 24 juillet 1867 ; elle en approuve et donne, pour l'exercice en cours, les autorisations prévues par la loi.

Société financière française et coloniale

Exercice 1936

(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 30 octobre 1937)

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine. — Aucune amélioration n'est enregistrée dans la situation des affaires immobilières en France. Bien que la société ait réussi à louer la presque totalité des appartements vacants de l'immeuble du boulevard Malesherbes, l'exploitation reste légèrement déficitaire

Compagnie immobilière et foncière « France-Indochine »

(*Le Journal des débats*, 1^{er} janvier 1938)

L'assemblée ordinaire du 16 décembre 1937 a approuvé les comptes de l'exercice 1936, se soldant par un déficit de 442.989 francs qui s'ajoute au report débiteur antérieur s'élevant à 7.449.336 francs.

Le rapport du conseil signale que la société a conclu définitivement la cession de l'immeuble Malesherbes à La Victoria de Berlin, créancier hypothécaire. Le rapport ajoute qu'étant donné la situation du marché immobilier, on ne peut entrevoir aucune amélioration des résultats pendant l'exercice en cours.

Société financière française et coloniale

Exercice 1937

(*L'Information d'Indochine, économique et financière*, 15 octobre 1938)

Compagnie immobilière et foncière France-Indochine. — Depuis plusieurs années, cette société se trouvait dans l'impossibilité de faire face aux intérêts des emprunts qu'elle avait contractés pour réaliser diverses opérations immobilières et cela malgré d'importantes réductions de taux consenties par ses créanciers.

La situation immobilière ne présentant aucun symptôme d'amélioration, elle a été amenée, à la fin de 1937, à céder son immeuble du boulevard Malesherbes pour le montant de la créance hypothécaire de 7.500.000 francs qui grevait cet immeuble.

La Société financière française et coloniale, restée seul créancier important, a accepté d'exonérer jusqu'à nouvel ordre la Compagnie immobilière et foncière France-Indochine de tous intérêts débiteurs.

Ainsi allégée de ses charges financières, cette société doit être en mesure de subsister et de poursuivre sans risques appréciables l'exploitation des éléments d'actif qu'elle a conservés : le lotissement et l'hôtel d'Ax-les-Thermes ; un appartement à Paris.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE « FRANCE INDOCHINE »
(*Les Annales coloniales*, 13 décembre 1938)

L'assemblée ordinaire tenue le 30 novembre a approuvé les comptes de l'exercice 1937, qui se soldent par une perte de 6.369.776 fr., portant le solde débiteur à 14 millions 312.082 fr. L'assemblée extraordinaire, convoquée pour le même jour à l'effet d'autoriser la société à poursuivre son activité, malgré la perte de plus des 3/4 du capital social, a été, faute de quorum, reportée à une date ultérieure.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE
(*Les Annales coloniales*, 17 janvier 1939)

L'assemblée extraordinaire du 5 janvier ayant examiné la situation de la société conformément aux dispositions de l'article 37 de la loi du 24 juillet 1867, a décidé qu'il n'y a pas lieu de prononcer la dissolution de la société, mais au contraire d'en continuer l'exploitation.

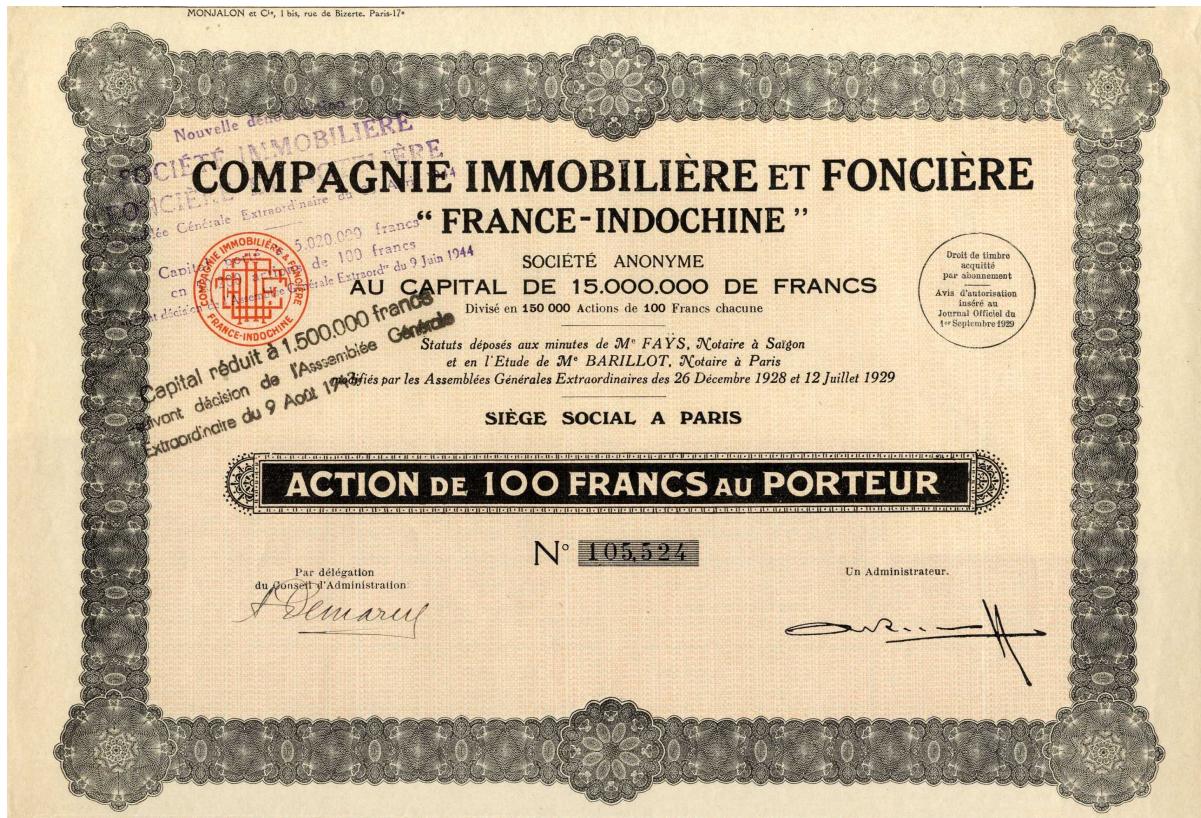
(*Archives commerciales de la France*, 26 juin 1939)

PARIS. — Modification. — Compagnie immobilière et foncière France-Indochine, 51, rue d'Anjou. — Siège transféré : 23, rue Nitot. — *Petites Affiches*.

COUP D'ACCORDEON
CHANGEMENT DE DÉNOMINATION

Convocations d'assemblées
9 AOÛT
IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE FRANCE INDOCHINE
(*Le Journal*, 9 août 1943)

Extr. et ord., à 14 h. 30. 23, rue Nitot. — Réduction, puis augmentation du capital.



Coll. Serge Volper
**COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE
 "FRANCE-INDOCHINE"**
 Société anonyme
 au capital de 15.000.000 de fr.
 divisé en 150.000 actions de 100 fr. chacune

Capital réduit à 1.500.000 francs
 suivant décision de l'assemblée générale
 extraordinaire du 9 mars 1943

Nouvelle dénomination
**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
 FONCIÈRE ET HÔTELIÈRE**
 Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 1944

Capital porté à 5.020.000 francs
 en 50.200 actions de 100 fr.
 suivant décision de l'assemblée générale
 extraordinaire du 9 juin 1944

Statuts déposés aux minutes de M^e Fays, notaire à Saïgon
 et en l'étude de M^e Barillot, notaire à Paris,
 modifiés par les A.G.E des 26 décembre 1928 et 12 juillet 1929

Droit de timbre acquitté par abonnement
Avis d'autorisation inséré au *Journal officiel*
du 1^{er} septembre 1929

Siège social à Paris

ACTION DE 100 FRANCS AU PORTEUR
Par délégation du conseil d'administration (à gauche) : (?)
Un administrateur (à droite) : ?
Monjalon et Cie, 1 bis, rue de Bizerte, Paris-17^e

Société financière française et coloniale
Assemblée générale ordinaire du 8 décembre 1944.
Exercice 1943
(*Les Assemblées générales*, 1944, p. 447-451)

MÉTROPOLE

Société immobilière foncière et hôtelière. — Notre société était intéressée dans la Compagnie Immobilière et Foncière « France-Indochine » et possédait une participation importante dans la Société des Hôtels de Bandol.

La première de ces sociétés a procédé à une réorganisation financière pour résorber des pertes anciennes. Son capital a été réduit de 15.000.000 à 1.500.000 fr., puis porté à 2 millions 500.000 fr. L'augmentation de 1.000.000 de fr. a été entièrement souscrite par notre société qui a ainsi consolidé une partie de sa créance sur la Compagnie Immobilière et Foncière « France-Indochine ».

Celle-ci a ensuite fusionné avec la Société des Hôtels de Bandol qu'elle a absorbée. Son capital a été porté à 5.020.000 francs et elle a pris le nom de Société Immobilière, Foncière et Hôtelière.

La station d'Ax-les-Thermes s'étant trouvée comprise, en 1943, dans la zone réservée des Pyrénées, le mouvement touristique a été très réduit et l'exercice a laissé, comme le précédent, un léger déficit d'exploitation.

Le Grand Hôtel de Bandol a été réquisitionné depuis le 1^{er} mai 1943 jusqu'au 1^{er} mai 1944, date à laquelle il a été évacué par ordre des Autorités.

Le Compte d'exploitation de 1943 se soldait par un bénéfice brut de 396.784 fr. Après déduction des frais financiers, constitués essentiellement par le service de l'emprunt obligataire, les résultats nets se montent à 283.450 fr. avant amortissements.

L'hôtel a été gravement endommagé au moment du débarquement des troupes alliées. La plus grande partie du matériel et du mobilier, transportée dans un village éloigné de la côte, a échappé à tout dégât.

SOCIÉTÉ FINANCIÈRE FRANÇAISE ET COLONIALE
Exercice 1946
(*L'Information d'Indochine économique et financière*, 15 septembre 1947)

Société immobilière foncière et hôtelière

Les travaux de reconstruction et d'amélioration du Grand Hôtel de Bandol ont été activement poursuivis depuis de mois d'octobre 1945. Ils sont maintenant en bonne voie d'achèvement mais ils n'ont pu être terminés en temps voulu pour permettre

l'ouverture de l'hôtel au début de l'été. La Société espère toutefois pouvoir ouvrir cet hôtel en cours de maison.

La Société s'est trouvée dans l'obligation de rééquiper entièrement l'Hôtel de Bandol dont le matériel et le mobilier avaient beaucoup souffert des réquisitions et déménagements auxquels ils avaient été soumis. L'achat d'un matériel neuf, représenterait une dépense considérable et, malgré les prix élevés, la qualité des fournitures, qu'il était possible de trouver, laissait à désirer.

Or, la Société disposait à Ax-les-Thermes d'un équipement de premier ordre, en parfait état de conservation qui, en raison de la brièveté de la saison, n'était que très imparfaitement utilisé.

Dans ces conditions, la Société a dû prendre la décision de fermer, au moins provisoirement, l'Hôtel d'Ax-les-Thermes et d'en transférer le matériel et le mobilier à Bandol,

Elle concentrera ainsi son activité hôtelière sur le Grand-Hôtel de Bandol qui, entièrement modernisé, devrait retrouver rapidement une importante clientèle.

SOCIÉTÉ FINANCIÈRE FRANÇAISE ET COLONIALE

Exercice 1947

(*L'Information d'Indochine économique et financière*, 2 décembre 1948)

Société immobilière foncière et hôtelière (S.I.F.H.)

La multiplicité des travaux de mise au point qu'implique l'équipement d'un hôtel n'a pas permis à la S.I.F.H d'ouvrir le Grand Hôtel de Bandol pour la saison d'été 1947 comme elle envisageait de le faire. L'ouverture n'a eu lieu que le 1^{er} juillet 1948. Les améliorations apportées au cours des travaux de reconstruction font de l'hôtel de la S.I.F.H. un des établissements de premier ordre de la Côte d'Azur.

La Société a trouvé auprès de la Société financière Française et Coloniale les concours dont elle avait besoin pour réaliser son programme de reconstruction

Une partie appréciable de ces avances a été remboursée au moyen d'un prêt de 22 millions de francs à quinze ans que la S.I.F.H. a obtenu du Crédit national. La Société poursuit en outre le recouvrement des indemnités qui lui sont dues au titre des dommages de guerre. Toutefois, la liquidation de ces comptes est extrêmement longue. La Société n'a obtenu à ce jour qu'un paiement de 4 millions de francs sur un total approximatif de 15 millions de francs de dommages.

Quelques ventes de terrains du lotissement d'Ax-les-Thermes ont été réalisées en 1947.

AEC 1951/142 — Participations de la Société financière pour la France et les Pays d'outre-mer :

Sté immobilière foncière et hôtelière

D'après le charabia de l'office de tourisme d'Ax en ligne sur www.ariegenews.com/

En 1894, la municipalité prend la décision de construire un casino et en confie les plans aux architectes parisiens Bertrand et Vidal. Il est inauguré le 2 août 1904. Gabriel Fauré, Debussy et bien d'autres viennent à Ax.

Pendant la Grande Guerre, le casino est transformé en centre de convalescence pour officiers blessés.

Dans les années 1920, le casino génère une cinquantaine d'emplois et se dote d'une salle de cinéma.

En 1928, la municipalité le concède pour vingt ans à la Compagnie immobilière et foncière France Indochine (CIFFIC). Les gains importants de cette société qui exploite le caoutchouc en Indochine [!] sont réinvestis dans la réalisation d'une salle de spectacle de plus de 800 places, la plus grande du département, et d'une galerie commerciale sous un toit-terrasse en ciment armé à colonnes en remplacement d'une verrière.

Le Grand Hôtel est ouvert en [1930] : 80 chambres avec salles de bain, chauffage central, eau froide-eau chaude et un ascenseur.

Sous l'Occupation, le casino est fermé. Après les restrictions, il retrouve son lustre ; la prise en charge des cures, à partir de 1948, par la toute jeune Sécurité sociale, multiplie les séjours à Ax.

La fin de la concession de la CIFFIC se termine dans la douleur en raison de la guerre en Indochine et des bouleversements générés par l'essor de l'industrie pétrolière.

La gestion du casino est confiée une nouvelle société constituée de commerçants axéens. [...]
