

TP 128p

EXP. de PARIS le 17 OCT. 1901.

SOCIÉTÉ
DES
HABITATIONS HYGIÉNIQUES A BON MARCHÉ
POUR LA
POPULATION JUIVE
(DE RUSSIE)

STATUTS



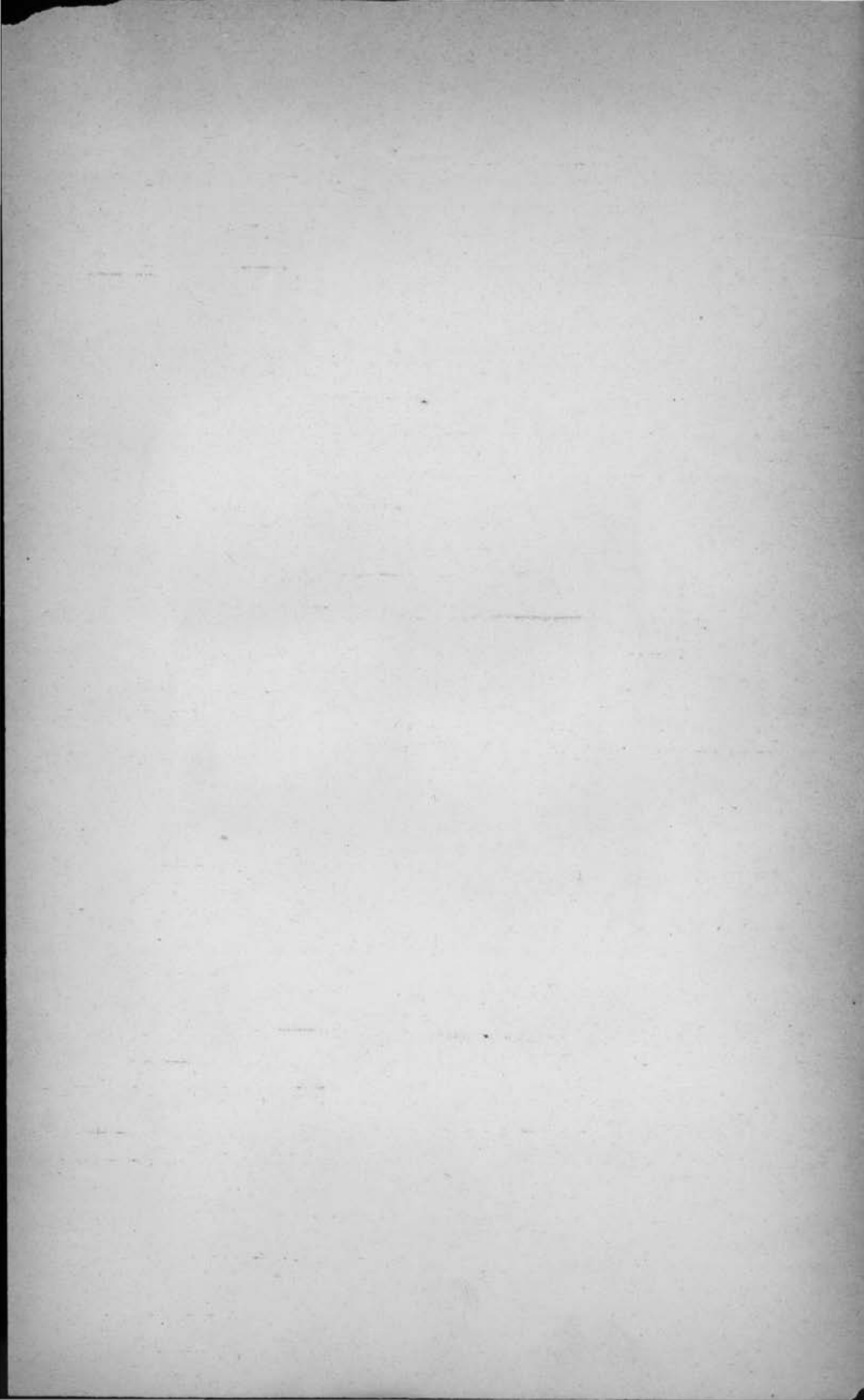
RAOUL VENEZIANI
IMPRIMEUR
8, Rue Ménars, 8
PARIS

Bibliothèque Maison de l'Orient



129594







R/TP 128p

SOCIÉTÉ
DES
HABITATIONS HYGIÉNIQUES A BON MARCHÉ
POUR LA
POPULATION JUIVE
(DE RUSSIE)

STATUTS

RAOUL VENEZIANI
IMPRIMEUR
8, Rue Ménars, 8
PARIS



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

STATUTS

DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS DES HABITATIONS HYGIÉNIQUES A BON MARCHÉ POUR LA POPULATION JUIVE (DE RUSSIE).

But de la Société, ses Droits et ses Obligations

ARTICLE PREMIER

Une Société par actions est fondée, sous le titre de *Société par actions des Habitations Hygiéniques à Bon Marché pour la population Juive*, dans le but de construire des maisons dans les villes et les bourgades de la zone générale du territoire juif et dans les agglomérations urbaines des gouvernements du rayon de la Vistule, afin de fournir aux habitants juifs pauvres, vivant de leur travail, dans ces villes et bourgades, des habitations confortables à bon marché, des ateliers pour l'exercice de diverses professions, et aussi pour acquérir dans ces mêmes villes et bourgades des terrains qui seraient cédés, par petits lots, en location pour être exploités en jardins fruitiers ou potagers.

Remarque I. — Le fondateur de la Société est le Conseiller d'Etat actuel : le Baron HORACE OSSIPOWITCH GUNZBOURG.

Remarque II. — La cession par le fondateur, avant la formation de la Société, de ses droits et de ses devoirs sociaux à un tiers, l'adjonction de nouveaux

fondateurs et l'exclusion d'un des fondateurs nouvellement admis, ne peuvent se faire que sur autorisation spécialement demandée chaque fois à cet effet, au Ministre des Finances.

ARTICLE 2

La Société a le droit, sous réserve de l'observation des lois et règlements existants et des droits privés, d'acquérir en toute propriété et de louer des maisons avec les terrains y attenant, ou des terrains vides sans constructions, de construire des maisons neuves, de céder en location des habitations et des lots de terrain, de contracter des hypothèques sur les immeubles, de les aliéner et, en général, d'en tirer tous les revenus conformément au but de la Société.

Remarque. — Il est interdit à la Société d'acquérir en toute propriété ou en propriété temporaire des immeubles dans les localités où cette acquisition est défendue par la loi aux israélites et aux étrangers.

ARTICLE 3

La Société, ses bureaux et ses agents sont soumis, en ce qui concerne le paiement de la patente d'Etat, des droits de douane, de timbre et des autres impôts locaux ou généraux, à tous les règlements et prescriptions aussi bien générales que spéciales à l'entreprise de la Société, à celles actuellement existantes dans l'Empire comme à celles qui pourraient être édictées dans l'avenir.

ARTICLE 4

Les publications de la Société, dans tous les cas prévus par la loi et par les présents statuts, se font dans le *Messenger Officiel*, *Messenger des Finances*, *de l'Industrie et du Commerce* (Indicateur des décisions du Gouvernement pour le Ministère des Finances), dans les bulletins officiels des deux capitales, et dans le *Bulletin de la Préfecture de Saint-Pétersbourg et de la Police Métropolitaine*, avec observation des règles établies.

ARTICLE 5

La Société a un sceau portant son titre (Art. 1).

**Capital de la Société, les Actions, Droits et
Obligations de leurs Propriétaires**

ARTICLE 6

Le capital de la Société est fixé à 500,000 roubles, divisé en 2,000 actions de 250 roubles chacune.

ARTICLE 7

Le nombre total des actions indiqué à l'article 6 est partagé, par accord mutuel, entre le fondateur et les personnes appelées par lui à participer d'un commun accord à l'entreprise.

Remarque. — Les actions laissées au fondateur sont déposées par le Conseil d'Administration de la Société dans les établissements de la Banque de l'État, et ne peuvent être cédées à des tiers avant

l'approbation régulière du compte rendu du premier exercice.

ARTICLE 8

Les sommes dues pour les actions doivent être versées par les participants, dans un délai de six mois au plus après le jour de la publication des Statuts, entièrement, sans délais; les versements sont inscrits dans les livres établis, et il est délivré, en reçu de l'argent, d'abord des quittances portant la signature du fondateur, puis les actions mêmes. L'argent reçu pour les actions est déposé par le fondateur dans les établissements de la Banque de l'État; il y reste jusqu'à ce qu'il soit réclamé par le Conseil d'Administration de la Société. Après présentation au ministre des finances de documents certifiant le dépôt dans les établissements de l'État de tout le capital social, la Société commence ses opérations. Au cas où ces conditions ne seraient pas remplies, la Société est considérée comme non constituée, et l'argent versé pour les actions est rendu entièrement aux ayants droit.

Remarque. — Les livres pour l'inscription des sommes versées pour les actions, sont tenus conformément aux règles édictées par les art. 4 à 10 de l'art. 2166 du tome X de la 1^{re} partie du Code, édition 1887, et sont présentés à l'Administration Municipale de Saint-Pétersbourg, pour l'approbation du timbre de souche et pour être paraphés et scellés.

ARTICLE 9

La constitution et l'ouverture de la Société, ou sa non constitution, sont annoncées au Ministre des Finances et portées à la connaissance générale ; dans le premier cas, par le Conseil d'Administration ; dans le deuxième cas, par le fondateur.

ARTICLE 10

Dans la suite, à mesure que se développeront les affaires, suivant les besoins, elle pourra augmenter son capital par une émission d'actions complémentaires, au prix ancien, pour une somme totale ne dépassant pas la somme de l'émission primitive (500,000 roubles). Ceci ne peut être effectué que sur une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires, et sur autorisation spéciale, chaque fois renouvelable, du Ministre des Finances, dans les conditions approuvées par lui.

Remarque. — Bien que les actions complémentaires de la Société soient émises au prix ancien, le souscripteur de chaque action nouvelle doit verser, en plus du prix nominal, une certaine prime, égale pour le moins, à la part du capital de réserve revenant à chaque action des émissions précédentes. Cette part est calculée d'après le dernier bilan, et les primes ainsi recueillies vont augmenter ce même capital de réserve.

ARTICLE 11

Dans les émissions complémentaires, les propriétaires d'actions des émissions précédentes ont un droit

de préférence pour l'achat des actions nouvelles, suivant le nombre d'actions qu'ils possèdent. Si la souscription pour l'émission nouvelle n'est pas entièrement couverte par les propriétaires des actions des émissions antérieures, il est ouvert une souscription publique pour le reste des actions, sur autorisation du ministre des finances et dans des conditions qui doivent être au préalable approuvées par lui.

ARTICLE 12

Les actions de la Société peuvent être, suivant le désir de leurs propriétaires, nominatives ou au porteur. Les actions nominatives portent la qualité, les noms et prénoms du propriétaire. Les actions sont détachées d'un livre à souche, portent des numéros d'ordre et sont délivrées avec la signature de trois membres du Conseil d'Administration, du comptable et du caissier, et avec apposition du sceau de la Société.

Remarque. — Les actions de la Société et les feuilles de coupons doivent être imprimées à l'Office de Préparation des papiers d'État.

ARTICLE 13

Chaque action est accompagnée d'une feuille de coupons de dividende pour une période de dix ans ; ces coupons portent le numéro de l'action à laquelle ils appartiennent et l'année, en ordre successif. A l'expiration de cette période de dix ans, les Actionnaires reçoivent, dans les mêmes conditions, de nouvelles feuilles de coupons, pour la période suivante de dix ans et ainsi de suite.

ARTICLE 14

La cession des actions nominatives d'un actionnaire à un autre ou à une tierce personne s'effectue au moyen d'une signature de cession faite sur l'action; les actions doivent être présentées avec un avis correspondant, au Conseil d'Administration, afin que la mutation soit consignée dans ses livres. Le Conseil d'Administration ne fait lui-même les inscriptions de mutation sur les actions que dans les cas prévus par le § I, art. 2167, t. X I^e partie du Code, édition 1887, et après décision judiciaire. La cession d'une personne à l'autre des actions au porteur se fait sans aucune formalité, et le détenteur d'une action au porteur est toujours censé en être le propriétaire.

ARTICLE 15

La négociation en Bourse des actions de la Société ne sera admise qu'après la publication des comptes du premier exercice, et, en tout cas, avec l'autorisation du ministre des finances.

ARTICLE 16

Les coupons des actions nominatives ne peuvent être transmis sans les actions, sauf les coupons de l'année courante; en ce dernier cas, aucune inscription de mutation n'est exigible sur les coupons et aucun avis de cession ne doit être donné au Conseil d'Administration.

ARTICLE 17

L'actionnaire qui a perdu des actions nominatives ou les coupons y attachés, sauf les coupons de l'année courante, doit en avertir par écrit le Conseil d'Ad-

ministration en spécifiant les numéros des actions ou coupons perdus. Le Conseil d'Administration fait les publications légales aux frais de l'actionnaire. Si, dans un délai de six mois à partir du jour de la publication, aucune nouvelle n'est fournie au sujet des actions ou coupons perdus, il est délivré de nouvelles actions ou coupons, portant les mêmes numéros et la mention qu'ils sont délivrés en place d'actions ou coupons égarés. Le Conseil d'Administration n'accepte aucune déclaration au sujet de la perte de coupons d'actions nominatives pour l'année courante, ou d'actions au porteur et leurs coupons. L'actionnaire qui a perdu ses coupons est privé du droit de recevoir le dividende qui leur revient; au moment de la distribution de nouvelles feuilles de coupons aux actions au porteur, ces feuilles sont délivrées aux propriétaires des actions.

ARTICLE 18

En cas de mort d'un actionnaire et de constitution d'une tutelle de sa fortune, les administrateurs n'ont, de par leur titre, aucuns droits spéciaux en ce qui concerne les affaires de la Société, et sont soumis, au même titre que les autres actionnaires, aux règles édictées par ces statuts,

**Conseil d'Administration de la Société, ses Droits
et ses Obligations**

ARTICLE 19

La direction des affaires de la Société appartient à un Conseil d'Administration, siégeant à Saint-Pétersbourg, et composé de cinq membres élus par l'Assemblée Générale des actionnaires.

Remarque. — La nomination d'une personne de confession juive à une fonction quelconque de la Société ne saurait changer les droits de cette personne, relativement au séjour dans toute l'étendue de l'Empire.

ARTICLE 20

Pour remplacer un Membre du Conseil d'Administration au cours d'une absence prolongée ou en cas de maladie, et aussi en cas de mort ou de départ anticipé d'un membre du Conseil, l'Assemblée Générale nomme trois suppléants qui, durant toute la période où ils exercent les fonctions de membre du Conseil, usent de tous les droits et prérogatives attachés à cette fonction.

ARTICLE 21

Ne peuvent être nommés membres du Conseil ou suppléants que les actionnaires possédant à leur nom au moins dix actions. Ces actions sont gardées dans la caisse de la Société ou dans les établissements de la Banque de l'Etat durant toute la période pendant laquelle les personnes nommées par l'Assemblée Générale exercent les susdites fonctions, et ne peu-

vent être aliénées avant l'approbation des comptes et du bilan de la dernière année pendant laquelle les propriétaires de ces actions ont été membres du Conseil ou suppléants. En cas d'absence d'actionnaires possédant le chiffre d'actions voulu, et désirant se faire nommer membres du Conseil ou suppléants, l'Assemblée Générale a le droit de nommer à ces fonctions, s'il y a lieu, des personnes n'ayant pas le chiffre d'actions fixé, mais à la condition que l'élu acquière à son nom, dans le délai d'un mois à partir de son élection, le nombre d'actions ci-dessus fixé.

ARTICLE 22

Au bout de la première année, après la première élection des membres du Conseil et de suppléants, et au bout de la deuxième, le sort désigne un membre et un suppléant qui quittent le Conseil d'Administration; la troisième année, les derniers membres et suppléants nommés à la première élection sortent du Conseil. Dans la suite, les membres du Conseil et les suppléants quittent le Conseil par rang d'ancienneté de nomination, dans le même ordre. En place des membres du Conseil et des suppléants sortants, l'Assemblée Générale nomme de nouveaux membres et suppléants. Les membres et suppléants sortants sont rééligibles.

ARTICLE 23

Un suppléant, ayant remplacé au Conseil d'Administration un membre manquant, reste membre du Conseil jusqu'à l'expiration de la période pour la-

quelle le membre manquant a été élu, mais sans dépasser la période pour laquelle le suppléant lui-même a été nommé.

ARTICLE 24

Après la première Assemblée Générale, convoquée par le fondateur, et, dans la suite, tous les ans après l'Assemblée Générale annuelle, les membres du Conseil nomment parmi eux un Président et un Vice-Président.

ARTICLE 25

Les membres du Conseil peuvent toucher pour leurs travaux en faveur de la Société en dehors d'un tant pour cent de gratification sur les bénéfices nets (Art. 42), un traitement fixe, suivant la décision de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 26

Le Conseil d'Administration gère toutes les affaires et les capitaux de la Société sur les bases d'une maison de commerce bien organisée. Ses obligations consistent :

- a) à recevoir l'argent versé à la Société en échange des actions et à délivrer ces actions ;
- b) à organiser, suivant les usages du commerce, la comptabilité, la caisse et le service des écritures, et à établir, conformément aux art. 37-39, le rapport et le bilan annuel, de même que le budget et le plan d'opérations ;

c) à nommer les employés nécessaires au service de la Société, à fixer leurs occupations et leurs appointements, et à les révoquer s'il y a lieu ;

d) à acheter les matériaux au comptant ou à crédit ;

e) à louer des magasins, des appartements ou autres habitations nécessaires ;

f) à assurer l'avoir de la Société ;

g) à délivrer et à accepter en paiement des lettres de change ou autres obligations temporaires, dans les limites fixées par l'Assemblée Générale ;

h) à escompter les effets payables à l'ordre de la Société ;

i) à conclure, au nom de la Société, des traités et des contrats avec les administrations officielles, avec les sociétés privées, de même qu'avec les institutions municipales, départementales ou corporatives et les personnes privées ;

j) à donner des procurations aux personnes nommées par le Conseil d'Administration à certains postes dans la Société, sans en excepter celles qui seront nommées à ces fonctions par l'Assemblée Générale ;

k) à accomplir les actes légaux concernant l'acquisition, la vente, la location et la mise en hypothèque d'immeubles dans les limites du règlement établi par l'Assemblée Générale ;

l) à convoquer les Assemblées Générales des actionnaires, et, en général, à gérer toutes les affaires concernant la Société, sans exception, dans les limites fixées par l'Assemblée Générale.

Une définition plus détaillée des fonctions du Conseil d'Administration et une délimitation plus précise de ses droits et obligations sont fournies par un règlement approuvé par l'Assemblée Générale et que celle-ci peut, à son gré, modifier.

ARTICLE 27

Le Conseil d'Administration peut, avec l'approbation de l'Assemblée Générale, nommer une ou plusieurs personnes, chargées de gérer et d'exploiter les biens de la Société et de représenter sur place ses intérêts; ces personnes forment un Comité local d'administration. Les fonctions du Comité sont définies par une instruction spéciale du Conseil d'Administration.

ARTICLE 28

Le Conseil d'Administration fait les dépenses, suivant le budget annuel approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires. L'Assemblée peut fixer la somme que le Conseil d'Administration pourra dépenser, en dehors du budget, dans les cas urgents. Le Conseil sera responsable devant l'Assemblée de la nécessité et des conséquences de ces dépenses; chaque dépense de ce genre doit être soumise à l'examen de la première Assemblée Générale.

ARTICLE 29

Les sommes arrivant au Conseil d'Administration, et non destinées à être immédiatement dépensées, sont versées par le Conseil dans un établissement de



crédit au nom de la Société, et les billets ou autres documents reçus en échange de ces sommes sont gardés au siège du Conseil d'Administration.

ARTICLE 30

Toute la correspondance concernant les affaires de la Société, se fait au nom du Conseil d'Administration, sous la signature d'un des membres du Conseil.

ARTICLE 31

Les lettres de change, procurations, traités, contrats, contrats d'achat et autres actes, de même que les réclamations à un établissement de crédit des sommes appartenant à la Société, doivent être signés au moins de deux membres du Conseil d'Administration. Les chèques en compte courant sont signés d'un seul des membres du Conseil, ayant reçu à cet effet pleins pouvoirs, par décision du Conseil d'Administration. Pour recevoir à la poste les lettres chargées, les paquets et autres documents, la signature d'un seul membre du Conseil est suffisante, avec apposition du timbre de la Société.

Remarque I. — Toute la correspondance concernant les affaires de la Société, toutes les relations s'y rapportant et toute la comptabilité se font dans les limites de l'Empire russe, en langue russe.

Remarque II. — S'il intervient une modification dans le nombre des signatures nécessaires pour les documents émanant du Conseil d'Administration, ainsi que pour les demandes de remboursement des sommes déposées par la Société dans des caisses et

des établissements de crédit, le Conseil d'Administration fixe, avec l'approbation du Ministre des Finances, un délai à partir duquel ces modifications entreront en vigueur, et le Conseil a le devoir d'en avertir les établissements de crédit intéressés.

ARTICLE 32

Dans les cas indispensables, le Conseil d'Administration et les Comités locaux d'administration des biens de la Société (art. 27), ont le droit de faire les démarches nécessaires auprès des Administrations et auprès des fonctionnaires sans procuration spéciale à cet effet; le Conseil d'Administration a aussi le droit de donner plein pouvoir à cet effet à l'un des membres ou un tiers; mais, dans les affaires engagées devant les institutions judiciaires, organisées suivant les règlements de l'Empereur Alexandre II, l'article 27 du Code de Procédure civile doit être observé.

ARTICLE 33

Le Conseil d'Administration peut, par une procuration spéciale, donner pleins pouvoirs à l'un de ses membres dans tous les cas où une action collective des membres du Conseil est exigible, sauf pour la signature des actions (Art. 12). Le Conseil d'Administration est responsable devant l'Assemblée Générale de toutes les mesures qui seront prises, à la suite de cette procuration, par le membre du Conseil désigné.

ARTICLE 34

Le Conseil d'Administration se réunit suivant les besoins des affaires, mais au moins une fois par

mois. Pour que les décisions du Conseil soient valables, la présence de trois membres au moins est nécessaire. Les comptes rendus des séances du Conseil d'Administration sont consignés en des procès-verbaux, contresignés par tous les membres présents.

ARTICLE 35

Les décisions du Conseil d'Administration sont prises à la majorité des voix ; lorsqu'une majorité n'arrive pas à se former, la question en litige est soumise à l'Assemblée Générale, laquelle délibère aussi sur toutes les questions pour lesquelles le Conseil d'Administration ou la Commission de Contrôle croit nécessaire d'agir du consentement général des actionnaires, ou de celles qui, suivant ces statuts et le règlement approuvé par l'Assemblée Générale, ne sont pas de la compétence du Conseil d'Administration.

Remarque I. — Un membre, en désaccord avec une décision du Conseil d'Administration, peut demander que son opposition soit consignée au procès-verbal, et, en ce cas, il n'est pas responsable des suites de la décision prise.

Remarque II. — Dans les séances du Conseil d'Administration, en cas de partage des voix, la voix du Président ou du Vice-Président est prépondérante.

ARTICLE 36

Les membres du Conseil d'Administration rempliront leurs fonctions conformément aux prescriptions générales et aux règles édictées dans ces statuts, et,

en cas d'actes illégaux, d'abus de pouvoir, d'inactivité ou d'infraction aux présents statuts ou aux décisions de l'Assemblée Générale des actionnaires, leur responsabilité sera déterminée par les lois en vigueur.

Remarque I. — Les membres du Conseil d'Administration peuvent être révoqués, par décision de l'Assemblée Générale des actionnaires, avant la fin de la période pour laquelle ils ont été nommés.

Remarque II. — Les règles contenues dans le présent chapitre des statuts et fixant le siège du Conseil d'Administration, le nombre de ses membres et les périodes de leurs nominations (Art. 19-20), le nombre des actions que les membres du Conseil d'Administration doivent déposer à la caisse de la Société au moment de leur entrée en fonction (Art. 21), l'ordre de succession des membres du Conseil (Art. 23), l'élection du Président du Conseil d'Administration (Art. 24), le mode de gérance de la correspondance sociale, le nombre des signatures sur les documents délivrés par le Conseil d'Administration (Art. 30-31), et les périodes de convocation obligatoires du Conseil d'Administration peuvent être modifiées par décision de l'Assemblée Générale des actionnaires, sur autorisation du Ministre des Finances.

**Compte rendu, Comptabilité de la Société, Partage
des Bénéfices et Distribution des Dividendes**

ARTICLE 37

L'année d'exercice de la Société va du premier janvier au 31 décembre. Le Conseil d'Administration établit pour chaque année écoulée, et soumet à l'examen et à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires, un rapport annuel détaillé des opérations de la Société et le bilan de ses affaires. Des exemplaires imprimés du rapport annuel et du bilan sont délivrés au siège du Conseil d'Administration quinze jours avant l'Assemblée Générale à tous les actionnaires qui en font la demande. A partir de ce moment, les actionnaires ont le droit, aux heures d'ouverture des bureaux du Conseil d'Administration, d'examiner les livres du Conseil avec les comptes, documents et annexes se rattachant au rapport et au bilan.

Remarque. — La date où s'ouvre l'année d'exercice peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale, avec l'approbation du Ministre des Finances.

ARTICLE 38

Les principaux chapitres dont le rapport doit donner le détail, sont les suivants :

a) l'état du capital social, du capital de réserve, du capital d'amortissement, du coût de l'avoir social et des autres capitaux ; les capitaux placés en valeurs mobilières ne doivent pas être marqués à un prix

plus élevé que le prix d'achat de ces valeurs ; si, au jour du bilan, le cours de ces valeurs en Bourse est inférieur au prix d'achat, elles ne doivent être comptées qu'au cours négocié en Bourse le jour de la clôture des comptes ;

b) Les recettes et dépenses générales pour la période sur laquelle s'étend le rapport ;

c) le compte des dépenses en appointements aux employés de la Société et autres frais d'administration ;

d) Le compte de l'avoir comptant de la Société et des réserves lui appartenant ;

e) le compte des dettes de la Société envers des tiers et des tiers envers la Société ;

f) le compte des profits et pertes ;

g) le compte des bénéfices nets et un projet de distribution du dividende.

ARTICLE 39

L'Assemblée Générale des actionnaires nomme, une année à l'avance, pour contrôler le rapport et le bilan une Commission de contrôle, composée de trois actionnaires ou plus, lesquels ne doivent pas être membres du Conseil d'Administration, ni employés à la Société à aucun titre. Cette Commission se réunit obligatoirement, un mois au plus tard avant l'Assemblée Générale annuelle suivante, et, après avoir examiné le rapport et le bilan pour l'année écoulée et les livres, comptes, documents et annexes, elle présente le rapport et le bilan avec ses conclusions à l'Assemblée Générale qui en décide souve-

rainement. Cette Commission a le droit, si elle le reconnaît nécessaire ou si l'Assemblée Générale l'en charge, de faire l'inspection et l'examen sur lieux de toute la fortune de la Société, de contrôler les travaux faits dans l'année et les dépenses de remise à neuf et de réparation des immeubles et, en général, d'effectuer toutes les recherches nécessaires pour juger du degré d'utilité et d'opportunité, et aussi des avantages procurés à la Société par les travaux effectués, par les dépenses engagées et, en général, par toutes les affaires de la Société. Le Conseil d'Administration a le devoir de mettre à la disposition de la Commission tous les moyens nécessaires pour accomplir cette tâche. Cette Commission examine aussi, au préalable, le budget et le plan d'opérations pour l'année suivante et elle les présente, avec ses conclusions, à l'Assemblée Générale des actionnaires. La Commission a de plus le droit d'exiger du Conseil d'Administration, au cas où elle le jugerait indispensable, la convocation d'une Assemblée Générale extraordinaire (Art. 48).

ARTICLE 40

Le rapport et le bilan une fois approuvés par l'Assemblée Générale, sont portés, par voie de publication, à la connaissance de tous, et déposés en trois exemplaires au Ministère des Finances.

ARTICLE 41

En ce qui concerne l'envoi du rapport et du bilan annuels aux autorités locales et à la rédaction du

Messenger des Finances, de l'Industrie et du Commerce, en vue de la publication d'un extrait du rapport et des conclusions du bilan, la Société doit suivre les art. 102, 103, 104, 107 et 110 du décret, approuvé par Sa Majesté le 8 juin 1898, sur la contribution de la patente d'Etat (Recueil des Lois et Décrets du Gouvernement, art. 964, 1898); en cas de non exécution, elle encourt les responsabilités édictées par les art. 105 et 106 de ce même décret.

ARTICLE 42

Le rapport annuel une fois approuvé par l'Assemblée Générale, les prélèvements suivants sont faits, s'il y a lieu, sur les bénéfices nets, c'est-à-dire sur la somme qui reste après défalcation de toutes les dépenses et pertes : 10 % au moins vont constituer un capital de réserve, 5 % au plus pour les maisons en pierres et 10 % pour les autres biens meubles et immeubles sont destinés à amortir le coût primitif de ces biens, jusqu'à complet amortissement et 1 % de la somme restante est destiné à alimenter une caisse de secours, fonctionnant selon les règles spéciales approuvées par l'Assemblée Générale, en faveur des vieux employés de la Société ou de ceux qui sont mis dans l'impossibilité de travailler. Le reste de la somme, après prélèvement d'une gratification pour les Membres du Conseil d'Administration, est distribué en dividende aux actionnaires.

Remarque. — Si, après les prélèvements indiqués dans cet article, la somme des bénéfices nets à distribuer en dividende représente encore plus de 4 %



du capital social, le surplus de ces 4 % peut être employé à constituer un fonds de secours en faveur des locataires nécessiteux des appartements ou des lots de terrain de la Société, à organiser des cuisines à bon marché, des boutiques d'approvisionnement, des ouvriers, des refuges et d'autres établissements de ce genre, avec observation des règlements existant à ce sujet. L'Assemblée Générale des actionnaires peut seule disposer de ce capital.

ARTICLE 43

Le prélèvement en faveur du capital de réserve est obligatoire, tant que celui-ci n'est pas égal au tiers du capital social. Le prélèvement redevient obligatoire lorsqu'une partie du capital de réserve a été dépensée.

Remarque. — Le capital de réserve doit être placé de telle façon que sa réalisation immédiate et sans encombre soit assurée.

ARTICLE 44

Le capital de réserve est destiné uniquement à couvrir les dépenses imprévues. Il ne doit être touché au capital de réserve que sur décision de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 45

La date et le lieu de distribution du dividende sont portés par voie de publication, à la connaissance générale.

ARTICLE 46

Le dividende non réclamé pendant dix ans devient propriété de la Société, sauf dans les cas où le cours

de la prescription est légalement suspendu ; en ce cas, les dividendes reçoivent la destination que leur désignent les décisions judiciaires ou celles des administrateurs des biens. Les dividendes qui ne sont pas réclamés à temps et qui sont gardés dans la caisse du Conseil d'Administration n'ont droit à aucun intérêt.

Remarque. — Le Conseil d'Administration ne s'occupe pas de savoir si un coupon appartient réellement à son détenteur, sauf dans le cas où opposition est mise par autorité judiciaire au paiement des coupons, ou bien dans le cas où le coupon présenté au paiement se trouve être un de ceux dont la perte a été déclarée au Conseil d'Administration.

Assemblées Générales des Actionnaires

ARTICLE 47

Les Assemblées Générales des actionnaires sont ordinaires ou extraordinaires. Les Assemblées ordinaires sont convoquées annuellement par le Conseil d'Administration, au plus tard au mois de mars, pour examiner et approuver le rapport et le bilan de l'exercice écoulé, les devis des dépenses et le plan d'opérations pour l'année suivante et aussi pour nommer les Membres du Conseil d'Administration et de la Commission de Contrôle. Dans ces Assemblées, on délibère en outre et on décide sur d'autres affaires, dépassant les pouvoirs du Conseil d'Administration, ou transmises à l'Assemblée Générale par le Conseil d'Administration.

ARTICLE 48

Les Assemblées extraordinaires sont convoquées par le Conseil d'Administration, soit de sa propre initiative, soit sur la demande d'un groupe d'actionnaires possédant un total d'au moins dix voix, soit sur la demande de la Commission de Contrôle (Art. 39). Une demande de convocation d'une Assemblée Générale extraordinaire émanant d'un groupe d'actionnaires ou de la Commission de Contrôle, doit être mise à exécution par le Conseil d'Administration au plus tard un mois après que la demande a été formulée.

ARTICLE 49

L'Assemblée Générale résout, conformément à ces statuts, toutes les questions relatives aux affaires de la Société. Mais les questions qui lui sont obligatoirement soumises sont celles relatives à l'agrandissement de l'entreprise et à l'élaboration d'une instruction pour le Conseil d'Administration au sujet de l'achat, de la mise en hypothèque, de la vente et de la cession en location des biens immeubles appartenant à la Société. En décidant l'agrandissement de l'entreprise et en formulant l'instruction ci-dessus mentionnée, l'Assemblée Générale doit préciser le mode d'amortissement des dépenses provoquées par l'agrandissement de l'entreprise ou les nouveaux achats.

ARTICLE 50

La date et le lieu de l'Assemblée Générale sont annoncés aux actionnaires par voie de publication,

un mois au moins avant la date de l'Assemblée ; la publication doit exactement spécifier les questions qui seront soumises à l'examen de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'Administration informe chaque fois de la réunion la police locale.

ARTICLE 51

Les actionnaires participent à l'Assemblée Générale personnellement ou par procuration ; en ce dernier cas, le Conseil d'Administration doit en être informé par écrit. La procuration n'est valable que pour un actionnaire et une seule personne ne peut détenir plus de deux procurations.

ARTICLE 52

Tout actionnaire a le droit d'assister à l'Assemblée Générale et de prendre part à la discussion des questions soumises à l'Assemblée, personnellement ou par procuration ; mais les décisions ne sont prises que par les actionnaires ayant droit de vote. Tout groupe de dix actions donne droit à une voix, mais aucun actionnaire n'a droit, de par ses actions, à un nombre de voix supérieur à celui que donnerait la possession d'un dixième de tout le capital social, en comptant une voix pour dix actions.

ARTICLE 53

Les propriétaires d'actions possédant moins de dix actions peuvent grouper leurs actions, par une procuration commune pour obtenir une ou plusieurs voix (mais jusqu'aux limites indiquées à l'art. 52.)

ARTICLE 54

Les actions nominatives, cédées par une personne à l'autre, ne donnent à leur nouveau propriétaire le droit de vote que trois mois après l'enregistrement de la cession par le Conseil d'Administration. Pour avoir le droit d'assister aux Assemblées Générales et d'y voter, les propriétaires d'actions au porteur doivent déposer entre les mains du Conseil d'Administration, quinze jours avant l'Assemblée Générale, leurs actions ou des quittances de dépôt ou de nantissement de ces actions dans les établissements de crédit de l'État, dans les institutions de crédit fonctionnant d'après des statuts approuvés par le Gouvernement ou dans les établissements étrangers qui seront indiqués par l'Assemblée Générale des actionnaires et approuvés par le Ministre des Finances. Les quittances doivent porter les numéros des actions.

Remarque. — Les établissements de crédit étrangers dont les quittances, conformément à cet article, peuvent être déposées entre les mains du Conseil d'Administration au lieu des actions originales, doivent être spécifiés dans les publications relatives à la convocation de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 55

Si les actions deviennent par héritage ou de toute autre façon, propriété de plusieurs personnes, une seule d'entre elles, à leur choix, a le droit d'assister à l'Assemblée Générale; de même les maisons de commerce ne peuvent avoir dans les Assemblées

Générales qu'un seul représentant, sans aucune prérogative relativement au nombre des voix.

ARTICLE 56.

Pour qu'une Assemblée Générale soit valable, la présence d'un nombre d'actionnaires ou fondés de pouvoir (Art. 51-53), représentant au moins la moitié du capital social est nécessaire. Pour résoudre les questions relatives à l'agrandissement de l'entreprise, à l'augmentation ou à la diminution du capital social, aux modifications à introduire dans les statuts et à la liquidation des affaires, la présence d'un nombre d'actionnaires représentant les trois quarts du capital social, est exigible. Les décisions de l'Assemblée générale sont obligatoires, quand elles sont prises à la majorité de trois quarts des voix des actionnaires participant au vote ou de leurs fondés de pouvoirs, les voix étant comptées conformément à l'art. 52 ; les membres du Conseil d'Administration et de la Commission de Contrôle sont nommés à la simple majorité des voix. Si l'Assemblée ne satisfait pas, au point de vue du nombre d'actions déposées, aux conditions ci-dessus énoncées, nécessaires pour qu'elle soit considérée comme légalement constituée, et si, dans les votes sur les questions soumises, il n'y a pas une majorité de trois quarts des voix en faveur d'une des opinions en présence, sans compter le cas où la simple majorité des voix suffit, une deuxième Assemblée générale est convoquée, deux semaines au plus tôt après la première, suivant les règles édictées à

l'art. 50. Cette Assemblée est considérée comme légalement constituée, et ses décisions comme définitives, quel que soit le nombre d'actions déposées par les actionnaires qui y assistent, et le Conseil d'Administration doit informer les actionnaires de ce fait dans la convocation. Cette deuxième Assemblée ne peut connaître que des questions qui devaient être soumises à la première Assemblée, ou qui sont restées en suspens; ces questions se décident à la simple majorité des voix. Les décisions prises dans les Assemblées générales sont obligatoires pour tous les actionnaires, qu'ils aient assisté ou non à l'Assemblée.

Remarque. — Le scrutin, dans les Assemblées générales, a lieu suivant le désir de l'Assemblée, au moyen de boules ou de bulletins fermés et la majorité se calcule par le rapport entre les votes affirmatifs et le nombre total des votes réellement émis par les actionnaires sur chaque question séparément.

ARTICLE 57

Les questions soumises à l'examen de l'Assemblée générale ne peuvent y être présentées que par l'intermédiaire du Conseil d'Administration, et les actionnaires désireux de faire une proposition quelconque à l'Assemblée générale doivent l'adresser par écrit au Conseil d'Administration sept jours au moins avant la date de l'Assemblée. Si la proposition est faite par un groupe d'actionnaires disposant d'un total d'au moins dix voix, le Conseil d'Administration est

obligé, dans tous les cas, de présenter cette proposition à l'Assemblée générale la plus proche, avec ses conclusions.

ARTICLE 58

Les actionnaires nomment parmi eux un Président, chargé de diriger les débats de l'Assemblée générale. Jusqu'au moment de cette nomination, c'est le Président ou le Vice-Président du Conseil d'Administration qui préside l'Assemblée générale.

Remarque. — A la première Assemblée générale, en attendant l'élection d'un Président, le fondateur présidera l'Assemblée.

ARTICLE 59

Les décisions des Assemblées générales sont consignées en des procès-verbaux, contresignés par le Président de l'Assemblée, par tous les membres du Conseil d'Administration présents et au moins par trois des actionnaires présents, ayant déposé le plus grand nombre d'actions.

Remarque. — Les règles contenues dans ce chapitre des statuts et relatives à la période de convocation des Assemblées générales annuelles (art. 47), au mode de convocation des Assemblées générales extraordinaires (art. 48), au nombre des actions donnant droit de vote dans les Assemblées générales (art. 52 et 53), aux délais dans lesquels le droit de vote est accordé aux nouveaux actionnaires (art. 57), aux délais de présentation des propositions faites par les actionnaires au Conseil d'Administration (art. 59) et, enfin, au

mode de signature des procès-verbaux des Assemblées générales, peuvent être modifiées par décision de l'Assemblée générale des actionnaires, approuvée par le Ministre des Finances.

Solution des questions litigieuses concernant les affaires de la Société, la responsabilité et la cession des affaires.

ARTICLE 60

Toutes les questions litigieuses relatives aux affaires de la Société entre les actionnaires et entre eux et les membres du Conseil d'Administration ; de même les litiges entre les membres du Conseil d'Administration et les autres personnes, nommées à des fonctions électives dans la Société, les litiges de la Société avec d'autres Sociétés ou avec des personnes privées peuvent se régler devant l'Assemblée générale des actionnaires, si les deux parties en cause y consentent, ou suivre une procédure juridique ordinaire.

ARTICLE 61

La responsabilité de la Société est limitée par les biens meubles et immeubles et les capitaux lui appartenant ; par suite, en cas de non-réussite de l'entreprise de la Société, ou de plainte portée contre elle, chaque actionnaire ne répond que pour la somme qu'il a déjà versée à la Société, à raison de 250 roubles par action, et ne peut être soumis, en dehors de

cela, à aucune responsabilité personnelle, ni à aucun paiement supplémentaire en ce qui concerne les affaires de la Société.

ARTICLE 62

Il n'est pas fixé de limite à l'existence de la Société. Si la marche des affaires rend indispensable la dissolution de la Société, son fonctionnement cesse par décision de l'Assemblée générale des actionnaires. Si le bilan de la Société montre une perte des deux cinquièmes du capital social, et si les actionnaires dans le délai d'un an à partir du jour où le rapport annuel constatant cette perte a été approuvé, ne comblent pas ce déficit, la Société cesse ses opérations.

Remarque. — Si la perte des deux cinquièmes du capital social étant constatée et la majorité des actionnaires exprimant le désir de combler cette perte, un des actionnaires ne verse pas, dans le délai ci-dessus indiqué, le paiement complémentaire correspondant à son nombre d'actions, ces actions sont déclarées annulées, ce qui est porté à la connaissance générale, et sont remplacées par de nouvelles actions portant le même numéro, et mises en vente pour le compte de la Société par l'agent de change local. De la somme obtenue par la vente de ces actions, après défalcation des frais de publication et de vente, il est prélevé en faveur du capital social une somme égale au versement complémentaire dû, et le reste de l'argent est rendu à l'ancien propriétaire des actions annulées.

ARTICLE 63

Au cas où la Société cesserait ses opérations, l'Assemblée générale nomme parmi les personnes qui la composent une commission de liquidation, comprenant au moins trois personnes et fixe le mode de liquidation des affaires de la Société. Le Conseil d'Administration transmet toutes les affaires à cette Commission. Les liquidateurs convoquent, par avis et publications, les créanciers de la Société, prennent des mesures en vue de les satisfaire entièrement, réalisent l'actif de la Société et concluent des arrangements à l'amiable avec des tiers, suivant les indications données et les limites fixées par l'Assemblée générale. Les sommes dues aux créanciers et celles nécessaires pour satisfaire pleinement aux réclamations litigieuses, sont déposées par les liquidateurs, au compte des créanciers dans les établissements de la Banque de l'Etat; ce n'est qu'à ce moment qu'on peut commencer à payer les actionnaires, proportionnellement aux moyens dont dispose la Société. Les liquidateurs rendent compte de leur gestion à l'Assemblée générale à des dates fixées par l'Assemblée; ils présentent, en outre, à la fin de leur liquidation, un rapport général. Si, à la fin de la liquidation, toutes les sommes à payer ne sont pas remises aux ayants droit, par suite de l'absence de ceux auxquels ces sommes reviennent, l'Assemblée générale désigne l'établissement où cet argent sera déposé jusqu'à ce qu'il soit réclamé, et indique quel usage on en fera, à l'expiration du délai de prescription, en cas d'absence des ayants droit.

ARTICLE 64

Le Ministre des Finances doit être informé de la mise en liquidation par le Conseil d'Administration de la Société et de la fin de la liquidation et des dispositions prises par les liquidateurs ; les publications nécessaires doivent être également faites pour avertir les actionnaires et toutes les personnes en relations avec la Société.

ARTICLE 65

Dans les cas non prévus par les présents statuts, la Société se guide sur les règles édictées pour les Sociétés par actions, et aussi sur les lois générales actuellement en vigueur ou pouvant être édictées dans l'avenir.

LIVRET DE LOCATAIRE

D'UNE MAISON APPARTENANT A LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS
DES HABITATIONS HYGIÉNIQUES A BON MARCHÉ
POUR LA POPULATION JUIVE

Vilna, le.....190

Le soussigné,..... a loué à Vilna, dans la maison sise rue Sitroskaïa et appartenant à la « Société par actions des habitations hygiéniques à bon marché pour la population juive », le logement, portant le n°....., au étage, composé de..... pour une durée de..... à partir du mois de..... 190..... au prix de..... roubles par mois, et aux conditions suivantes :

1. — Je m'engage à payer à l'avance le loyer de chaque mois, au commencement du mois, pas plus tard que le cinq du mois.

2. — En cas de non paiement du loyer à n'importe quel terme, je perds le droit d'occuper plus longtemps le logement loué, et le gérant... a le droit d'exiger l'évacuation immédiate du logement ; je serai obligé de payer en entier le loyer dû pour toute la période de temps pendant laquelle j'aurai occupé le logement, jusqu'au jour du déménagement.

3. — Le gérant... a le droit de me refuser, s'il le trouve nécessaire, la location du logement, même avant l'expiration du terme, en m'accordant pour

déménager, un délai d'un mois au moins à partir du jour où il m'aura été donné congé ; le congé anticipé ne me dispensera pas de payer en entier le loyer convenu jusqu'au jour de mon déménagement.

4. — Le logement ne doit servir qu'à moi et aux personnes faisant partie de ma famille laquelle se compose.....

Il est absolument interdit au locataire de recevoir chez lui des pensionnaires ou sous-locataires, soit permanents, soit même pour une seule nuit, sans autorisation écrite du gérant...

5. — Le locataire... reconnaît qu'il a reçu le logement en parfait état, il s'engage à le chauffer convenablement, à empêcher l'humidité de s'y introduire, et, à l'expiration du terme de la location, à le rendre en bon état, avec les vitres aux fenêtres, les clefs, les serrures ; il répond des moindres dégâts survenus par sa faute ou par celle d'un membre de sa famille.

6. — Le locataire n'a pas le droit de modifier en quoi que ce soit l'arrangement du logement ; il se soumet aux dispositions de..... pour l'observation de l'ordre et de la propreté et consent d'avance à ce que le... gérant... vienne inspecter le logement, à n'importe quel moment.

7. — Au cas où il serait indispensable de remettre à neuf le logement ou de faire des réparations, le locataire n'a pas le droit de s'opposer à l'exécution des travaux qui seraient trouvés nécessaires ou d'exiger une indemnité pour le dérangement causé par ces travaux.

8. — Le locataire prend sur lui les frais de déclaration à la police des personnes vivant chez lui, et il est, en général, obligé d'obéir à toutes les prescriptions de la police et du règlement ci-joint, se rapportant aux maisons avec logements hygiéniques.

RÈGLEMENT

1. — Chaque locataire des maisons de la « Société par actions des habitations hygiéniques à bon marché », doit observer le plus grand ordre et la plus grande propreté aussi bien dans son logement que dans toutes les habitations qu'il occupe ou qui se trouvent à sa disposition.

2. — Les locataires doivent mener une vie tranquille ; ils doivent être prudents avec le feu dans les logements, les corridors et dans la cave ; ils doivent se conduire convenablement et vivre en paix avec leurs voisins.

Tous les rassemblements troublant l'ordre, accompagnés de musique ou de chant, dans les logements et surtout sur les paliers, sont interdits.

3. — Le locataire, qui aura été vu à plusieurs reprises dans un état d'ébriété et aura une conduite immorale, recevra son congé.

4. — Le locataire ne peut organiser dans son logement aucune espèce d'atelier sans autorisation écrite du gérant...

5. Il est absolument interdit d'avoir dans son logement des chiens, des chats et autres animaux domestiques, de même que des pigeons ou autres oiseaux.

6. — Il est interdit de faire des trous dans les murs des logements ou d'enfoncer des clous inutiles, etc. ; en déménageant ou en rendant son logement, on ne doit pas retirer des murs les crochets et clous existants.

En cas d'apparition d'insectes nuisibles le locataire est obligé d'avertir immédiatement le gérant... et de prendre toutes les mesures qui lui seront indiquées pour la désinfection du logement.

7. — Il est interdit de garder dans les logements les ordures, la cendre, les reliefs de cuisine et en général, les immondices.

8. — Il est absolument interdit de blanchir et de faire sécher le linge dans les logements, sauf les langes d'enfants, le blanchissage ne doit se faire qu'à la blanchisserie commune.

9. — Il est absolument interdit de hacher le bois dans les logements ; on ne doit scier le bois que dans la cour et les sous-sols.

10. — La paille ou l'avoine des matelas hors d'usage doit être remise au portier et être brûlée.

Il est interdit de jeter par les fenêtres les ordures, les liquides ou objets quelconques.

11. — Il est expressément défendu de poser sur les fenêtres des vases quelconques et d'épousseter sur les paliers et par les fenêtres la literie et les vêtements ; tout cela doit être fait dans la cour, à l'heure et au lieu indiqués par le gérant...

12. — Les greniers ne doivent servir qu'au séchage du linge, et il est interdit d'y garder d'autres objets.

Les locataires de chaque étage disposeront d'un grenier commun ; le séchage du linge se fera dans un ordre indiqué par le gérant...

13. — A la tombée de la nuit, toutes les portes menant aux sous-sols et aux greniers seront fermées par le portier. On ne doit descendre aux caves qu'avec une lanterne allumée.

14. — Les locataires doivent se servir avec prudence et propreté des canalisations d'eau et d'égoût et des cabinets d'aisance ; il est absolument interdit de jeter dans ces derniers quoi que ce soit, sauf du papier et, en général, on ne doit les salir sous aucun prétexte.

Les locataires d'un même palier seront rendus solidairement responsables des dégâts survenus à une de ces installations dans le corridor commun et supporteront les frais de réparation, à moins qu'il ne soit démontré que les dégâts ont été faits par un seul locataire ; en ce cas, celui-ci est seul responsable.

15. — Le locataire doit immédiatement avertir la direction de tout ce qui arrive dans sa famille : une naissance, une mort, une arrivée ou un départ, une maladie, surtout contagieuse ou épidémique.

16. — En cas de maladie contagieuse ou épidémique, le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de son logement et, en général, aux mesures prises par le gérant... pour empêcher le mal de se répandre ; si le gérant... l'exige, le locataire est obligé de transporter le membre de sa famille malade dans un endroit spécialement désigné à cet effet ou à l'hôpital.

17. — Après chaque maladie contagieuse ou épidémique, le... gérant... a le droit de faire remettre à neuf à ses frais le logement où eut lieu la maladie, et non seulement le locataire n'a pas le droit de s'y opposer, mais encore il doit se transporter avec sa famille, pour la durée de la désinfection, dans un autre local qui lui sera désigné.

18. — A l'approche du printemps de chaque année, les doubles portes et fenêtres doivent être transportées dans un local indiqué par le gérant...; le locataire est obligé de remplacer au préalable chaque vitre cassée ou fêlée par une vitre neuve de même épaisseur à ses frais; en cas contraire, le gérant commande la vitre au compte du locataire.

19. — Il est interdit au locataire de mettre sur les murs de la maison, aucune inscription, enseigne, vitrine, armoire, etc., sans autorisation du gérant....

20. — Toute infraction de la part du locataire ou des personnes vivant avec lui à un article quelconque du présent règlement, donne au gérant... le droit de refuser la location à partir du 1^{er} du mois suivant, et, en cas d'infraction particulièrement grave, de renvoyer sans tarder le locataire du logement et de la maison.

Ce règlement est suivi d'un carnet de quittances, disposé comme suit :

DATE	SOMME DUE	POUR LE MOIS DE
		JANVIER FÉVRIER etc.



