

STATUTS DE LA SOCIETE IMMOBILIERE PUBLIQUE « SIP/SM »

L'an deux mille quatorze, le vingt-troisième jour du mois de Décembre ;

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIP ;

Vu la loi n°1/07 du 26 avril 2010 portant Code du commerce ;

Vu la loi n°1/09 du 30 mai 2011 portant Code des sociétés privées et à participation publique ;

Vu la décision de la transformation de la forme juridique de la SIP, d'une société publique (SP) en une société mixte (SM) prise par le Conseil d'administration en sa séance du 03/12/1999 ;

Considérant l'obligation légale d'harmoniser les statuts de la SIP adoptés en date du 7 mai 1979 tels que modifiés en date du 11 décembre 1989, avec la loi n° 1/09 du 30 mai 2011 portant Code des sociétés privées et à participation publique ;

Adopte les statuts de la SIP modifiés ainsi qu'il suit :

CHAPITRE I : DE LA DENOMINATION, DE LA FORME, DE L'OBJET, DU SIEGE ET DE LA DUREE

Article 1 : Forme et dénomination

La Société immobilière publique, « SIP » en sigle, ci-après désignée « la Société », est une société mixte régie par le Code des sociétés privées et à participation publique et par les présents Statuts. Elle jouit de la personnalité morale et de l'autonomie de gestion.

Article 2 : Objet

La Société a pour objet, l'étude, la réalisation et la gestion de toutes opérations concernant directement ou indirectement l'amélioration ou le développement de l'habitat au Burundi et toutes opérations connexes de nature à favoriser ou faciliter la réalisation de cet objet.

Dans toutes ses opérations, la Société donne priorité aux activités répondant aux critères de rentabilité.

A cette fin, la Société procède notamment aux opérations relatives à :

- L'achat, l'aménagement, le lotissement de terrains et la construction d'immeubles à usage d'habitation ;
- La location ordinaire, la location-vente, la vente au comptant ou à tempérament desdits terrains et/ou immeubles ;
- La production, l'achat et la vente de matériaux de construction et toutes autres opérations en rapport avec la promotion de l'habitat et la gestion immobilière.

L'objet de la Société peut en tout temps être étendu ou restreint, sans toutefois en altérer le sens, par voie de modification des Statuts.

Article 3 : Siège social

Le siège de la Société est établi à Bujumbura. Il peut être transféré en tout autre lieu du territoire national par décision de l'Assemblée générale des actionnaires.

Article 4 : Durée

La Société est créée pour une durée illimitée.

CHAPITRE II : DU CAPITAL SOCIAL, DES APPORTS ET DES ACTIONS

Article 5 : Le Capital social

La Société est dotée d'un capital social de quatre cent millions de francs burundais (400.000.000 FBU) divisé en quatre mille (4000) actions de cent mille francs burundais (100.000 FBU) chacune représentative d'apport en nature et / ou en numéraire. Il est entièrement souscrit et libéré à hauteur du tiers au moins au moment de la constitution.

Article 6 : Apports et Actions

Le capital social est réparti de la façon suivante :

1°) Etat du Burundi :

Trois cent cinquante millions de francs burundais (350.000.000FBU), soit trois mille cinq cents actions, réparties comme suit :

- Apports en numéraire : cinquante millions de francs burundais (50.000.000FBU), soit cinq cents actions
- Apport en nature : trois cent millions de francs burundais (300.000.000FBU), soit trois mille actions

2°) Banque de la République du Burundi (B.R.B)

Vingt millions de francs burundais (20.000.000FBU), soit deux cents actions en numéraire.

3°) Société de Gestion et de Participation (SOGEPAR)

Trente millions de francs burundais (30.000.000FBU), soit trois cents actions en numéraire.

Article 7 : Libération des actions

Les actions représentatives d'apports en nature doivent être entièrement libérées lors de leur souscription. Ces apports en nature sont évalués par un ou plusieurs Commissaires aux apports désignés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions représentatives d'apports en numéraire doivent être libérées d'un tiers au moins à la souscription. Tout versement en retard sur un montant total des actions porte intérêts de plein droit en faveur de la Société au taux fixé par le Conseil d'administration.

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Des certificats d'inscription sont délivrés aux membres associés.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne connaît qu'un propriétaire par action.

Article 8 : Responsabilité des actionnaires

Sans préjudice de la responsabilité des actionnaires pouvant être engagée par la faute de leurs représentants, le capital de la Société constitue le gage commun de ces créanciers, chacun des membres associés ne s'engageant qu'à concurrence du montant de sa participation. La souscription d'une action implique l'adhésion aux Statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Article 9: Modification du Capital

Le capital pourra, par décision de l'Assemblée générale des actionnaires, être augmenté par souscription des actions nouvelles, représentatives d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation des réserves.

Dans le premier cas, les actionnaires anciens auront, sauf décision contraire de l'Assemblée générale des actionnaires ou renonciation de leur part, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles à proportion du nombre des actions détenues.

Le capital social pourra être réduit par décision de l'Assemblée générale.

CHAPITRE III : DE L'ADMINISTRATION ET DE LA GESTION

Article 10 : Les organes de la Société

Les organes de la Société sont :

- L'Assemblée générale des actionnaires ;
- Le Conseil d'administration ;
- La Direction générale ;
- Le Commissariat aux comptes ;
- Le Réviseur indépendant.

Section 1 : L'Assemblée générale

Article 11 : Composition de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale se compose comme suit :

- L'Etat du Burundi ; représenté par le Ministre ayant l'habitat dans ses attributions ou son délégué ;
- La Banque de la République du Burundi ou son représentant ;
- La Société de Gestion et de Participation ou son représentant.

Article 12: Pouvoirs de l'Assemblée Générale

L'Assemblée générale est l'Organe suprême de la Société. Elle prend les décisions nécessaires à la vie de la Société.

L'Assemblée générale est notamment compétente pour :

- La nomination des membres du Conseil d'administration ainsi que la détermination de leurs émoluments et jetons de présence ;
- L'approbation annuelle des bilans sur rapport du Conseil d'administration et du collège des commissaires aux comptes ;
- L'affectation des résultats ;
- La fixation de la durée des mandats et des honoraires des commissaires aux comptes ;
- L'augmentation ou la réduction du capital ;
- La fusion, la scission ou la dissolution de la SIP ;
- La nomination des liquidateurs et la détermination de leurs pouvoirs.

L'Assemblée générale extraordinaire est la seule habilité à modifier les Statuts. Toute clause contraire est réputée nulle.

Chaque actionnaire dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il a souscrites. Le mandataire d'un actionnaire dispose des voix de son mandat dans les mêmes conditions.

L'Assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires. Ses décisions, régulièrement prises, sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Article 13 : Convocation de l'Assemblée générale

Les Assemblées générales réunies sur première convocation écrite ne peuvent, quelle que soit leur nature, se tenir avant le quinzième jour suivant celui de la convocation.

Les Assemblées générales réunies sur deuxième convocation écrite peuvent être tenues dès le huitième jour suivant l'avis de cette convocation.

Les convocations aux Assemblées générales doivent indiquer l'ordre du jour qui ne comprend pas de points divers ainsi que les documents de travail.

L'Assemblée générale annuelle ordinaire se réunit dans les cinq premiers mois après la fin de l'exercice au siège social ou en tout autre endroit désigné par le Conseil d'administration.

Les actionnaires peuvent, à tout moment, être convoqués en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire par le Conseil d'administration ou par les Commissaires aux comptes, ou par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires justifiant de la propriété de dix pour cent du capital social, et ce dans les trois semaines de la requête.

Article 14 : Tenue de l'Assemblée Générale, règles de quorum et de majorité

Toute Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à défaut, par le Vice-président ou par un des Administrateurs désigné par le Conseil d'administration. Le Président de l'Assemblée nomme le Secrétaire et propose à l'accord de l'Assemblée comme Scrutateurs deux Actionnaires présents.

L'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les propositions qui sont énoncées dans l'ordre du jour. Aucune proposition faite par des actionnaires n'est mise en délibération si elle n'est signée que par des actionnaires représentant ensemble un dixième du capital social et si elle n'a été communiquée au Conseil d'administration vingt jours au moins avant la réunion pour être dans les convocations.

L'Assemblée générale ne délibère valablement, que si les Actionnaires présents ou représentés possèdent au moins la moitié des actions ayant le droit de vote.

Tout actionnaire a le droit de participer à l'Assemblée générale. Il peut se faire représenter par mandat à l'Assemblée générale.

Les procurations dont le Conseil d'administration peut proposer la formule doivent être déposées avant la réunion au siège social.

Les personnes morales, telles les sociétés commerciales, les établissements publics et l'Etat qui ont le droit d'assister à l'Assemblée générale peuvent être représentées en vertu des procurations par un mandataire, même non actionnaire.

Sans préjudice des dispositions pertinentes du code des sociétés, chaque associé dispose d'autant de voix que d'action souscrites.

L'Assemblée générale ne délibère valablement que si la majorité de ses Membres sont présents ou représentés.

Section 2 : Le Conseil d'administration

Article 15: Composition

La SIP est administrée par un Conseil d'administration composé de huit membres répartis comme suit :

- Quatre représentants de l'Etat dont le Directeur général ;
- Un représentant de la Banque de la République du Burundi ;
- Un représentant de la Société de gestion et de participation ;
- Un représentant élu du personnel;
- Un représentant des usagers désigné pour sa compétence sur proposition du Conseil d'administration ;

Article 16 : Honoraires

Les honoraires sont fixés par l'Assemblée générale des actionnaires sur proposition du Conseil d'administration.

Article 17: Nomination et Mandat des Administrateurs

Le Président du Conseil d'administration est nommé par l'Assemblée générale des actionnaires parmi les représentants de l'Etat.

Le Vice-président est choisi parmi les représentants des autres actionnaires du secteur privé.

Le secrétariat est assuré par le Directeur général de la SIP.

Le mandat des membres du Conseil d'administration représentants l'Etat est de cinq (5) ans, renouvelable une fois. Les autres représentants des actionnaires autres que l'Etat pouvant voir leur mandat renouvelé autant de fois que de besoin.

Le mandat du représentant élu du personnel est d'une (1) année, conformément aux dispositions pertinentes du Code du travail relatives au Conseil d'entreprise.

Le mandat du représentant des usagers est de cinq (5) ans renouvelable une fois.

Article 18 : Les pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration dispose d'un pouvoir général d'administration de la Société. Il définit, dans les limites de l'objet social, les orientations de l'activité de la Société.

Toute convention avec la Société à laquelle un des membres du Conseil d'administration ou le Directeur général a un intérêt, même indirect, doit être autorisée au préalable par le Conseil d'administration.

L'absence de cette autorisation est inopposable aux tiers de bonne foi. Cette convention doit être approuvée par la plus prochaine réunion de l'Assemblée générale des Actionnaires.

Article 19 : Réunion du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre ou chaque fois que de besoin à l'initiative de son Président, ou sur demande motivée d'au moins 1/3 des membres du Conseil d'administration. Il se réunit obligatoirement dans la période qui précède la fin de l'exercice pour l'adoption du budget prévisionnel. Il se tient également au plus tard cinq mois après la fin de l'exercice pour l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Le président du Conseil d'administration convoque et préside les séances du Conseil avec voix prépondérante.

Les décisions et les délibérations du Conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par tous les administrateurs présents à la réunion.

Article 20: Règles de quorum et de majorité

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la majorité simple de ses membres sont présents ou représentés. Aucun Administrateur ne peut être porteur de plus d'une procuration. Le Conseil d'administration prend des décisions à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage de voix, celle du Président est prépondérante.

Article 21 : Responsabilité

Sans préjudice des poursuites pénales ou disciplinaires, à raison des infractions ou autres fautes commises dans l'exercice de leur mandat, les membres du Conseil d'administration sont responsables individuellement ou solidairement envers la Société.

Section 3 : Organes chargés de la gestion quotidienne de la Société

Paragraphe 1 : Le Directeur général

Article 22 : Nomination et Mandat du Directeur général

Le Directeur général est nommé par le Conseil d'administration sur proposition des Actionnaires.

Le mandat du Directeur général est fixé à cinq (5) ans renouvelable une seule fois.

Article 23 : Attributions

Le Directeur général est chargé de la gestion quotidienne de la Société et de l'exécution des décisions du Conseil d'administration. Il assure la bonne marche de la Société dans le cadre des orientations fixées par le Conseil d'administration. Devant ce dernier, il est responsable de sa gestion. Il représente la Société à l'égard des tiers. Dans ses fonctions, il est assisté au moins d'un Directeur technique et d'un Directeur administratif et financier.

Article 24: Rémunération

La rémunération et les autres avantages du Directeur général sont déterminés par le Conseil d'administration

Article 25 : Responsabilité

Le Directeur général est responsable envers la Société et les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Si plusieurs dirigeants ont coopéré aux mêmes faits, le Tribunal compétent détermine la part contributive de chacun dans la réparation.

Paragraphe 2 : Les Directeurs

Article 26 : Nomination et Mandat

Le Directeur technique et le Directeur administratif et financier sont nommés par le Conseil d'administration pour un mandat de 4 ans, renouvelable autant de fois que de besoin.

Article 27 : Attributions

La Direction technique a en charge la gestion des aspects techniques et de la production. Selon l'organigramme de la Société arrêté par l'Assemblée générale, elle comprend les Services suivants :

- Le Service Planification et Etudes,
- Le Service Ingénierie,
- Le Service de production des matériaux et entretien.

La Direction administrative et financière a en charge la gestion administrative et financière. Selon l'organigramme de la Société arrêté par l'Assemblée générale, elle comprend les Services suivants :

- Le Service comptabilité,
- Le Service commercial et recouvrement,
- Le Service ressources humaines.

Article 28 : Rémunération

La rémunération et les autres avantages des Directeurs sont déterminés par le Conseil d'administration.

Section 4 : Contrôle des comptes

Paragraphe 1 : Commissaires aux comptes

Article 29 : Nomination

Le contrôle des comptes annuels est confié à deux commissaires aux comptes désignés par l'Assemblée générale des actionnaires.

Les commissaires aux comptes disposent d'un mandat de deux (2) ans renouvelable une fois.

Article 30 : Mission

Les Commissaires aux comptes ont un droit permanent et illimité de surveillance et de contrôle de toutes les opérations de la Société. Ils peuvent prendre connaissance des livres, des correspondances, des procès-verbaux, des contrats, des situations périodiques et plus généralement de toutes écritures dont l'examen est nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

Les Commissaires aux comptes vérifient la régularité et la sincérité des états financiers au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice.

Les Commissaires aux comptes ne peuvent pas dépasser un mois dans le contrôle des états financiers leur soumis par le Conseil d'administration.

Paragraphe 2 : Réviseur indépendant

Article 31 : Nomination

Un Réviseur indépendant est nommé, moyennant appel public des candidats à la concurrence, par le Conseil d'administration.

Article 32 : Mission

Le Réviseur indépendant vérifie la régularité et la sincérité des états financiers au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice.

Le Réviseur indépendant est, à la fin de l'exercice annuel, chargé de vérifier et certifier les comptes de la société, après redressement des écritures, s'il y a lieu.

Le réviseur indépendant ne peut pas dépasser deux mois dans le contrôle de la régularité, la sincérité, la fiabilité des états financiers de l'exercice écoulé.

Paragraphe 3 : L'Inspection Générale de l'Etat

L'Inspection Générale de l'Etat exerce à temps plein le contrôle de la Société.

CHAPITRE IV : LE PERSONNEL

Article 33 : Catégories

Le personnel de la Société est soit permanent, soit temporaire.

Article 34 : Le personnel permanent

Le personnel permanent comprend des cadres et des agents liés à la Société par un contrat établi conformément à la législation du travail en vigueur.

Article 35 : Le personnel temporaire

Le personnel temporaire comprend la main-d'œuvre recrutée pour l'exécution d'un travail ponctuel ou saisonnier et les travailleurs retenus pour l'exécution d'une tâche précise exigeant des compétences particulières pour une durée déterminée.

CHAPITRE V : DE L'ORGANISATION FINANCIERE ET DE LA COMPTABILITE

Section 1 : Ressources et dépenses

Article 36 : Ressources

Les ressources de la Société sont constituées notamment par :

- Le capital souscrit par les actionnaires ;
- Les revenus du patrimoine de la société ;
- Les emprunts régulièrement autorisés ;
- Les intérêts sur les prêts et les revenus provenant des placements ;
- Les dons et les financements des organismes publics ou privés, nationaux ou étrangers ;
- Les rémunérations perçues au titre de services rendus aux tiers ;
- Les produits de vente du matériel réformé ;
- Toutes autres ressources attribuées à la Société par un texte législatif ou réglementaire en vue d'assurer son équilibre financier.

Article 37 : Dépenses

Les dépenses de la Société comprennent notamment :

- Les rémunérations ;
- Les fournitures ;
- L'entretien et la réparation des immeubles de rapport et ses équipements ;
- Les intérêts débiteurs sur les crédits immobiliers ;
- Diverses dépenses liées au fonctionnement de la SIP.

Section 2 : Engagement des dépenses**Article 38 : Organes habilités**

Le Conseil d'administration définit les objectifs annuels de la Société et donne à la Direction les moyens de les atteindre à travers le vote du budget annuel.

Tout acte d'engagement des dépenses de la Société est du ressort du Directeur général, du Directeur ayant les finances dans ses attributions et/ou le chef comptable.

En cas d'empêchement motivé, une délégation de pouvoirs aux autres membres de l'organe de direction est autorisée.

Dans les limites du budget, les actes d'engagement du budget d'investissement sont approuvés par le Conseil d'administration sur proposition du Directeur Général.

Le chef comptable délivre aux tiers les actes de paiement tels que visés par le Directeur général et/ou le Directeur ayant les finances dans ses attributions.

Section 3 : Tenue de la Comptabilité**Article 39 : La comptabilité de la Société**

La comptabilité est tenue selon les normes du plan comptable national par un Chef comptable désigné par le Conseil d'administration sur proposition du Directeur général après compétition.

Article 40 : Exercice social et sa clôture

L'exercice social couvre douze (12) mois. A la fin de chaque exercice et au plus tard après la clôture de celui-ci, le Directeur général de la Société fait rapport au Conseil d'administration :

- De la situation financière de la Société et de l'ensemble de son activité pendant l'exercice écoulé ;
- Du bilan ;
- Du compte de résultat ;
- D'un tableau des flux de trésorerie ;
- D'un tableau de variation des capitaux propres ;
- De l'annexe fiscale.

Sur base du rapport de la Direction générale, le Conseil d'administration dresse pour le compte de l'Assemblée générale, les documents comptables de la Société. Il propose à l'Assemblée générale les modalités d'affectation du résultat net.

Le Conseil d'administration présente son rapport à l'Assemblée générale au plus tard cinq (5) mois après la clôture de l'exercice.

Section 4 : Comptes sociaux

Article 41 : Approbation des comptes sociaux

L'Assemblée générale approuve les comptes sociaux de la Société et le rapport du Conseil d'administration au plus tard cinq (5) mois après la clôture de l'exercice. Le bénéfice net est affecté notamment aux fonds de réserves, aux dividendes et aux reports à nouveau.

Article 42: Dividendes, bénéfice net et réserves.

Les dividendes sont constitués par le bénéfice net de l'exercice écoulé diminué le cas échéant des pertes antérieures et des réserves constituées, et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice net est constitué par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et les provisions, et diminué de l'impôt le cas échéant.

Le fonds de réserve légale est de 5% du bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes des exercices antérieurs.

L'alimentation du fonds de réserve légale n'est plus obligatoire si la réserve a atteint 10% du capital social.

CHAPITRE VI : CESSION D' ACTIONS, FUSION, SCISSION, TRANSFORMATION, DISSOLUTION OU LIQUIDATION

Article 43: Décisions

Les décisions relatives à la cession d'actions, à la fusion, à la scission, à la transformation et à la dissolution/liquidation sont prises conformément à la loi en vigueur.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

Article 44 : Relations avec le personnel

Les relations de la SIP avec son personnel sont régies par le Code du Travail et les autres textes en vigueur au sein de l'entreprise.

Article 45 : Relations avec les fournisseurs et les clients

Les relations de la SIP avec ses fournisseurs et ses clients sont régies par les lois et usages du commerce.

Article 46 : Contestations

Toutes contestations qui naîtront durant la vie de la société ou au cours de sa liquidation à défaut d'une résolution à l'amiable, recours au juge d'arbitrage, seront soumises aux juridictions compétentes du lieu du siège social.

Fait à Bujumbura, le 23 / 12 / 2014

**L'ASSEMBLEE GENERALE
DES ACTIONNAIRES**

L'ETAT DU BURUNDI
.....

LA BANQUE DE LA REPUBLIQUE DU BURUNDI
.....

LA SOGEPAR
.....

(SECRETAIRE)

**(PRESIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION)**