

Conditions d'utilisation des contenus du Conservatoire numérique

1- [Le Conservatoire numérique](#) communément appelé [le Cnum](#) constitue une base de données, produite par le Conservatoire national des arts et métiers et protégée au sens des articles L341-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. La conception graphique du présent site a été réalisée par Eclydre (www.eclydre.fr).

2- Les contenus accessibles sur le site du Cnum sont majoritairement des reproductions numériques d'œuvres tombées dans le domaine public, provenant des collections patrimoniales imprimées du Cnam.

Leur réutilisation s'inscrit dans le cadre de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 :

- la réutilisation non commerciale de ces contenus est libre et gratuite dans le respect de la législation en vigueur ; la mention de source doit être maintenue ([Cnum - Conservatoire numérique des Arts et Métiers - http://cnum.cnam.fr](#))
- la réutilisation commerciale de ces contenus doit faire l'objet d'une licence. Est entendue par réutilisation commerciale la revente de contenus sous forme de produits élaborés ou de fourniture de service.

3- Certains documents sont soumis à un régime de réutilisation particulier :

- les reproductions de documents protégés par le droit d'auteur, uniquement consultables dans l'enceinte de la bibliothèque centrale du Cnam. Ces reproductions ne peuvent être réutilisées, sauf dans le cadre de la copie privée, sans l'autorisation préalable du titulaire des droits.

4- Pour obtenir la reproduction numérique d'un document du Cnum en haute définition, contacter [cnum\(at\)cnam.fr](mailto:cnum(at)cnam.fr)

5- L'utilisateur s'engage à respecter les présentes conditions d'utilisation ainsi que la législation en vigueur. En cas de non respect de ces dispositions, il est notamment passible d'une amende prévue par la loi du 17 juillet 1978.

6- Les présentes conditions d'utilisation des contenus du Cnum sont régies par la loi française. En cas de réutilisation prévue dans un autre pays, il appartient à chaque utilisateur de vérifier la conformité de son projet avec le droit de ce pays.

NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE

NOTICE DE LA GRANDE MONOGRAPHIE	
Auteur(s) ou collectivité(s)	Muller, Emile
Auteur(s)	Muller, Emile (1823-1889)
Auteur(s) secondaire(s)	Cacheux, Emile (1844-1923)
Titre	Les habitations ouvrières en tous pays : situation en 1878. Avenir
Adresse	Paris : Librairie polytechnique de J. Baudry, 1879
Collation	1 vol. (VIII-411 p.) : tabl. ; 25 cm + 1 atlas (70 p. de pl.; 38 cm)
Nombre de volumes	2
Sujet(s)	Habitations populaires -- Prévision Habitations populaires -- 19e siècle
Note	Il est indiqué sur la page de titre : "Cet ouvrage a obtenu une médaille d'or à l'Exposition universelle de 1878"
Permalien	http://cnum.cnam.fr/redir?8LA40_PTFOLLA13
LISTE DES VOLUMES	Texte
	Atlas

NOTICE DU VOLUME	
Auteur(s) volume	Muller, Emile (1823-1889)
Auteur(s) secondaire(s) volume	Cacheux, Emile (1844-1923)
Titre	Les habitations ouvrières en tous pays : situation en 1878. Avenir
Volume	Les habitations ouvrières en tous pays : situation en 1878. Avenir - Texte
Adresse	Paris : Librairie polytechnique de J. Baudry, 1879
Collation	1 vol. (VIII-411 p.) : tabl. ; 25 cm
Nombre de vues	422
Cote	CNAM-BIB 8 La 40
Sujet(s)	Habitations populaires -- Prévision Habitations populaires -- 19e siècle
Thématique(s)	Construction Expositions universelles
Typologie	Ouvrage
Note	Il est indiqué sur la page de titre : "Cet ouvrage a obtenu une médaille d'or à l'Exposition universelle de 1878"
Langue	Français
Date de mise en ligne	11/06/2021
Date de génération du PDF	24/02/2022
Permalien	http://cnum.cnam.fr/redir?8LA40

*In 1890
at 14 p.m. La 13*

LES
HABITATIONS OUVRIÈRES
EN TOUS PAYS

8^e La 40

LES
HABITATIONS OUVRIÈRES
EN TOUS PAYS

SITUATION EN 1878. AVENIR

PAR

Émile MULLER, O *

Ingénieur,

Professeur à l'École centrale des Arts et Manufactures

et à l'École spéciale d'architecture,

Ancien Président de la Société des Ingénieurs civils,

Architecte des cités ouvrières de Mulhouse et autres

ET

Émile CACHEUX

Ingénieur des Arts et Manufactures,

Propriétaire d'habitations ouvrières.



Cet ouvrage a obtenu une Médaille d'or à l'Exposition universelle de 1878.

REPRODUCTION INTERDITE. TRADUCTION RÉSERVÉE



PARIS,
LIBRAIRIE POLYTECHNIQUE DE J. BAUDRY, ÉDITEUR,
15, RUE DES SAINTS-PÈRES.

1879

PRÉFACE

Toute classe qui veut la stabilité doit s'efforcer d'appeler le grand nombre à la propriété et à l'aisance, car seule la moyenne propriété ne s'insurge jamais.

ARISTOTE.

Dans la première édition de mon livre sur *les Habitations ouvrières*, en 1855, je disais :

« Toute idée grande et féconde, avant d'arriver à la
« réalisation, parcourt deux périodes bien distinctes :
« dans la première, que l'on pourrait nommer période
« d'incubation, elle ne préoccupe que quelques esprits
« précurseurs ; l'utilité pratique est méconnue, la lu-
« mière n'est pas faite. Mais bientôt la nuit se dissipe ;
« l'idée, tout à l'heure voilée, apparaît sous une forme
« saisissable, tous les esprits s'en préoccupent... les
« hommes, appelés novateurs, ne sont plus que des
« esprits doués de bon sens et de sagacité... et la civili-
« sation entre en jouissance d'un nouveau perfection-
« nement. Cette seconde période est celle d'éclosion ou
« d'avènement. La question de l'amélioration du sort
« des classes laborieuses est à cette seconde époque, et
« il n'est pas d'action qui serait capable aujourd'hui
« d'opposer une résistance sérieuse au mouvement que
« nous signalons. »

Puis, après avoir passé en revue les œuvres par lesquelles le XIX^e siècle s'est honoré en s'efforçant d'élever et d'améliorer la condition du travailleur, après avoir énuméré les immenses avantages sociaux qui résultent pour toutes les classes d'une vie meilleure et plus facile assurée à la classe inférieure, j'ajoutais qu'ayant eu la bonne fortune d'être appelé, l'un des premiers en France, à m'occuper de ces questions et à inaugurer, pour ainsi dire, l'œuvre des habitations ouvrières, je considérais comme un devoir de mettre à la disposition de tous le résultat de mes études et de mes travaux particuliers. Je conviais tous ceux qui sentent comme moi l'importance de ces grands problèmes à joindre leurs efforts aux miens pour perfectionner et vulgariser les plans de constructions économiques et salubres destinées aux ouvriers.

Après vingt-quatre années, pendant lesquelles j'ai eu l'honneur d'être bien souvent consulté et la satisfaction de rendre quelques services dans des entreprises de ce genre, je puis constater que je ne me trompais pas sur l'intérêt et l'avenir de ces questions. Partout les constructions d'habitations ouvrières se sont multipliées rapidement; dans tous les pays civilisés on est unanime à reconnaître l'heureuse transformation physique et morale des familles laborieuses qui ont été appelées à bénéficier de ces créations. Excepté à Paris, il n'est plus nécessaire de plaider en faveur de la réforme du logement de l'ouvrier. Ce qui importe maintenant, c'est que ceux — et ils sont aujourd'hui très nombreux — qui se sont engagés dans cette voie philanthropique puissent trouver réunis tous les éléments d'étude et de comparaison qui sont épars dans de nombreuses publications françaises et étrangères. L'objet de ce volume est de

présenter une série des solutions essayées avec succès jusqu'à ce jour dans les pays civilisés.

L'ouvrage qui a paru il y a vingt-cinq ans, simple résumé de mes travaux personnels, ne répondait plus en effet aux besoins infiniment variés de notre époque. Plusieurs livres publiés pendant cet intervalle, notamment celui de mon vénérable ami, Henri Roberts, me donnaient la mesure des progrès accomplis, et ces progrès constituaient pour moi autant de vides à combler. Peut-être aurais-je hésité à m'engager dans des recherches aussi multiples et aussi étendues si je n'avais pas été assuré de la collaboration de mon élève et jeune camarade Cacheux. J'aime à rendre publiquement témoignage de la sagacité et du dévouement avec lesquels il m'a secondé dans cette laborieuse entreprise.

La question des habitations ouvrières se rattache à l'un des problèmes sociaux les plus considérables. La classe laborieuse, en tous pays, est représentée par deux types : le paysan et l'ouvrier. Nous savons tous que même avant 1789 le paysan était propriétaire d'une très grande partie du sol de la France, et que la Révolution française a eu moins pour effet de morceler la propriété que de la libérer des charges accablantes qui pesaient sur elle. Pendant des siècles, à force de travail, d'épargne, d'économie, le paysan français a marché à la conquête du sol. Ce n'est pas à l'assistance de l'État ni à des organisations spéciales quelconques élaborées par des utopistes qu'il doit la possession de la terre. Il la doit à lui-même, à ses efforts patients, à sa volonté soutenue. Et cette possession est-elle restreinte à un lambeau de champ ? Non, elle comprend une habitation, un chez soi, où le paysan se sent maître et où il habite seul avec sa famille pour n'avoir rien à démêler avec personne.

Qu'est-il résulté de ce double fait, de la possession d'un champ et d'une habitation par le paysan? C'est que cette classe est la force et en quelque sorte le réservoir de sève du pays, c'est que c'est chez elle que se renouvellent, comme à une source inépuisable, les classes que la vie urbaine et agglomérée use ou corrompt si rapidement; c'est qu'elle est politiquement, par son bon sens et son esprit positif, le centre de gravité de la France. La propriété, la vie de famille sont en effet les deux instruments de moralisation les plus actifs qu'il y ait au monde. Eh bien, pourquoi n'essaierions-nous pas, autant qu'il est en nous, de faire participer l'ouvrier à ce double bienfait. On parle beaucoup de ses vices. En est-il seul responsable?

Et quand on pense à la vie qu'il mène dans ces sortes de casernes malsaines et dégoûtantes où une littérature récente s'est donnée pour tâche de nous faire pénétrer, à cette promiscuité qui remplace pour ainsi dire la famille par l'existence en commun du clan et de la tribu, à l'empire inévitable du mauvais exemple et des mauvais conseils sur la jeunesse qui se développe sans surveillance dans un pareil milieu; n'est-ce pas à la société plutôt qu'à l'artisan qu'il convient d'adresser des paroles sévères?

Faisons en sorte que l'ouvrier puisse, par un effort personnel suffisamment prolongé, arriver à la propriété d'une petite maison pour lui, sa femme et ses enfants. La séduction exercée par le cabaret perdra bien vite ses prises sur cet homme que retiendra le plaisir de se sentir chez lui, d'arranger, de réparer, d'orner sa demeure, de cultiver son jardin, s'il en a un. Qu'on n'oublie pas que presque toujours, avant d'être attiré par le cabaret, l'ouvrier est éloigné de chez lui par l'obscurité et l'insalu-

brité de son pauvre logis. L'inconduite aura perdu ses plus puissants auxiliaires quand ce logis sera clair, sain et propre. C'est ce que peuvent rendre facile quelques combinaisons économiques très simples et des plans de construction bien étudiés.

Un exemple frappant et affligeant de la démoralisation qui peut être produite par une mauvaise disposition des habitations, c'est ce qui est arrivé pour une autre classe, celle des domestiques, principalement dans les villes où se sont multipliées les grandes maisons à loyer.

Ces maisons contiennent de nombreux appartements ; si vastes qu'ils soient, il est extrêmement rare qu'on y trouve des chambres de domestiques. Les serviteurs de tous les locataires habitent pour ainsi dire en commun l'étage supérieur de la maison ; tous, jeunes hommes et jeunes femmes sont relégués là, hors de toute surveillance. Qu'y a-t-il d'étonnant qu'ils deviennent ce que nous savons ? Ils appartiennent presque tous à ces robustes et honnêtes populations des campagnes dont j'ai parlé qui croient trouver dans la domesticité des villes un débouché pour l'excédant des familles trop nombreuses. Agglomérés dans ces détestables milieux, l'homme se corrompt, la femme déchoit ; tous se liguent contre les maîtres et s'entretiennent dans des sentiments de malveillance contre les classes supérieures.

Elles n'ont pas de pires ennemis que ces pauvres gens et elles ne doivent s'en prendre qu'à elles-mêmes, car rien de tout cela ne se serait certainement produit si elles avaient su, comme certaines familles le font encore, loger leurs serviteurs au milieu d'elles et les protéger contre eux-mêmes. On s'étonne de ne plus trouver de domestiques fidèles et dévoués comme autrefois ; mais ces serviteurs-là, c'était la famille qui commençait par

leur donner l'exemple des égards et de l'attachement ; ils habitaient sous le même toit que les maîtres ; on les soignait là s'ils étaient malades ; ils avaient place au foyer et étaient admis à la prière commune. C'est ainsi, c'est par la participation à la vie de famille que l'on maintenait intacts ces sentiments d'affection et de haute respectabilité qui tendent de plus en plus à disparaître.

C'est pour remédier à cette corruption de leurs domestiques, dont elles sont les premières victimes, que beaucoup de personnes, dans les pays voisins, ont été conduites à préférer la maison isolée, malgré ses inconvénients, à ces immenses phalanstères où se superposent confusément les familles parisiennes.

Cet exemple de la domesticité, en nous faisant voir l'influence énorme que peut exercer le mode de construction et d'aménagement sur la moralité de toute une classe, éclaire d'une vive lumière les devoirs qui s'imposent à nous à l'égard des ouvriers. La constitution de la propriété ouvrière, à l'image de cette propriété agricole que nous avons déjà, la possession par l'ouvrier d'une habitation de famille, voilà le résultat que nous devons poursuivre.

Tout le monde a lu les descriptions saisissantes tracées par mon vénérable maître, M. le docteur Penot, dans ses rapports sur les habitations de Mulhouse, puis par M. Jules Simon dans ses nombreuses et remarquables études sur les travailleurs. Ils ont établi le parallèle entre deux familles, l'une élevée dans la désolante promiscuité des habitations en commun, l'autre dans sa petite maison entourée d'un jardin, et ils ont démontré, par des exemples aussi bien que par des considérations générales, l'influence puissante et moralisatrice de cette propriété et de ce bien-être qui représentent le travail

et l'épargne. Nous ne saurions trop le répéter après ces illustres maîtres, le but à atteindre est surtout moral et politique. Procurer à l'ouvrier une maison commode et agréable, améliorer sa santé et prolonger la durée de ses forces par de meilleures conditions hygiéniques, favoriser de la même manière le développement physique de ses enfants, c'est beaucoup sans doute, et c'est à quoi nous avons cherché à contribuer par ce livre. Mais ce résultat lui-même n'est qu'un point de départ et un moyen ; ce qui importe, c'est que les classes supérieures, après avoir placé les classes laborieuses dans ces circonstances favorables, ne se croient pas au bout de leur tâche.

Le principal effet de ces améliorations auxquelles les gens riches ne sauraient concourir trop largement par leur crédit, leurs libéralités ou leurs avances et leur talent personnel d'organisation, sera de rendre l'ouvrier plus sociable, moins aigri contre ces classes élevées dont sa condition nouvelle l'aura rapproché, plus disposé à recevoir de bons conseils et à céder à des impressions conciliantes. Il importe qu'on sache profiter de cette situation dès qu'on l'aura créée sur une échelle un peu étendue. Les efforts les plus énergiques, les plus soutenus devront être faits non-seulement pour donner à la famille ouvrière l'instruction, mais encore l'éducation, ce développement du cœur, cette culture de l'intelligence qui conduisent à la pratique de la morale ; pour lui donner le sentiment de ses devoirs en même temps que la conscience de ses droits ; pour lui enseigner à devenir plus polie, plus cultivée, plus délicate, à reconnaître et à respecter les supériorités par lesquelles s'accomplit le progrès au profit de tous.

L'Empire avait malheureusement donné aux classes

élevées le signal d'un funeste mouvement vers la jouissance ; les désastres de 1870 nous ont fait voir ce qu'il en coûte à un pays d'oublier, dans une fièvre d'argent et de plaisir, les satisfactions profondes que procure une existence vouée à l'accomplissement du devoir. Puissent les institutions nouvelles que nous nous sommes données susciter partout cette activité sérieuse et fraternelle qui est le fruit et le signe le plus certain de l'esprit républicain, et à laquelle nos héritiers devront de voir la société se pacifier graduellement par l'harmonie qui régnera entre les classes qui la composent.

Puissent les successeurs de Tacite ne plus dire ce qu'il disait de son temps : « Corrompre et être corrompu, voilà le siècle. »

La réforme de l'habitation ouvrière n'est que le commencement et pour ainsi dire la première étape de cette grande transformation morale à laquelle doivent s'efforcer de concourir tous les bons citoyens.

ÉMILE MULLER.

Paris, 20 mai 1879.

PREMIÈRE PARTIE

DE LA NÉCESSITÉ DE CONTINUER A S'OCCUPER DU DÉVELOPPEMENT
DES CONSTRUCTIONS
DESTINÉES AUX LOGEMENTS DES OUVRIERS.

PREMIÈRE PARTIE

DE LA NÉCESSITÉ DE CONTINUER A S'OCCUPER DU DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX LOGEMENTS DES OUVRIERS

L'étude des habitations ouvrières continue à être une des nécessités de notre temps, car, d'une part, la santé et la vie de milliers de travailleurs dépendent de la salubrité de leurs demeures; de l'autre, des capitaux importants sont mis en circulation par suite de l'établissement des logements d'ouvriers.

Le bien-être des ouvriers intéresse la société entière. Ils sont l'âme de la prospérité d'un pays; s'ils sont rendus par la maladie impropres au travail, la production décroît, le pays perd non-seulement le fruit de leur labeur, mais il est encore dans la nécessité de leur donner les moyens de se rétablir et il a à sa charge l'entretien de leurs familles.

MM. Playfair et Guyton ont calculé la perte que causent annuellement à l'Angleterre les décès et les maladies de ses travailleurs par suite de l'insalubrité des milieux où ils vivent. En faisant entrer en compte la perte de salaires, la suspension de travail des malades et de ceux qui les soignent, les frais de maladies, les dépenses d'enterrement, l'entretien des veuves et des orphelins, ces savants sont arrivés à un total de 500 millions de francs ¹.

¹ D'après M. Guy, il meurt tous les ans en Angleterre 1,700,000 personnes dont on pourrait prolonger l'existence avec les moyens dont on dispose aujourd'hui.

Or, l'Angleterre n'a rien à nous envier sous le rapport de la salubrité des habitations ouvrières, et bien des pays sont encore plus mal partagés que le nôtre ; par conséquent, les pertes que l'on pourrait éviter en améliorant les logements des classes laborieuses sont incalculables.

Ce sont les épidémies qui mettent le mieux en lumière l'influence meurtrière des logements insalubres. Quand des fléaux tels que le choléra, la variole, la fièvre typhoïde, frappent une ville, ils font toujours leur apparition dans les quartiers malsains ou pauvres, et, une fois installés, ils étendent leurs ravages jusqu'aux quartiers sains et richement habités sans que rien puisse les arrêter.

Les épidémies ont forcé les gouvernements à s'occuper des logements insalubres dans tous les pays de l'Europe. On a fait des enquêtes, on a recueilli des données nombreuses qui permettent de considérer l'influence de ces logements comme un des éléments les plus actifs de la contagion. — Le docteur Bouvier termine son rapport sur l'épidémie cholérique de 1849, lu à l'Académie des sciences en 1852, en déclarant que le seul moyen de prévenir le retour du fléau est de donner de l'air aux quartiers trop resserrés, d'assainir les rues et les habitations, d'améliorer le sort des classes pauvres, tout en leur inspirant plus d'esprit d'ordre et de moralité.

Il nous serait facile de multiplier les exemples des maux causés à la classe ouvrière par l'insalubrité et la malpropreté des logements qu'elle habite ; mais, comme nous consacrons un chapitre spécial à l'examen des résultats fournis par la statistique, nous préférons y renvoyer. Nous nous contenterons de dire d'une manière générale avec feu Henry Roberts, notre ami regretté, « qu'on peut attribuer à certaines conditions de ces demeures l'accroissement excessif des maladies et de la mortalité constaté dans les rapports officiels, les épidémies sans cesse renaissantes qui emportent une moitié des enfants, détruisent par des fièvres mortelles des chefs de famille dans la fleur de l'âge et privent toute une classe de la population de plus d'un tiers de son existence ».

Ce triste tableau n'a rien d'exagéré pour qui connaît les asiles de la misère. Un pasteur anglais fit une enquête dans son village habité par deux cent cinquante individus. Ils logeaient dans vingt-quatre

cabanes dont onze n'avaient qu'une seule chambre à coucher. Dans quelques-unes, les enfants au nombre de huit ou dix couchaient pêle-mêle, sur les marches de l'escalier et dans la cuisine. A la campagne, l'air pur et le soleil peuvent jusqu'à un certain point atténuer les effets pernicioeux de l'encombrement; mais il n'en est pas ainsi dans les ruelles étroites et humides des grandes villes. Les fièvres putrides, les affections scrofuleuses et rhumatismales ont leur siège permanent dans les taudis obscurs où se presse et s'entasse trop souvent, hélas ! la population ouvrière.

L'encombrement n'est pas moins funeste au point de vue moral qu'au point de vue hygiénique. Il est impossible, dit un philanthrope éminent, d'exagérer le tort fait à la société par le mauvais état des habitations ouvrières. C'est l'origine de la dissolution de tout lien de famille et de bien des désordres qui en sont la conséquence. « Comment parler de morale et de religion à des malheureux qui couchent à huit et dix dans une même pièce sans souci de l'âge ni du sexe, » dit le révérend R. Bickersteth, recteur de Saint-Gilles, dans un congrès de bienfaisance. Les pasteurs anglais n'essaient plus de lutter; la chambre commune les a battus; il y a, disent-ils, toute une classe de la population que les conditions matérielles de son existence dérobent à l'influence des enseignements du ministre et du maître d'école.

Les conséquences de la démoralisation se font naturellement sentir dans l'échelle de la criminalité. Dans une enquête faite à la maison de travail de Marylebone, à propos d'un infanticide, le corps médical de la maison déclara que c'était le vingt-troisième cas de ce genre dans une période de dix-huit mois. Ce crime est relativement plus fréquent à Londres que dans les autres cités.

Les registres de la justice anglaise fournirent les résultats suivants concernant la progression de la criminalité de 1831 à 1851 :

	Année 1831.	Année 1841.	Année 1851.
Détenus sommairement.....	21,843	28,235	30,721
Condamnés pour vol.....	2,955	4,018	3,536
Condamnés aux travaux forcés à perpétuité ou exécutés.....	1,932	3,020	3,711

Ces chiffres, qui indiquaient une progression beaucoup plus rapide dans l'augmentation de la criminalité que dans l'accroissement de la population, frappèrent vivement le public. L'impression s'étendit jusqu'aux agents de police, qui adressèrent au gouvernement anglais une supplique dans laquelle ils exposèrent qu'avec leur traitement il leur était impossible de vivre convenablement et qu'ils étaient forcés, par suite de la cherté des loyers, d'habiter au milieu des gens qu'ils étaient souvent chargés d'arrêter.

Le développement que prit l'industrie dans toute l'Europe pendant les années de paix et de prospérité qui suivirent la chute du premier Empire, en attirant une nombreuse population d'ouvriers dans les centres industriels, avait fait à leur existence des conditions nouvelles. Mais, préoccupés avant tout d'assurer le succès de leurs entreprises, les chefs d'industrie remirent à plus tard de pourvoir aux besoins physiques et moraux de la classe ouvrière. Celle-ci n'avait pas voulu attendre, et notamment en Angleterre, pays d'initiative, s'étaient formées les premières Sociétés coopératives de construction. Pourtant on peut signaler, dès 1817, des industriels s'occupant de procurer à leurs ouvriers des logements sains et commodes. Vers 1835, apparut l'idée féconde de rendre l'ouvrier propriétaire de la maison qu'il habite, moyennant des annuités. Enfin, en 1842, fut fondée à Londres, sous le patronage de la reine, la *Society for improving the dwellings of the labouring classes*, qui put livrer des logements améliorés dès 1844. L'*Association métropolitaine*, fondée en 1841, ne termina ses maisons qu'en 1845. Depuis cette époque, les deux Sociétés marchent très-bien; elles construisent des habitations ouvrières, la première avec une préférence marquée pour le type caserne. Cette Société s'occupe aussi beaucoup de l'amélioration d'anciens bâtiments. Elle a toujours opéré de façon à mettre à la disposition des classes peu aisées des logements convenables aux mêmes prix que ceux des maisons voisines, tout en desservant à ses actionnaires un intérêt rémunérateur.

A partir de ce moment, l'impulsion était donnée; des Sociétés du même genre se fondèrent dans presque toute l'Europe; les chefs d'industrie tinrent à honneur de ne pas rester indifférents au mouvement qui se propageait; des particuliers même, guidés par des

vues de bienfaisance, d'ambition ou de spéculation, s'occupèrent aussi de l'amélioration des logements insalubres. Un pasteur anglican fit bâtir plusieurs maisons à ses frais, les loua à des familles pauvres et publia en chaire les résultats obtenus. Son exemple fut suivi par plusieurs de ses confrères.

L'Etat, les autorités, les corps savants, la presse, intervinrent bientôt dans la question. Le prince Albert, Napoléon III ; Guillaume II, roi des Pays-Bas ; les deux Léopold, rois des Belges, ont puissamment contribué, dans leurs pays respectifs, aux efforts qui ont été faits pour améliorer les logements des classes laborieuses. Si ces efforts n'ont pas réussi partout, il faut s'en prendre aux obstacles locaux, non à la bonne volonté de ceux qui les ont tentés. Néanmoins, d'heureux effets ne tardèrent pas à se faire sentir. Ils ont été consignés, pour l'Angleterre, dans la brochure de sir H. Roberts, traduite en français par ordre du gouvernement en 1855. Nous en rappellerons quelques-uns, particulièrement frappants.

La moyenne de la mortalité dans Londres, en 1854, avait été évaluée par le docteur Farr à 25 p. 1,000, soit 13 p. 1,000 dans les quartiers les plus salubres, et 33 p. 1,000 dans les quartiers les plus encombrés.

La moyenne annuelle de la mortalité en cinq ans dans les maisons modèles de la *Society for improving*, etc., fut de 8 p. 1,000 ; celle de la mortalité en un an dans les bâtiments métropolitains, de 7,5 p. 1,000 ; celle des districts, où sont situées la plupart des maisons modèles, de 27,5 p. 1,000.

Pendant la période du choléra, en 1849, il n'y eut pas de cas dans les maisons de la première société ; en 1854, il n'y en eut qu'un et encore dans des conditions spéciales.

La fièvre typhoïde avait également disparu. En même temps, l'ordre et la propreté amenaient l'aisance dans les familles ; les loyers étaient payés fort exactement et les locataires se conformaient sans peine à un règlement dont ils reconnaissaient les effets salutaires.

La ville de Walthamstove présente un exemple non moins remarquable de l'heureuse influence de l'amélioration des logements.

De 1801 à 1851, peu de maisons furent construites et la popu-

lation augmenta très-peu ; elle diminua même de 1831 à 1841. De 1851 à 1854, on bâtit 584 maisons propres et coquettes, à chacune desquelles on adjoignit 40 mètres de jardin en profondeur.

La population s'éleva, de 4,959 individus qu'elle comptait en 1851, à 7,144 en 1861. Malgré cet accroissement, la taxe des pauvres descendit de 5,4 à 5,3 en 1860. La mortalité a été, en 1876, de un décès sur 68 personnes, soit 14 p. 1,000, pendant qu'elle est évaluée à un sur 45, soit 22,2 p. 1,000 pour toute l'Angleterre.

En 1854, il y avait un pauvre sur 13 personnes ; aujourd'hui il n'y en a plus que un sur 18. Le nombre des délits a diminué ; de nouvelles écoles ont été ouvertes et la moralité de la population s'est sensiblement améliorée.

Nous pourrions citer beaucoup d'exemples de ce genre, mais nous nous bornerons à ajouter qu'à Londres il existe aujourd'hui 27 Sociétés possédant des immeubles améliorés. Le tableau suivant permettra de juger des résultats obtenus.

NOMS DES PROPRIÉTAIRES ET RAISON SOCIALE Des Sociétés ayant établi des habitations ouvrières améliorées dans Londres.	NOMBRE DE		VALEUR des CONSTRUCTIONS élevées.
	FAMILLES logées.	PERSONNES logées.	
1. Metropolitan Association for improving dwellings of industrious classes	1.060	5.206	4.725.710 ^{fr.}
2. Society for improving condition of labouring classes	341	1.657	910.175
3. St-George's, Hanover Square, parochial Association for improving dwellings of labouring classes	67	240	150.000
4. Marylebone Association for improving dwellings of industrious classes	572	2.860	705.075
5. Strand Buildings Company	38	200	125.000
6. Central dwellings improvement Company . .	180	800	270.575
7. London labourers' dwellings Society	383	1.915	1.257.350
8. Administrateurs du legs fait par M. Peabody, aux pauvres de Londres	1.376	5.500	13.675.000
9. Improved industrial dwellings Company . .	1.914	9.550	9.165.000
10. Madame la baronne Burdett Coutts	189	694	600.000
<i>A reporter.</i>	6.120	28.622	31.583.885

NOMS DES PROPRIÉTAIRES ET RAISON SOCIALE Des Sociétés ayant établi des habitations ouvrières améliorées dans Londres.	NOMBRE DE		VALEUR des CONSTRUCTIONS élevées.
	FAMILLES logées.	PERSONNES logées.	
<i>Report.</i>	6.120	28.622	31.583.885
11. Monsieur C.-J. Freake.	108	700	250.000
12. Monsieur William Gibbs.	175	660	912.500
13. La Corporation de la cité de Londres.	180	849	1.350.000
14. Madame la comtesse de Ducie, M.-J. Rus- kin et autres.	312	1.560	434.000
15. Monsieur Russel Gurney, M. P.	10	44	60.000
16. Monsieur W.-E. Hilliard.	108	540	68.400
17. Monsieur G. Newson.	93	465	354.400
18. Monsieur Allen.	126	630	471.500
19. Monsieur Sydney Waterlow Bart, M. P.	95	475	301.250
20. Monsieur H. Hall Esquire.	35	140	142.225
21. Monsieur Harrison.	61	230	227.125
22. Mademoiselle J. Ogle.	100	500	250.000
23. Monsieur G. Cutt-Esquire.	80	400	152.000
24. Brewers' Company.	24	120	162.375
25. Duchy of Cornwall.	50	250	286.275
26. Jewish and East London model lodging house Association.	29	145	195.000
27. Monsieur C. Gatliff.	16	80	57.500
	7.722	36.410	37.258.435

Le prix moyen du logement consacré à une famille composée en moyenne de 4 à 7 membres est donc de 5,015 francs. Bien que l'Angleterre occupe le premier rang parmi les nations qui se sont occupées de la réforme des habitations ouvrières, il ne faudrait pas croire que d'autres n'aient pas déjà fait de grands progrès dans cette voie. On pourra en juger par les deux tableaux suivants, dont l'un, extrait d'un rapport de M. Crommelin, indique la situation des principales sociétés hollandaises, et dont l'autre, dû à M. Hornemann, résume les résultats obtenus par les Sociétés de Copenhague.

Il existe en Danemark beaucoup de Sociétés qui ont construit des habitations ouvrières. Il est juste de dire que, proportion gardée,

c'est peut-être ce petit pays qui a le plus fait pour améliorer le sort des classes laborieuses.

Extrait d'un tableau dressé par M. Crommelin, donnant l'évaluation de quelques Sociétés hollandaises créées pour améliorer les logemens ouvriers.

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ.	SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ.	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPE des MAISONS.	FONDS SOCIAL.	RÉPARTISSEMENT en obligations.	DIVIDENDES, etc.	PRIX DU COÛT D'UNE HABITATION.	LOYER PAR SEMAINE.	PERTE SUR LE LOYER ANNUEL par suite de vacances. de mauvais payeurs.	DIMENSIONS de L'HABITATION en mètres carrés. en mètres cubes.	TERRAIN OU JARDIN.
1851 Société constituée au profit de la classe ouvrière.....	Amsterdam ...	373	à étages.	fr. 1.050.000	fr. 1.700 193.200 à	1851 à 1867, 3 1/2 % 1868 à 1871, 4 %	2.100 2.520 3.570	fr. c. 2 10 à 3 36 3 35 à 3 78 3 78 à 4 40	1 p. 1.000 1 p. 1.000 1 p. 1.000	28 48 57	Plusieurs des ha- bitations à un étage ont un jar- din.
1853 Salerno.....	Amsterdam ...	80	Id.	169.575	1.575	3 à 4 %	3.150	3 36 à 4 40 insignifiante	presque nulle	27	81
1860 Société pour l'amélioration des habitations ouvrières.	Utrecht.....	(20 nouveaux) (137 amélior.)	séparées.	535.000	1.000 315.000 à	4 %	(1.761) 2.625	2 60 à 4 40	1 p. 100 1 p. 100	100 à 162	Terrain commun.
Id. Société pour procurer des habitations aux ouvriers.	Tuschedé.....	193	Id.	273.000	1.000 136.000 à	4 %	1.470	1 90	peu sensible, peu sensible.	68	93
1866 Concordia.....	Amsterdam ...	282	à étages.	819.000	1.000	4 1/2 %	(2.100) 2.383 2.903	2 00 à 5 78	presque nulle	16 à 62	44 à 175 Terrain commun.
1865 Association générale de cons- truction, fondée à Utrecht et transportée à Amster- dam.....	Amsterdam ...	25 1 12 32 1	séparées. Id. Id. Id. Id.	217.800	800	3 %	1.386 2.506 1.806 3.507 6.136	1 36 à 2 15 3 15 1 60 à 2 10 3 36 à 7 35 4 20			

Il existait en Hollande, en 1877, 31 Sociétés ayant pour but l'amélioration des habitations ouvrières et qui avaient consacré un capital d'environ 5.000.000 de francs à l'établissement de 2.472 logements, dont le prix de revient varie de 4,50 francs par pièce. Il est regrettable, au point de vue de l'hygiène, qu'en Hollande l'usage des alcôves soit généralement répandu, et qu'on ait l'usage des logements aux pièces à sa disposition, il met ses objets de valeur dans une chambre où de cette habitude si malheureusement invétérée que, quand un ménage d'ou-
il n'entre qu'aux occasions solennelles et passe sa vie dans l'autre.

Résultats obtenus par les Sociétés de Copenhague.

DÉNOMINATION des SOCIÉTÉS existant à Copenhague, ayant pour but l'amélioration des habitations ouvrières.	NATURE des MAISONS	NOMBRE DE LOGEMENTS			NOMBRE DE FAMILLES LOGÉES.	PRIX ANNUEL de locations		NOMBRE D'HABITANTS.	PRIX D'UN LOGEMENT.
		Une pièce et cuisine.	2 pièces, une cuisine	TOTAL.		grands logements.	petits logements.		
Maisons ouvrières de Chris- tianshavn.	3 étages.	8	56	64	57	fr. 224	fr. 140	248	1.960
Association des Médecins .	1 étage.	314	257	571	403	176	117	2.040	1.820
Maisons classen	1 étage.	64	192	256	254	179	112	1.067	2.240
Association des Ouvriers, fondée en 1860	rez-de-chauss.	8	104	112	92	134	100	463	1.400
Maisons ouvrières du quar- tier de Nyboder.	3 étages.	»	»	154	148	179	134	605	1.680
Société de secours de Chris- tianshavn.	3 étages.	143	57	200	160	268	168	900	1.680
Association des Ouvriers de l'usine Burmeister et Wain	1 étage.	»	378	378	378	336	185	1.890	3.500
Association donnant des logements gratuits aux vieillards.	1 étage.	34	50	84	62	112	178	310	1.960

Tous les habitants des logements améliorés possèdent un grenier. L'eau est fournie gratuitement au moyen d'une canalisation partant de réservoirs alimentés par les eaux de la Ville. Beaucoup de locataires ont l'eau dans leurs cuisines. Les eaux ménagères sont écoulées dans les égouts. Les vidanges sont recueillies dans des tinettes mobiles. La majeure partie des habitants louent des jardins.

L'examen des trois tableaux précédents et celui des planches de notre ouvrage font voir l'importance que l'on commence à attacher dans tous les pays civilisés à l'amélioration des habitations ouvrières. On a beaucoup fait jusqu'ici dans ce sens : non-seulement on a logé convenablement beaucoup d'ouvriers ; mais, en leur fournissant les moyens de devenir propriétaires, on leur a donné des habitudes d'ordre et d'économie, développées encore par cette considération que l'intérêt qu'ils retirent de ce placement est très-supé-

rieur à celui qu'ils auraient pu obtenir dans les caisses d'épargne. Néanmoins, il convient de ne voir dans les résultats obtenus jusqu'ici qu'un encouragement à persévérer dans la voie qui nous est ouverte. Tant qu'il y aura des familles composées de plusieurs personnes adultes et de sexes différents qui seront réduites à loger dans une seule pièce, il faudra continuer les efforts faits par nos devanciers, et non-seulement construire des habitations saines et confortables, mais encore décider les classes ouvrières à les habiter et à ne pas les rendre insalubres en en sous-louant une partie.

Les matériaux réunis dans cet ouvrage épargneront, nous l'espérons, bien des tâtonnements aux hommes dévoués qui voudront travailler à l'amélioration des habitations ouvrières. Nous saisissons ici l'occasion d'exprimer notre gratitude aux nombreuses personnes qui ont bien voulu s'intéresser à notre œuvre et nous faire parvenir les résultats de leurs recherches et de leurs travaux.

DES RAPPORTS DE LA STATISTIQUE AVEC LA QUESTION DES HABITATIONS OUVRIÈRES.

Nous avons dit quel parti on tire en Angleterre de la statistique. Aussitôt que dans un quartier la proportion des décès s'élève au-dessus de 23 p. 1,000, on y envoie un inspecteur de salubrité investi des pouvoirs les plus étendus pour réformer les habitations insalubres. C'est la tâche qui incombe aux conseils d'hygiène dans nos grandes villes. Bien des personnes trouvent les mesures prises vexatoires et contraires au droit de la propriété ; mais nous croyons que, quand on sera bien pénétré de l'influence du logement sur la santé publique, tout le monde sera d'accord pour reconnaître l'utilité des moyens les plus rigoureux ordonnés par les conseils de salubrité.

Bien des études ont été faites dans cette voie ; elles permettent de formuler des conclusions sur le point particulier qui nous occupe. Villermé résuma les recherches qu'il fit à l'occasion de l'épidémie

cholérique de 1832, en établissant que la mortalité dans les divers quartiers de Paris était proportionnelle au nombre de gens pauvres qui les habitent, et que les riches atteignent un âge moyen plus élevé que les pauvres. Il entend par riches et par pauvres les personnes imposées et les personnes non imposées, ces dernières occupant des logements de moins de 400 francs. Ses travaux furent confirmés par Casper, à Berlin, et par Marc d'Espine, à Genève. Le premier eut l'idée assez singulière de comparer les décès de 1,600 personnalités¹ à ceux d'autant de chiffonniers ; le second releva les décès de 6,000 individus choisis en nombre égal dans les classes riches et dans les classes pauvres ; leurs conclusions furent identiques à celles de Villermé.

L'influence du logement, indiscutable pour tout hygiéniste, est donc démontrée ici d'une manière indirecte, car, d'une part, les gens peu aisés habitent généralement des logements malsains et, de l'autre, il ressort d'expériences nombreuses faites de tous côtés, qu'en améliorant les habitations on amène l'aisance chez leurs habitants par l'esprit d'ordre et d'économie qu'on leur inspire, par l'habitude de propreté qui en est la conséquence.

Ce qui rend difficile de déterminer l'influence du logement d'une manière précise, c'est le grand nombre de circonstances qu'on suppose à tort ou à raison pouvoir faire varier la mortalité. Ces circonstances sont le climat, le séjour à la ville ou à la campagne, l'agglomération sur un même point, l'âge, le sexe, les épidémies. Il en est d'autres encore d'une moindre importance, mais qu'il n'est pas permis de négliger ; ce sont la profession, le voisinage, l'habillement, la nourriture, le genre de vie mené, etc.

Comme il est nécessaire de tenir compte dans un état comparatif des décès de toutes les conditions qui ont pu faire varier la mortalité, il ne sera ni sans utilité, ni sans intérêt, d'étudier ces diverses conditions particulières et d'en rechercher l'influence.

Influence du climat. — Benoiston de Chateauneuf, après avoir relevé le décès de 15 millions d'individus, admet que les habitants

¹ Rois, empereurs, princes, archevêques, cardinaux, maréchaux, généraux, magistrats.

des pays froids ont autant de chances d'arriver à un âge avancé que ceux des pays chauds.

Matard, qui compara à ce point de vue le Nord de la France au Midi, constata :

Un décès annuel sur 37,95 habitants dans dix départements du Midi;

Un décès sur 41,44 dans dix départements du Nord.

Il résulte de là qu'en France la mortalité est peut-être aujourd'hui plus grande dans les contrées chaudes que dans les pays froids ; mais ce résultat dépend plutôt, nous le croyons, de l'indifférence plus grande des populations du Midi pour les règles de l'hygiène que de l'influence du climat.

Influence du séjour des villes. — Il est incontestable que le séjour des villes, dans l'état actuel des choses, influe considérablement sur la mortalité, et il n'y a peut-être pas de meilleure preuve de l'influence funeste des logements insalubres.

Voici un tableau comparatif des décès causés par la phthisie à Londres et dans le reste de l'Angleterre :

Mortalité sur un million d'individus.

	HOMMES AGÉS DE				FEMMES AGÉES DE			
	25 à 35	35 à 45	45 à 55	55 à 65	25 à 35	35 à 45	45 à 55	55 à 65
Londres.....	4.793	6.183	6.380	5.314	3.698	4.097	2.208	2 299
Angleterre..	4.092	4.165	3.860	3.297	4.378	3.900	2.850	2.065

Nous ferons remarquer que dans les maisons de l'Association métropolitaine il est mort, par la phthisie, d'après les tableaux donnés par M. Gatliff, 77 personnes en sept ans sur 5,206 locataires, soit 11 morts par phthisie en un an, et en admettant une mortalité proportionnelle pour un million de locataires, nous trouvons le nombre $\frac{11 \times 5,000,000}{5,206} = 2,113$. Ce résultat est des plus remarquable, il démontre que les cas de phthisie sont plus rares dans les maisons modèles que dans les autres.

Influence de l'agglomération sur un même point. — Aux débuts de la statistique, on s'est trop hâté d'en interpréter les don-

nées ; ainsi, d'après R. Manega, E. Sax, etc., la mortalité est proportionnelle à l'agglomération. Ils tirent cette conclusion du tableau suivant :

	Mortalité par 4,000.	Habitants par maison.
Londres.....	23	8
Berlin.....	25	32
Paris.....	28	35
Saint-Pétersbourg.....	52	41
Vienne.....	55	49

Les tableaux de M. Toussaint-Loua, chef de bureau au ministère français de l'agriculture et du commerce, démontrent que ces différences dans la mortalité doivent résulter de circonstances différentes, et confirment les lois de Villermé.

Voici un extrait de ces tableaux qui indiquent toutes les particularités relatives à l'état et au mouvement de la population parisienne pendant les années 1866, 67, 68 et 69 :

ARRONDISSEMENTS.	NOMBRE DE MAISONS par hectare.	NOMBRE D'HABITANTS par hectare.	NOMBRE D'HABITANTS par maison.	MORTALITÉ par 1,000.
Moyens. { 5		387	39.5	25
7	5.3	169	32.1	26.3
11	10.9	460	42.9	29.8
12	5.2	148	30	31.1
13	4.7	107	22.5	36.5
14	9.6	149	16.1	37.3
15	5.8	103	19.1	31.3
19	5.8	161	29.4	32.4
20	8.8	175	20.8	32.3
Riches. { 1	11.6	388	33.9	17.90
2	22.9	755	33.1	16.70
8	7.8	192	26.2	15.60

Le chiffre de la mortalité par 1,000 dans les maisons de l'Association métropolitaine, qui sont pour la plupart à étages, démontre que, quand les logements ont un espace suffisant et se trouvent

dans des conditions convenables, la proportion des décès est normale. Le tableau suivant, dû à M. Ch. Gatliff, secrétaire de l'Association métropolitaine, à Londres, indique ce chiffre :

	1867	1868	1869	1870	1871	MOYENNE.
Maisons ouvrières modèles de Londres.....	18	15	18	16	17	16.8
Angleterre { Habitations de toute nature. } Hommes.	23	23	24	24	24	23.6
	21	21	21	22	21	21.2
Femmes.						
Villes principales.....	24	24	25	25	25	24.6
Londres.....	23	24	25	24	25	24.2
District de l'Ouest...	22	22	22	24	22	22.2
— du Nord.....	23	23	24	24	26	24
— du Centre.....	25	26	27	26	25	25.8
— de l'Est.....	24	26	28	25	26	25.8
— du Sud.....	22	23	24	24	24	23.4

Les décès d'enfants sont de moitié moins nombreux dans les maisons de l'Association métropolitaine que dans celles de Londres.

Il meurt, à Londres, 48 p. 100 d'enfants au-dessous de 10 ans. Dans les maisons de l'Association, la mortalité n'est que de 24 p. 100.

Influence de l'étage. — Le chiffre de la mortalité varie selon les étages ; mais cela tient évidemment au degré d'aisance plus ou moins grand des locataires (les caves et les rez-de-chaussée exceptés).

Voici les constatations faites sur ce point par le docteur Strassmann, de Berlin, et relatées dans un mémoire lu au congrès de la Société allemande d'hygiène, tenu à Dantzick en 1874.

DÉSIGNATION DES ÉTAGES.	MORTALITÉ PAR MILLE.
1 ^{er} étage	21,6
Rez-de-chaussée	22,0
Sous-sol.	25,3
2 ^e étage.	22,6
4 ^e étage.	28,4

On sait qu'à Berlin le sous-sol est occupé par des boutiquiers, en général dans une position aisée.

Influence du sexe. — Le tableau suivant, tiré du *Thirty fifth annual report of the registrar general*, indique chez les femmes une mortalité supérieure à celle des hommes, par suite de phthisie, de fièvre typhoïde, d'affections scrofuleuses, etc.

DÉSIGNATION des QUARTIERS.	MORTALITÉ PAR 1,000, PAR SUITE DE							
	PHTHISIE.		SCROFULES.		FIÈVRE TYPHOÏDE.		DIARRHÉE.	
	Hommes.	Femmes.	Hommes.	Femmes.	Hommes.	Femmes.	Hommes.	Femmes.
St-Georges Hanover Square.....	19.16	35.90	2.58	4.77	5.08	6.27	5.82	8.32
Westminster.....	26.08	39.67	4.06	5.94	6.44	6.51	7.48	7.58
St-Gilles.....	33.28	43.88	5.14	7.20	7.93	10.16	10.97	13.88
Cité de Londres.....	18.42	21.55	3.15	2.50	7.04	5.70	4.67	4.70
Wandsworth.....	17.51	23.20	4.16	5.16	5.45	5.50	7.69	9.93
Mortalité comparée dans l'Association métropolitaine....	19.28		0.025		0		0.4	

Influence de la profession. — Nous tirons d'un excellent travail, fait en 1853 par M. Trébuchet, quelques chiffres indiquant l'influence des professions sur la mortalité.

PROFESSION.	NOMBRE de PERSONNES dans Paris.	MORTS.		TOTAL.	MORTALITÉ par 1,000.	
		Hommes.	Femmes.			
Avocats.....	1.781	39	12	51	28.7	Ce tableau fait voir que ce sont les domestiques qui, à Paris, payent le plus large tribut à la mort. Ce résultat s'explique par les étroites dimensions des mansardes où ils couchent, par l'obscurité des cuisines et des offices où ils passent leur vie. Ces causes ont d'autant plus d'influence sur les domestiques que ces derniers sont en général ceux qui sont trop faibles pour supporter les rudes travaux de la campagne et qui émigrent dans les villes.
Membres du parquet.						
Architectes.....	1.729	47	22	69	39.8	
Ingénieurs.....						
Géomètres.....						
Domestiques.....	8.390	362	956	1.298	155.8	
Cultivateurs.....	2.416	106	765	152	62.9	
Rentiers.....	70.200	765	1.198	1.963	27.9	
Propriétaires.....						
Chiffonniers.....	1.507	82	38	56	37.29	
Ouvriers en bâtiment	14.776	551	815	736	49	
Ouvriers cotonniers.	4.761	52	75	127	27	
Armée.....	30.284			1.231	403	

Tableau donnant pour l'Angleterre l'influence de la profession sur la mortalité aux différents âges.

PROFESSION.	AGE		ANNÉES pendant lesquelles l'influence de la profession se fait le plus sentir.				AGE	
	15	20	AGE				65	75
			25	35	45	55		
Moyenne de la mortalité pour 100 dans toutes les classes.....	0.632	0.859	0.985	1.305	1.853	3.215	6.676	16.584
Pasteurs protestants....		0.990	0.583	0.730	0.933	2.460	5.627	16.398
Médecins.....		1.117	1.287	1.474	2.047	3.046	6.287	18.414
Ingénieurs civils.....	0.169	0.577	0.941	1.531	1.049	2.217	5.387	26.389
Domestiques.....	0.242	0.503	0.901	1.368	1.857	3.184	7.848	22.786
Cochers.....	0.306	1.091	1.218	2.025	2.954	4.724	9.986	22.076
Tailleurs.....	0.644	1.087	1.200	1.385	2.006	3.300	6.982	18.451
Bouchers.....	0.232	0.589	1.005	1.732	2.245	3.745	8.223	20.102
Ouvriers en coton.....	0.714		0.929	1.166	1.855	3.723	8.527	22.617
Ouvriers mineurs.....	0.808		0.984	1.245	2.047	4.359	10.026	24.807
Laboureurs, ouvriers journaliers.....	0.513		0.872	1.080	1.507	2.734	6.060	18.256
Fermiers.....	0.484		0.694	0.834	1.221	2.313	5.665	16.805

D'après ce tableau, la mortalité des pasteurs est la moins considérable, et ce sont les cochers, les bouchers et les ouvriers mineurs qui ont le moins de chances de vivre longtemps. Les ouvriers travaillant le coton présentent cette particularité qu'ils ne commencent à dépasser sensiblement la moyenne qu'une fois arrivés à un certain âge. Ainsi ce n'est qu'à l'âge de 55 ans que la mortalité des ouvriers en coton, qui est de 3,723 p. 100, dépasse la moyenne générale, qui est de 3,215 p. 100.

Influence des épidémies. — La mortalité par suite du choléra a été parfaitement étudiée à Paris par Villermé et par le docteur Bouvier dont nous avons déjà cité le mémoire. Ce savant nota les décès par quartiers, et suivant le degré d'aisance des habitants. Pour cela, il suivit la méthode de Villermé et distingua entre les personnes

habitant des logements imposables, ou non imposables, c'est-à-dire d'un loyer inférieur à 400 francs.

Voici les conclusions de son mémoire :

1° La mortalité a été proportionnelle au nombre de gens pauvres habitant chaque quartier ;

2° L'influence de la densité de la population a été très-inférieure à celle du degré d'aisance ;

3° Le degré d'élévation du sol, l'humidité, l'exposition n'ont pas donné de résultats comparables ;

4° Les foyers d'infection formés dans les quartiers pauvres ont répandu l'épidémie autour d'eux en frappant indistinctement riches et pauvres.

La mortalité par suite d'épidémie de fièvre typhoïde a été étudiée par le docteur de Pietra-Santa, qui a publié son travail dans le *Journal d'hygiène*. Ses conclusions sont analogues à celles du docteur Bouvier sur l'épidémie cholérique. C'est ainsi, notamment, qu'il a constaté que la mortalité est indépendante de l'agglomération sur un certain espace. On trouve dans ses tableaux, par exemple, que dans le VIII^e arrondissement, contenant 165 habitants par hectare, la mortalité a été de 28 p. 1,000, tandis que dans le XI^e, contenant 773 habitants par hectare, elle n'a été que de 20 p. 1,000¹.

Conformément à ces observations, et dans le but d'arriver à déterminer l'influence spéciale du logement avec toute la rigueur possible, c'est-à-dire en tenant compte de toutes les circonstances qui peuvent modifier les résultats obtenus par une comparaison préalable, nous avons pensé pouvoir mettre à contribution l'obligeance de notre administration municipale pour connaître le relevé des décès dans quatre arrondissements de Paris, avec les indications suivantes :

1° L'âge et le sexe du décédé ;

2° La description de son logement ;

3° Le nombre de pièces habitées par lui et sa famille ;

4° La rue et le numéro de la maison qu'il occupait, afin d'en connaître l'exposition et de pouvoir tenir compte de l'influence du voisinage ;

¹ Nous ferons remarquer que les chiffres de mortalité se rapportent à l'année 1876.

5° La mortalité par 1,000 dans le quartier, en temps ordinaire et en temps d'épidémie.

Nos démarches ont été infructueuses ; nous n'avons pu obtenir la permission de prendre connaissance des livres de l'administration. Nous nous sommes bornés alors à relever les décès de 8,000 personnes dans le I^{er}, le VIII^e, le XI^e et le XX^e arrondissement, et nous avons pu dresser le tableau suivant ¹ :

INFLUENCE DU LOGEMENT.	MORTALITÉ PAR 1,000							
	ANNÉE 1874, ORDINAIRE				ANNÉE 1876, ÉPIDÉMIQUE			
	I.	VIII.	XI.	XX.	I.	VIII.	XI.	XX.
Vie moyenne des 1,000 décédés.....	39.591	41.951	25.996	22.297	38.164	40.737	28.103	23.142
Enfants morts au-dessous de 5 ans...	164	192	428	436	217	212	420	523
Propriétaires et rentiers parmi les décédés.....	160	224	30	50	140	199	40	38
Age moyen auquel ils sont parvenus.....	67	64.7	71.7	69.2	65.1	63.5	67	73
Concierges parmi les décédés.....	22	55	7	9	29	42	9	6
Age moyen auquel ils sont morts.....	57	60	59	66	60	59.000	62	63
Décès causés par la phthisie.....	180	144	182	186	163	137	168	174
Décès causés par la fièvre typhoïde....	13	12	6	8	109	27	75	18
Décès causés par la diarrhée.....	11	14	4	40	12	18	23	118
Vie moyenne des adultes.....	47.6	51	44	39	48.	51	47	47
Age moyen des adultes autres que les propriétaires, rentiers et concierges..	46.1	45	42.9	44	40.7	45.7	45	45

¹ Dans le I^{er} arrondissement les habitants sont aisés, mais il y a peu de cours. Dans le VIII^e il y a beaucoup d'hôtels avec jardins, les XI^e et XX^e arrondissements sont peuplés par des ouvriers. Dans le XI^e, tout le terrain est couvert par des maisons à étages, tandis que dans le XX^e il y a des habitations peu élevées et beaucoup de terrains vacants.

Au premier abord, la différence de la vie moyenne dans les quatre arrondissements paraît considérable, mais elle diminue beaucoup quand on fait les rectifications nécessaires. Aussi, les résultats ne sont pas comparables quand on fait entrer en ligne de compte les décès des enfants. En effet, dans les quartiers riches, beaucoup d'enfants sont mis en nourrice au dehors ; d'ailleurs, il en naît moins que dans les autres (Tableaux statistiques de Toussaint Loua). Nous avons constaté que dans le XI^e et le XX^e arrondissement les actes de décès d'enfants morts à quinze jours, trois mois, six mois sont fréquents, tandis qu'ils sont moins nombreux dans le I^{er} et le VIII^e ; d'autre part, les décès d'enfants en bas âge dépendent bien plus de la mauvaise nourriture, des mauvaises conditions hygiéniques, du peu de soins dont ils sont entourés que de la nature du logement ; écartant donc cette classe, nous constatons, dans ce tableau restreint, que la vie moyenne diffère de huit ans dans les arrondissements. Il serait bien intéressant, on le voit, d'étendre ces statistiques de manière à en retirer quelques conclusions sérieuses. Il est facile de voir que les rentiers influent beaucoup sur la vie moyenne dans le XI^e et le XX^e, où ils arrivent à un âge très-avancé. Ce résultat pouvait être prévu, car, ces arrondissements étant habités par des ouvriers, il n'y a que les personnes ayant atteint un certain âge qui peuvent vivre de leurs rentes. — Dans les deux autres, au contraire, il y a des propriétaires et des rentiers de tout âge.

En retranchant du total le nombre formé par la somme des âges des propriétaires, des concierges et des enfants, on trouve que l'âge moyen est sensiblement le même dans les quatre arrondissements, soit quarante-cinq ans, et qu'il n'a été modifié dans le I^{er} arrondissement que par une épidémie de fièvre typhoïde.

Nous remarquerons aussi que la mortalité par suite de la phthisie est peu différente dans les I^{er}, XI^e et XX^e. Elle est moins considérable dans le VIII^e où elle ne s'élève qu'à 142 p. 1,000 décès. Cette mortalité est inférieure à celle des maisons de l'*Association métropolitaine*, tant vantées comme maisons modèles, où elle atteint le chiffre de 160 p. 1,000¹.

¹ Charles Gatliff.

Un fait remarquable vient à l'appui de ce que nous avons dit de l'influence du logement. C'est la mortalité des concierges comparée à celle des propriétaires. Les concierges ont en général assez d'aisance pour pouvoir se nourrir convenablement. S'ils meurent plus tôt que les propriétaires, c'est parce qu'ils sont moins bien logés qu'eux. Or, dans les quatre arrondissements, les concierges meurent sensiblement plus jeunes que leurs propriétaires.

Pour que la statistique rende tous les services qu'on est en droit d'attendre d'elle, pour qu'elle soit l'instrument précis et délicat permettant de déterminer toutes les variations, tous les changements d'état du corps social, il est à désirer que l'administration tienne un registre spécial dans lequel on relèverait :

1° La désignation des logements faite d'après les documents fournis par les contrôleurs des contributions, et les feuilles remplies par les propriétaires qui déclarent à l'enregistrement les locations verbales ;

2° Les réponses à des questionnaires remplis par le médecin de la famille et le médecin des morts pour connaître la nature de la dernière maladie des décédés et les causes qui ont pu avoir le plus d'influence sur leur décès ;

3° Le nombre des habitants par logement, fournis par les feuilles remplies par les agents qui opèrent le recensement.

CONDITIONS DE SALUBRITÉ DES HABITATIONS OUVRIÈRES, ET MOYENS DE RÉALISER CES CONDITIONS.

La salubrité d'une maison dépend de trois causes principales, que nous étudierons au point de vue de la question spéciale qui nous occupe, savoir :

1° Du choix de son emplacement ;

2° De sa construction ;

3° Du nombre d'habitants qu'elle contient.

I

CHOIX DE L'EMPLACEMENT.

Un terrain, pour se trouver dans de bonnes conditions de salubrité, doit être :

- 1° Sec ou susceptible d'être drainé ;
- 2° Composé de matériaux imputrescibles ;
- 3° A une distance suffisante de tout voisinage nuisible ;
- 4° A une altitude convenable ;
- 5° Exposé de façon à être à l'abri des vents dominants.

En d'autres termes, les faits dont on a à tenir compte dans le choix d'un emplacement, sont : l'état d'humidité ou de sécheresse du sol, la composition du sol, le voisinage, l'altitude, l'exposition.

Nature et composition du sol. — L'humidité et les miasmes, les émanations méphitiques provenant ou se dégageant d'un sol qui se décompose lentement, peuvent donner naissance aux affections les plus graves. Dans les habitations ouvrières, l'action de ces causes d'insalubrité est d'autant plus redoutable qu'elle s'exerce sur des personnes fatiguées par un long travail et qui, par conséquent, se trouvent dans les plus mauvaises conditions pour y résister.

Quand la nappe des eaux souterraines est trop près de la surface du sol, la mortalité dépend, d'après Pettenkofer, des variations du niveau de cette nappe¹.

On peut préserver une habitation de l'humidité, mais non pas des miasmes délétères s'exhalant d'un sol malsain. En conséquence, les terrains tourbeux, marécageux, trop argileux ; les emplacements

¹ *Annales d'hygiène* 1855.

d'anciens cimetières, de fossés, d'étangs, doivent être évités avec le plus grand soin¹.

Voisinage. — Le voisinage des fabriques présente assez de dangers pour avoir donné lieu à des règlements déterminant la distance à laquelle elles doivent se trouver des habitations, distance proportionnelle à leur action délétère.

Nuisible aussi est le voisinage de tout dépôt de matières végétales en fermentation à cause des miasmes qui s'en dégagent.

Au contraire, le voisinage des forêts, des cours d'eau bien entretenus, est d'ordinaire salubre. On a remarqué que l'état sanitaire des forestiers est généralement excellent. Pourtant, dans le premier cas, on peut avoir à se défendre de l'humidité, et, dans le second, il faut prendre garde que les habitations ne reposent pas directement sur un sol inférieur au niveau des eaux.

Le bord de la mer est toujours humide ; il faut donc placer les maisons du littoral à une certaine distance dans les terres et les protéger contre le vent de la mer.

Altitude. — Une altitude moyenne est la plus convenable.

Le fond des vallées est généralement humide ; en cas d'inondation, les terrains bas des villes sont exposés à être infectés de miasmes provenant du refoulement de l'eau dans les égouts. A Genève, la mortalité est plus considérable dans la basse ville que dans la haute. En Algérie, la plaine de la Metidja est un foyer d'épidémies meurtrières, tandis que les hauteurs sont très-saines². Dans la Guyane, l'état sanitaire des colons ayant leurs habitations sur la pente des montagnes est excellent, tandis que tous ceux qui ont établi leurs demeures dans les plaines ont été décimés et n'ont pu s'y maintenir. Mais, d'un autre côté, l'air des hauts lieux est trop vif pour pouvoir convenir à tous les tempéraments.

Exposition. — Hippocrate avait déjà signalé l'inconvénient d'exposer une habitation à l'influence des vents chargés d'humidité.

¹ Dr Paul, *Rapport à la Société internationale d'hygiène et de sauvetage*. Dr Clavel, *Conseils hygiéniques*.

² Becquerel, *Traité d'hygiène*.

D'autre part, la salubrité des rayons du soleil levant a été reconnue aussi dès la plus haute antiquité. C'est donc l'exposition au levant, à l'abri des vents humides du nord-ouest, qu'on choisira de préférence dans nos climats tempérés. Les pentes exposées au midi sont sèches et chaudes, mais fréquemment battues par les orages ; les pentes tournées vers le nord ne reçoivent qu'une quantité insuffisante de chaleur et de lumière ; les pentes inclinées vers l'ouest sont un siège permanent d'humidité.

A côté de ces considérations qui dérivent de la nature des emplacements à choisir, il en est d'autres qui dérivent de l'état des lieux tels que les a faits la main des hommes, nous voulons parler de celles qui se rattachent à l'influence de l'agglomération des habitations.

Cette influence ne nous paraît pas encore avoir été déterminée par des chiffres bien exacts. Nous nous dispenserons donc de citer ceux qui ont été produits. Si, d'après Quételet, la mortalité dans les campagnes égale celle des villes, c'est que le sol mal drainé, le peu d'aisance de la plupart des habitants, une nourriture grossière, l'absence de soins médicaux, la non-observation des règles de la propreté, contre-balancent amplement les bons effets de l'air pur et du soleil.

Néanmoins, il est permis de penser que le séjour d'une ville ne serait pas insalubre si ses habitants se conformaient aux préceptes de la morale, de l'hygiène et aux lois de la bonne construction. Malheureusement, il s'en faut qu'il en soit toujours ainsi.

Nos pères faisaient des rues étroites et sinueuses pour se préserver de la chaleur et du vent, peut-être aussi dans un but de défense : nous remplaçons ces ruelles par de belles rues ; mais les constructeurs cherchent à tirer le plus grand parti possible de leurs terrains, d'où il résulte souvent des cours exigües, véritables foyers d'infection.

Pour réaliser l'idéal d'une ville salubre, le docteur Strassmann prétend qu'il faut :

- 1° Favoriser l'immigration aux environs des villes, au lieu de la concentrer à l'intérieur ;
- 2° Diminuer la largeur des rues, sauf pour les artères principales, mais avec les réserves qui suivent ;

3° Ne pas tolérer de maisons dont la hauteur dépasse la largeur de la rue, et comprenant plus de trois étages sans le rez-de-chaussée ;

4° Exiger que le tiers du terrain reste libre de constructions.

A ces conditions nous ajouterons, avec M. Becquerel, qu'il est nécessaire ¹ :

1° D'établir des rues droites et bien aérées ;

2° De les établir pavées et munies de trottoirs latéraux, le long desquels, ou sous lesquels coulent des ruisseaux, et de tolérer l'absence de pavés seulement sur les grandes promenades larges, aérées, plantées d'arbres. Dans ce cas, on peut remplacer les pavés par un mélange de silex et de terre qui en égale la solidité ;

3° De multiplier les promenades, les squares et les plantations d'arbres qui doivent, autant que possible, garnir toutes les grandes voies de communication ;

4° De veiller à l'enlèvement des boues et des immondices et, en été, à un fréquent arrosage ;

5° D'éloigner les établissements insalubres et dangereux ;

6° De tendre constamment à disséminer les maisons le plus possible et à obtenir un nombre d'étages moins considérable.

Nous dirons encore qu'il faut éloigner les cimetières, veiller aux écoulements des eaux ménagères et ventiler les égouts de façon que la pression des gaz n'y soit pas assez élevée pour qu'ils puissent se répandre dans les maisons ².

L'influence des égouts a été déterminée par une observation due à Crawfurth et faite sur deux villes de même importance, placées dans des conditions identiques :

	A BEECHES	A BUNGAY
De 1811 à 1821, il mourut :	une personne sur 67 ;	une sur 69.
De 1821 à 1831, — — —	une — 72 ;	une — 67.
De 1831 à 1841, — — —	une — 71 ;	une — 59.

¹ Becquerel, *Traité d'hygiène*.

² En ventilant les égouts au moyen de cheminées, il est vrai qu'on ne remédie au mal qu'en partie, car on ne détruit pas les miasmes. On a fait, en Angleterre et en Belgique, un grand nombre d'expériences en vue de détruire les émanations par le feu et par les désinfectants, mais les résultats définitifs sont encore à attendre.

La ville de Beecles fut dotée d'égouts réguliers en 1821, et Bungal n'en avait pas encore en 1841.

II

CONSTRUCTION D'UNE MAISON SALUBRE ET COMMODE.

Une maison dans de bonnes conditions hygiéniques doit :

1° Reposer sur un sol répondant aux conditions énumérées dans le chapitre précédent et disposé de façon que les eaux pluviales et ménagères n'y séjournent pas ;

2° Être orientée de façon à permettre aux rayons solaires de pénétrer dans le plus grand nombre de chambres possible ;

3° Être construite avec des matériaux convenables, ne laissant passer ni le froid ni l'humidité, et suivant les préceptes de la bonne construction ;

4° Avoir une disposition intérieure satisfaisant aux habitudes du pays où l'on construit et aux mœurs de ses habitants ;

5° Réunir le plus de conditions possible pour assurer le bien-être de la vie domestique.

Moyens de remédier aux défauts du sol. — Quand on n'est pas libre de choisir son emplacement, ce qui est le cas le plus général, on remédiera autant que possible aux défauts qu'il peut présenter par les moyens dont la science dispose.

Un sol naturellement humide devra être drainé au moyen de tuyaux qui auront, en outre, l'avantage d'amener sous la terre de l'air qui pourra servir à brûler les matières organiques, et ainsi à détruire les miasmes. Ceci, toutefois, ne s'applique qu'aux matières organiques ayant échappé aux fouilles qu'il importe toujours de faire, afin de s'assurer qu'il n'en existe aucun dépôt et qu'il n'y a aucune mare dans le terrain.

On préviendra la propagation de l'humidité engendrée par les besoins de la vie domestique et les intempéries de l'air, au moyen d'appareils convenables dont nous aurons à nous occuper plus loin. Toutefois, il y a des dispositions préservatrices dont il convient de dire un mot ici. C'est ainsi que, pour protéger les bâtiments contre les eaux pluviales, il faudra :

1° Des toitures ayant un angle d'inclinaison en rapport avec la couverture et dépassant les parois extérieures des murs d'au moins 0^m,30 ;

2° Un petit revêtement au bas des murs extérieurs pour éloigner l'eau des fondations.

Pour empêcher l'humidité du sol de monter dans les habitations, le meilleur moyen est d'établir des caves sous toute la maison.

Quand les habitudes du pays, l'économie ou toute autre raison y feront obstacle, il faudra élever le plancher du rez-de-chaussée à 0^m,60 au moins au-dessus du niveau du sol et ventiler l'espace compris entre le sol et le plancher au moyen de soupiraux bien placés, pouvant s'ouvrir et se fermer à volonté.

Si l'on veut établir le plancher au niveau du sol même, il faudra enlever une couche de terre végétale d'au moins 0^m,20 et la remplacer par une couche de scories, de cendres, de débris de matériaux, etc., sur laquelle on place les lambourdes en chêne. Cette disposition ne suffit pas dans les terrains humides. De simples prises d'air dans les socles ne suffisent pas toujours non plus et, en tout cas, ces moyens, appliqués le plus parfaitement possible et réussissant quelquefois dans des terrains élevés et secs, n'obvient pas à l'inconvénient du sol froid en hiver et des souris ou des rats qui peuplent ces sous-sols. Un moyen parfait, appliqué par M. Muller dans de vastes établissements industriels, est le suivant : le sol étant bien battu, on le recouvre d'une couche de béton hydraulique damé, de 0^m,10 d'épaisseur, puis d'une autre de goudron ordinaire chauffé, mêlé de sable. Pour que le mélange soit parfait, il faut chauffer le sable à la même température que le goudron et continuer la cuisson. Sur le sol ainsi préparé, on place des lambourdes imbibées de sulfate de cuivre.

Le sulfate de cuivre, dont l'emploi laisse à désirer dans son appli-

cation à la conservation des traverses de chemin de fer, par exemple, par suite de sa solubilité dans l'eau à laquelle il est continuellement exposé, est d'un excellent usage au cas particulier, et préserve complètement les lambourdes de la pourriture et le plancher des animaux nuisibles.

Pour absorber l'humidité qui peut encore se trouver dans le sous-sol, on le saupoudre, avant la pose du parquet, avec de la chaux vive et on cloue le plancher. Dans tous les cas, les murs du sous-sol devront être construits en bons matériaux hourdés au mortier de chaux hydraulique et être séparés des murs supérieurs à 0^m,60 au-dessus du niveau du sol, et en dessous du niveau du plancher, par des couches d'une substance non hygrométrique et imperméable, telle que l'asphalte, le ciment, le plomb en lames¹.

Le terrain environnant la maison devra présenter une pente suffisante pour écarter les eaux des murs de fondation.

Si l'architecte n'a pas été libre de choisir l'exposition la plus favorable, il y remédiera quelquefois par des plantations d'arbres convenablement placés.

Orientation. — Une maison doit toujours être orientée, nous l'avons déjà dit, de façon à recevoir les rayons du soleil dans le plus grand nombre de chambres possible ; car, d'après Henry Roberts, « là où l'air et le soleil n'entrent pas, la maladie entre ». Baudelocque va plus loin et prétend que, quand une maison est bien exposée, quand l'air et la lumière pénètrent dans toutes ses parties, et que l'espace occupé par chaque habitant est suffisant, les maladies scrofuleuses n'y apparaissent jamais. Son opinion nous paraît exagérée, car on rencontre des scrofuleux dans la classe aisée, mais il est vrai, en nombre infiniment moindre que dans les classes nécessiteuses.

Dans nos pays, l'exposition du nord et celle de l'ouest ne sont pas recherchées ; le nord est trop froid, et les façades exposées à l'ouest se dégradent facilement et sont le plus souvent humides à cause des pluies fréquentes.

¹ L'asphalte, mélangée au sable, a très-bien réussi dans les habitations ouvrières de Mulhouse.

Quand on construira, il sera toujours bon de se ménager deux façades libres, de façon à en avoir au moins une convenable pour les chambres où l'on se tient le plus fréquemment.

Choix des matériaux. — Le choix des matériaux à employer pour la construction des maisons ouvrières ne peut être déterminé d'une manière générale ; il dépend des pays où l'on doit construire. L'économie étant l'une des premières conditions à observer, il faut, autant que possible, chercher à fabriquer les matériaux sur place. Ainsi, quand on disposera d'un terrain argileux, on fera sur place les briques ; si l'on y trouve du sable ou du gravier, on fera des constructions en béton.

Ce serait mal comprendre l'économie que de vouloir y sacrifier la solidité. On pourra se dispenser d'ornements ; mais il faudra toujours se préoccuper de bâtir, de manière à n'avoir pas de fréquentes réparations à faire, celles-ci étant ruineuses, surtout dans les maisons ouvrières.

Les matériaux devront être non-hygrométriques et mauvais conducteurs de la chaleur. Si l'on est forcé d'en employer de qualité inférieure, tels que le pisé, on construira les murs de fondation et les premières assises en moellons. Les mesures préserveuses contre l'humidité, dont nous avons parlé plus haut, auront ici surtout leur application.

Les briques sont, en général, employées avec beaucoup d'avantage pour la construction des maisons ouvrières. On les dispose de façon à ce qu'elles contiennent des vides pouvant servir à la ventilation.

Beaucoup de constructeurs font usage de briques creuses. D'autres emploient des briques ordinaires et font des murs creux. Le matelas d'air entre les deux parois est excellent pour préserver l'habitation de l'humidité et conserver la chaleur.

M. de Behr a employé en Poméranie, pour la construction des murs, des briques séchées au soleil et revêtues d'un enduit de ciment sur les deux faces. Un fragment d'un mur élevé dans ces conditions, après être resté exposé pendant dix ans aux intempéries de l'air, a figuré, dans un parfait état de conservation, à l'Exposition universelle de 1867.

Dans les endroits où la brique abonde, on peut l'employer à des voûtes séparant les étages. Les voûtes dites bohémiennes, faites à la main avec des briques ordinaires, étaient prescrites par un arrêté du gouvernement en Autriche. Cet arrêté n'est plus observé aujourd'hui par suite de l'emploi de planchers en fer.

L'emploi des briques prête beaucoup à l'ornementation économique des façades, que l'on peut varier à l'infini. En Angleterre, en Belgique, en Allemagne, en Autriche, on fabrique des briques spéciales pour les corniches, les chambranles, etc.

Nous ne conseillons l'emploi du plâtre qu'à l'intérieur des habitations. A Paris, les ouvriers sont très-habiles dans l'art de faire des façades plus ou moins jolies en plâtre ; malheureusement cet enduit manque de solidité. On en augmente la durée par trois bonnes couches de peinture, mais alors le prix de revient s'élève de beaucoup. Il vaut mieux employer, outre la brique dont nous venons de parler, la pierre et les enduits de mortier hydraulique.

Caves et planchers. — Une condition essentielle d'une bonne cave est d'être bien aérée. Il faudra donc des soupiraux assez grands et, lorsque la disposition des maisons ne permettra pas de les placer de façon à obtenir des courants d'air, comme c'est le cas pour les maisons adossées, il faudra ménager dans les murs mitoyens des cheminées de ventilation qui correspondront aux chambres habitées et qui, à partir du rez-de-chaussée, longeront la cheminée de cuisine ou une autre jusque dans la cave, afin d'y créer un renouvellement d'air. Une petite porte à coulisse permet de faire varier la ventilation.

Le carrelage généralement employé a l'inconvénient d'être froid. L'économie seule peut le conseiller. Dans les chambres à demeure, où les enfants doivent séjourner, il faudra toujours mettre un plancher en bois dans les pays du Nord.

Plafonds et toitures. — Les plafonds devront être faits de la même façon que les enduits des murs et de manière à pouvoir, chaque année, être blanchis à la chaux ou tapissés. Ils devront être unis et non suivre les renforcements des solives. Dans les localités

où le plâtre est trop dispendieux et où, en construisant avec du mortier, on recouvre le mur d'un crépi de même nature, avant d'y mettre le dernier enduit en plâtre, on peut économiser ce dernier en ne faisant sur le crépi poli de mortier que trois bandes horizontales de 0^m, 10 de largeur d'enduit de plâtre. Elles sont suffisantes pour coller le papier de tenture.

Quant aux matériaux les plus convenables pour la couverture, ils dépendent de la facilité qu'on trouve à se les procurer aux lieux où l'on construit.

La couverture en tuiles a l'avantage d'être très-économique et de pouvoir être établie par n'importe quel maçon. Les tuiles à emboîtement permettent de donner un angle d'inclinaison moins grand à la toiture et plus de légèreté à la charpente.

Il faut éviter d'employer les tuiles faites avec de la terre dure ; car, outre l'entretien le plus souvent onéreux, au bout de peu d'années, on court le risque d'avoir à renouveler en partie la couverture.

La couverture en ardoises est fréquemment employée en Angleterre, l'ardoise s'y trouvant en abondance et à bon marché. Comme elle a des nuances variées, on peut faire de belles toitures en la disposant convenablement.

Les couvertures métalliques permettent de réduire l'inclinaison du toit à sa dernière limite et d'employer une charpente très-légère. Avec ces couvertures, on peut se dispenser d'établir des greniers, qui servent d'ordinaire à faire des chambres à coucher complètement insalubres et dont des règlements devraient interdire l'emploi.

Les tôles de l'Oural et de la Suède servent à faire des couvertures résistant parfaitement à l'usage et parfaitement étanches. On a essayé, en Russie, de faire des couvertures avec les tôles anglaises, mais elles sont trop cassantes.

En France, en Belgique, etc., on emploie le zinc avec beaucoup de succès ; malheureusement cette couverture, pour être irréprochable, ne peut être faite que par des hommes spéciaux. Une bonne couverture en zinc est d'une longue durée ; elle peut exister quinze ou vingt ans sans réparation aucune.

En Angleterre, en Amérique, en Allemagne, on a fait quelquefois des couvertures en béton. On établit aussi des terrasses avec un

mélange de bitume et de sable. Nous ne sommes pas partisans de ce mode de couverture, pas plus que des couvertures en carton-pierre, en zinc cannelé et, en général, de toutes les couvertures provisoires, qui causent souvent des désagréments par suite des réparations qu'on est obligé d'y faire.

Disposition intérieure. — Pour l'habitation commode et salubre d'une famille composée de plusieurs personnes, il faut au moins :

1° Une salle de réunion de 4 mètres de côté (hauteur, 2^m,70 au minimum) ;

2° Deux chambres à coucher de 4 mètres sur 3 ;

3° Un petit cabinet servant de cuisine ou de débarras.

Bien que les dimensions que nous attribuons aux pièces puissent paraître exiguës, si l'on se base sur la quantité d'air pur nécessaire à l'homme dans les espaces clos (quantité évaluée aujourd'hui de 20 à 30^m par heure), il n'est guère possible d'étendre ces dimensions pour les maisons ouvrières, car, d'une part :

1° On se heurterait aux habitudes de l'ouvrier qui veut de petites pièces qu'il puisse chauffer facilement en hiver et meubler à peu de frais ; de l'autre :

2° L'augmentation de la main-d'œuvre et des matériaux a élevé le prix du mètre superficiel de construction, de sorte que, dans bien des endroits, il serait impossible aux propriétaires des maisons de procurer des logements aux ouvriers à des prix rémunérateurs.

On remédiera à cet inconvient par la ventilation, dont nous aurons à nous occuper plus loin.

Si, faute de place, on est obligé de recourir aux alcôves, on les disposera de façon que le balayage en soit facile et on bannira les rideaux de lit. On rendra le logement plus commode en y disposant des placards, un endroit retiré pour les opérations qui, faites dans l'intérieur, y amèneraient de la poussière et de l'humidité, en y ajoutant la jouissance d'un grenier et d'une cave.

Le grenier doit être bien aéré au moyen de chaudières ou de lucarnes ; il servira de dépôt pour les provisions, de local pour sécher le linge, de coussin d'air pour préserver les chambres d'une chaleur ou d'un froid trop intenses. Si l'on veut exceptionnellement y faire des

chambres à coucher, il faudra plafonner la partie affectée à cette destination et donner aux chambres des dimensions suffisantes. Quant à la cuisine, les ouvriers ne s'en servent généralement qu'en été. En hiver, ils font cuire leurs aliments dans l'appareil de chauffage de la pièce commune. Cette habitude est économique et, avec les précautions nécessaires, peut ne pas être nuisible. En conséquence, on placera la cuisine près de la salle de réunion et on adaptera un foyer permettant d'employer le coke et le charbon de terre et, en été, au besoin, le charbon de bois ou le coke.

Conditions du bien-être de la vie domestique. — Pour assurer le bien-être des habitants d'une maison, il faut y établir :

- 1° Des appareils de ventilation et de chauffage ;
- 2° Une distribution abondante d'eau pour le ménage, pour la boisson et pour le service de la propreté ;
- 3° Un écoulement parfait des eaux pluviales et ménagères ;
- 4° Des privés en nombre suffisant, inodores, et dont la vidange soit facile.

Appareils de ventilation et de chauffage. — L'atmosphère des habitations étant soumise à des causes perpétuelles d'altération, doit être constamment renouvelée.

La ventilation naturelle, c'est-à-dire la pénétration de l'air extérieur par les pores des murs, prouvée par les expériences de Pettenkoffer, est un premier agent de renouvellement.

D'après M. Marker, il passe *en une heure* à travers un mètre carré de maçonnerie :

- 1^{me},69 d'air pour le grès ;
- 2^{me},22 d'air pour le calcaire ;
- 2^{me},83 d'air pour la brique ;
- 3^{me},64 d'air pour le tuffeau ;
- 5^{me},12 d'air pour le pisé.

Marker n'a pas tenu compte, dans ses expériences, de la pénétration de l'air, — en très-minime proportion d'ailleurs, — qui se fait par les fissures des portes et des fenêtres. Mais, d'autre part, il a constaté que les plafonds recouverts d'une couche de plâtre, les

enduits silicatés, les ciments, les couleurs à l'huile, les papiers de tenture, l'humidité, sont autant d'obstacles à la ventilation par les murs.

En conséquence, dans les conditions ordinaires des habitations, la ventilation naturelle est insignifiante, puisque, par là même qu'on cherche à préserver l'habitation de l'humidité, elle est entravée d'autant.

La meilleure ventilation sera obtenue par une disposition bien entendue des fenêtres et des portes, c'est-à-dire telle qu'en les tenant ouvertes on produira un courant d'air qui enlève les émanations, et aussi par le chauffage.

Les appareils de chauffage, surtout les cheminées, sont en même temps des appareils de ventilation.

Les principaux appareils de chauffage sont les cheminées, les poêles en fonte ou en tôle, les fourneaux en terre cuite. Ce sont les seuls qui aient leur place dans des maisons d'ouvriers.

La combustion se faisant aux dépens de l'air des salles chauffées, il en résulte un appel énergique de l'air extérieur par les fissures des portes et des fenêtres. De là des courants nuisibles, que l'on évite en établissant des prises d'air spéciales dans des endroits convenables.

Cette observation s'applique surtout aux cheminées qui, d'ailleurs, exigent une quantité relativement énorme de combustible, les 9/10 au moins du calorique s'échappant par le conduit à fumée. Néanmoins les ouvriers y tiennent beaucoup, à cause de la tablette sur laquelle ils peuvent placer divers objets qui constituent leur luxe.

On a cherché à remédier à la grande perte de chaleur causée par l'emploi des cheminées au moyen de plusieurs dispositions, mais aucune ne donne plus de 30 p. 100 de la chaleur développée par le combustible; aussi les ouvriers se servent-ils généralement de poêles, soit en fonte, soit en faïence.

Les poêles en fonte sont nuisibles. Ils s'échauffent rapidement, se refroidissent de même, déterminent une ventilation insuffisante qu'il faut activer par des procédés spéciaux. Il est difficile de les chauffer sans amener leurs parois à une température qui souvent suffit à décomposer les miasmes en acide carbonique et l'acide carbonique

ainsi produit, de même que celui qui se trouve dans l'air, en oxyde de carbone, gaz dont les effets délétères sont bien connus.

On est parvenu à diminuer les inconvénients de ces poêles en garnissant les parois d'ailettes, qui augmentent assez la déperdition de la chaleur pour empêcher le métal de rougir.

Les poêles en faïence sont bien préférables.

Plus difficiles à chauffer, ils transmettent une chaleur beaucoup plus régulière. Le combustible brûlé, on ferme la clef et la chaleur se conserve fort longtemps. Ces poêles sont très-employés dans les pays du Nord.

Pour remédier à l'insuffisance de la ventilation, inconvénient commun à tous les poêles, on peut recourir à des moyens divers, dont les suivants, usités en Angleterre dans les maisons d'ouvriers, nous paraissent les plus simples.

On établit dans les murs des ouvertures qui conduisent l'air vicié au dehors; elles sont munies de plaques perforées, que l'on peut fermer complètement au moyen de valves.

Dans certaines habitations, on a employé des tuyaux en poterie débouchant au-dessus du toit et adossés aux conduits de fumée. La chaleur dégagée produit un renouvellement d'air suffisant.

Il est très-facile de pourvoir une maison de bons appareils de ventilation, mais il est plus difficile de décider les habitants à s'en servir; c'est à cela qu'il faut surtout s'appliquer en faisant pénétrer partout avec l'instruction les règles de l'hygiène.

Distribution d'eau. — Dans les grandes villes, l'eau qui doit servir aux besoins divers de la vie domestique est distribuée par des compagnies dans une proportion journalière admise, à Paris, de 20 litres par personne et 1 litre 50 par mètre carré de jardin, moyennant une somme variant avec la qualité et la quantité d'eau fournie.

Dans les habitations qui ne reçoivent pas l'eau au moyen de tuyaux de conduite, on emploie l'eau des puits, l'eau des citernes, l'eau des sources artificielles.

L'eau des puits est souvent viciée par des impuretés provenant de fuites aux fosses d'aisances ou aux puisards; par des immondices que

les eaux pluviales ont entraînées avec elles. Elle est généralement indigeste, peu propre au lessivage et à la cuisson des légumes. Aussi ne convient-elle guère que pour l'arrosage des jardins, le nettoyage, etc ¹.

L'eau de pluie recueillie dans les citernes est préférable ; elle est saine, mais elle doit être rendue sapide, et il faut que les citernes soient entretenues dans un état satisfaisant de propreté, c'est-à-dire nettoyées, car les eaux entraînent les poussières des toits, déposent des matières étrangères qu'il faut pouvoir enlever assez fréquemment. Pour cela on ménage un trou d'homme et une disposition qui permet de les vider facilement. Il est bon de munir les citernes de citerneaux dans lesquels se déposent les impuretés.

Les eaux tombant au commencement des orages et les premières ondées qui suivent une grande sécheresse étant impures, il ne faut pas les diriger dans les citernes.

L'eau des citernes doit toujours être filtrée ; on peut disposer les filtres de manière à pouvoir les nettoyer avec un courant d'eau rendu ascendant et descendant à volonté au moyen de robinets placés convenablement.

En Angleterre, on obtient des sources artificielles en nettoyant une grande étendue de terrain, de façon à pouvoir recueillir dans des réservoirs l'eau qui tombe à la surface.

L'eau impure est surtout fatale aux enfants, car les grandes personnes boivent des liquides fermentées ou des infusions, qui nécessitent l'emploi d'eau bouillie, c'est-à-dire ayant subi une opération qui a détruit la plupart des matières organiques dangereuses.

Ecoulement des eaux pluviales et ménagères. — Nous avons vu plus haut quelles dispositions de construction il convient de prendre pour protéger les habitations contre les eaux pluviales. Il faut y ajouter un système de tuyaux servant à les écouler soit au dehors, soit dans les récipients. Ces récipients sont ordinairement des tonneaux enfoncés en terre. M. le docteur Paul, dans son rapport

¹ Les eaux pluviales entraînant les immondices, on comprend que des puits percés dans des terrains infectés, où la végétation s'arrêtait, aient pu les assainir et les rendre de nouveau productifs. (*Observations de Francklin et de M. Chevreul.*)

sur l'exposition de Bruxelles, parle de réipients placés dans les combles. Cette disposition convient à des habitations plus confortables que celles dont nous nous occupons, car les soins qu'il faut prendre pour empêcher la putréfaction de l'eau de pluie et les effets des fuites, le coût de la canalisation, compensent et bien au-delà les avantages que peut procurer un réservoir placé à une certaine hauteur.

Dans les villes, les eaux pluviales devront être amenées sur la voie publique au moyen des caniveaux pavés ; quand la pente du terrain sera trop contraire, on pourra les écouler dans des puisards d'un nettoyage facile, en attendant la création d'égouts, mais il faudra prendre garde aux constructions et surveiller les tassements qui s'y produisent.

Les eaux ménagères ne doivent en aucun cas être écoulées dans des puisards. Le mieux est de les diriger dans le trou aux ordures. Les matières grasses s'attachent aux détritiques solides et les liquides, privés de matières organiques, se perdent dans le sol. Cette méthode mérite d'être suivie dans toutes les habitations situées à la campagne.

On emploie, pour l'écoulement des eaux ménagères, des tuyaux en fonte, en grès ou en terre vernissée. La fonte est à conseiller pour les tuyaux en élévation, car les tassements des constructions mettent souvent les tuyaux de grès hors de service. D'autre part, ces tuyaux devront toujours être placés de façon à ce qu'on puisse les surveiller et les réparer facilement en cas de besoin.

Privés. — L'importance de privés établis dans de bonnes conditions commence à être reconnue partout. Bien des personnes tiennent à ce qu'ils soient en dehors des habitations. Cette disposition est vicieuse, car elle est une cause de refroidissement et, par conséquent, de maladies dont les enfants sont souvent victimes.

Avec les appareils modernes, on peut établir les privés dans les maisons sans inconvénients. Nous dirons quelques mots de ces appareils et des procédés mis en usage pour empêcher les odeurs de remonter dans les logements ; mais nous avons d'abord à nous occuper des dispositions à prendre pour la réception et l'enlèvement des matières. On emploie à cet effet la fosse fixe avec ou sans sépa-

ration des liquides, la fosse mobile avec ou sans appareil diviseur, l'écoulement direct des matières dans les égouts.

Le système des fosses fixes est, en principe, le plus économique et le plus généralement praticable. Les fosses doivent être parfaitement étanches, résultat qu'on obtient en les construisant avec de bons matériaux et en les enduisant de ciment. Pour en calculer les dimensions, il faut se baser sur ce fait qu'un homme produit un demi-mètre cube de vidanges par an.

Les matières solides n'étant que la cinquième partie des vidanges, on a imaginé de diviser les fosses par une cloison percée de trous, de manière à séparer les solides des liquides. Ceux-ci sont facilement enlevés au moyen d'une pompe ; mais, les matières solides étant d'un enlèvement pénible et coûteux, on a généralement renoncé à ce procédé ; la séparation des liquides ne se fait que dans les fosses mobiles.

Les fosses mobiles consistent dans des tinettes en bois ou en métal¹ placées sous les tuyaux de chute, dans des caveaux, et que les compagnies de vidanges se chargent de faire enlever et remplacer périodiquement.

Ce système permet une économie de terrain et dispense de faire un sous-sol. A Paris, il convient de tenir compte de ce résultat, la construction d'une fosse fixe selon les prescriptions réglementaires revenant à 800 francs au minimum.

On emploie généralement les fosses mobiles avec appareil diviseur. Les solides restent dans les tinettes et les liquides sont écoulés soit dans un réservoir, soit dans les égouts.

L'emploi d'une fosse mobile avec écoulement des liquides présente les avantages suivants :

- 1° On réalise une économie notable sur les frais de première installation ;
- 2° Les frais relatifs à la vidange sont diminués ;
- 3° Les eaux pluviales et ménagères sont, en même temps, envoyées dans les égouts, ce qui évite bien des désagréments, surtout en hiver

¹ Les tinettes en bois sont sujettes à des fuites ; aussi préfère-t-on généralement les tinettes en tôle galvanisée.

où, par suite de la négligence bien connue des locataires, les tuyaux d'écoulement s'engorgent si facilement pendant les gelées.

D'autre part, les inconvénients de ce système sont :

1° La perte des liquides pour l'agriculture, quand on n'utilise pas les eaux d'égouts ;

2° Le prix élevé de la redevance à payer aux villes pour obtenir le droit d'écoulement dans les égouts. A Paris, on paye 30 francs par tuyau de chute. Le prix de location d'une tinette de 100 litres est de 20 francs ; le prix de son remplacement, de 2 francs en moyenne. Pour une famille de cinq personnes, il faudrait donc compter 60 francs pour les frais de vidange, tandis que, en cas qu'il existe une fosse fixe, ils ne seraient que de 12 fr. 50 à raison de 4 francs par mètre cube, plus les intérêts du capital employé à l'établissement de la fosse fixe, les frais d'entretien et de fermeture de cette fosse, soit en tout 50 francs environ.

Le système diviseur, avec écoulement des liquides à l'égout, n'est donc avantageux que lorsqu'il est employé dans une maison contenant beaucoup de locataires. Dans ce dernier cas, l'économie est encore augmentée par cette considération pratique que, plus les locataires jettent d'eau dans les privés munis d'appareils diviseurs, mieux ces appareils fonctionnent, et l'on sait que dans les maisons d'ouvriers il est impossible d'empêcher les habitants de jeter leurs eaux ménagères dans les fosses.

L'envoi direct des vidanges aux égouts est un procédé barbare, quand les égouts se déversent dans des cours d'eau. La perte qui en résulte pour l'agriculture est très-considérable, sans parler de l'infection des rivières qui reçoivent ces matières. Cette méthode, très en vogue en Angleterre, suivie aussi en France et en Belgique, est appelée à prendre un grand développement, maintenant que l'on commence à utiliser les eaux d'égouts pour l'agriculture ¹.

Pour empêcher les odeurs de remonter dans les logements, on peut procéder de deux manières : ou bien leur barrer le passage et les éliminer, ou les détruire aussitôt après leur formation. Dans le

¹ En Belgique, on cherche à purifier les eaux d'égouts par des réactifs chimiques. On réussit assez bien, car les poissons vivent dans les eaux où l'on déverse les matières liquides purifiées.

premier ordre d'idées, on emploie les appareils à valve, à siphon, et les ventilateurs. Les appareils à valve ne sont efficaces qu'avec grand effet d'eau. Les tuyaux en siphon, très-employés en Angleterre et en Belgique, exigent aussi beaucoup d'eau et nécessitent des dispositions complémentaires pour qu'on puisse remédier facilement aux engorgements. Un ventilateur partant de la fosse et allant jusqu'au sommet du toit, disposé le long des conduits à fumée, est ce qu'il y a de mieux pour éliminer les odeurs. Si l'on y joint un jet d'eau dirigé en hélice le long de la cuvette, de façon à en laver les parois afin d'éviter l'adhérence, on aura un appareil parfait.

Pour détruire les odeurs, le procédé le plus simple, mais applicable seulement aux fosses mobiles, consiste à disposer dans les tinettes des matières absorbantes, telles que détritrus de légumes, terre, cendres, poussières, etc. Ce système porte le nom de M. Goux, qui l'a rendu pratique en imaginant le moule qui permet de préparer très-promptement les tinettes. A Noisiel, dans les habitations ouvrières de M. Menier, on fait de ce système une application très-réussie. Les parois des tinettes sont garnies avec les résidus des cacaos; les tinettes pleines sont enlevées par les ouvriers, et le contenu est employé comme engrais dans les terrains des ouvriers ou de la ferme de M. Menier.

En Angleterre et aux États-Unis, on emploie beaucoup le système de Moule et autres semblables, consistant en un mécanisme adapté au siège, que l'on fait agir après chaque service, et qui donne la quantité de terre à four ou de cendres nécessaire pour absorber toute émanation. On a discuté, à une réunion de la société des ingénieurs anglais, la valeur de ce système. On est d'accord pour reconnaître le pouvoir désinfectant de la terre; mais on craint que des miasmes inodores n'échappent à son action et ne se répandent dans les logements. Quoi qu'il en soit, dans les pays que nous venons de citer, les ouvriers construisent souvent des appareils très-simples, permettant d'employer les cendres du ménage à cet effet. Les désinfectants chimiques, tels que le sulfate de fer, le sulfate de zinc, le chlorure de chaux, sont employés avec succès dans un grand nombre de cas. A Paris, une ordonnance de police prescrit la désinfection des fosses avant l'enlèvement des matières.

Nous terminons ici ce que nous avons à dire des conditions de salubrité et de commodité d'une maison, dépendantes du choix de l'emplacement et du mode de construction. Il nous reste à examiner les différents systèmes adoptés relativement à la forme des habitations, pour concilier les goûts et les besoins des ouvriers avec les exigences de l'économie. Nous arrivons ainsi à la troisième division de cette première partie de notre travail.

III

DU MODE D'HABITATION.

Les habitations ouvrières peuvent être :

1° *Des maisons à étages servant à loger un grand nombre de familles ;*

2° *Des maisons mixtes ;*

3° *Des maisons isolées.*

Ces trois types ne sont pas d'une valeur égale ; chacun a ses avantages et ses inconvénients ; enfin la disposition des lieux ne permet pas toujours de les employer indifféremment l'un ou l'autre. Ce sont ces circonstances diverses que nous nous proposons d'étudier.

Maisons à étages pouvant loger un grand nombre de familles.

— La construction de ce genre de maisons permet de réaliser de grandes économies de terrain, de fondations, de couverture, et réduit les prix relatifs :

1° Aux droits de petite et grande voirie ;

2° Au pavage des rues et des trottoirs, au balayage ;

3° A l'écoulement des eaux ménagères ;

4° A l'établissement des privés et des dépendances de tout genre ;

5° Aux murs de clôture.

On peut ajouter à ces avantages la facilité de procurer aux locataires l'eau et le gaz moyennant une faible rétribution, tandis que, dans des maisons isolées, à moins qu'elles ne forment une cité ou villa, cette installation ne se ferait qu'à grands frais pour chaque famille. D'autre part, dans le cas d'une maison à étages, les impôts sont moins élevés, les loyers au-dessous de 400 francs ne donnant pas lieu à une contribution mobilière, et les locataires des maisons isolées ayant à payer la taxe des portes et fenêtres qui, pour la porte d'entrée seule, est de 20 francs par an.

Enfin, certains partisans du système des maisons à étages font valoir que les habitants de ces maisons, se rencontrant dans les escaliers, sont obligés de s'observer ; d'après eux, ils perdent de leur rudesse et veillent à ce que leurs enfants ne soient pas en butte aux moqueries de leurs camarades par suite de leur tenue débraillée.

On comprend que la réunion de ces avantages, réels ou supposés, joints à celui d'habiter en ville, de jouir des squares, du théâtre, de la rue, tout en étant près des lieux de leurs travaux journaliers, aient décidé les ouvriers de Paris et de Berlin, libres de bâtir à leur guise, à construire des maisons à étages.

Les Anglais ont bien amélioré ce genre d'habitations ; de grandes sociétés, qui l'ont adopté, ont retiré de leurs avances un intérêt rémunérateur¹.

M. Ch. Gatlif, secrétaire de l'*Association métropolitaine*, dans son Mémoire lu à la Société de statistique de Londres (16 février 1875), décrit des maisons modèles à étages dont nous donnons le dessin, planche 41. Dans ces habitations « comme, du reste, dans toutes les maisons à étages améliorées », la surface couverte n'occupe que les deux tiers de la propriété. Les cours sont bitumées, les enfants peuvent y jouer à l'abri des voitures. La mortalité est descendue à 16 p. 1,000 et n'excède pas, par conséquent, celle des quartiers les plus sains de Londres. Le crime et les mauvaises natures sont bannis de ces demeures, grâce au concours des locataires qui réclament l'expulsion des gens sans aveu et qui facilitent l'arrestation des voleurs. Les loyers sont payés tous les huit jours, faute de quoi on

¹ Nous donnons, planche 41, le tableau des intérêts recueillis par l'Association métropolitaine de Londres.

envoie un garnisaire, qui s'introduit par surprise dans les logements et qui y reste jusqu'à ce que le locataire insolvable déménage. Quand ce moyen ne réussit pas, le propriétaire est obligé de s'adresser à la justice; mais il ne le fait que forcé, car les procès coûtent beaucoup plus cher en Angleterre qu'en France. Dans les maisons dues à la générosité de M. Peabody, riche Américain qui a légué *180,000 livres*, soit *4,500,000 francs*, pour la construction des maisons ouvrières, on a adopté le système à étages. Pour faciliter aux locataires le soin de maintenir propres leurs escaliers, on a disposé sur chaque carré un trou à poussière communiquant avec la fosse à ordures. A chaque étage, une buanderie est installée pour les besoins des locataires. Au sous-sol, deux baignoires sont affectées à leur usage exclusif; l'eau est fournie gratuitement.

Le revenu net des maisons de M. Peabody est destiné à la construction de nouvelles habitations. Bien que ce revenu ne doive pas excéder 3 p. 100, suivant la volonté du testateur, la valeur des constructions élevées par les administrateurs de son legs est actuellement de *13,675,000* de francs et elles abritent *1,376* familles composées de *5,500* personnes.

Les Sociétés qui ont fait connaître leurs comptes à M. Ch. Gatlif sont au nombre de 27. Elles ont dépensé *37,243,900 francs* pour loger *6,838* familles. Le prix de revient moyen d'un logement d'ouvrier est donc, dans leurs maisons, de *4,420 francs*.

En France, les maisons à étages ont eu également un certain succès. Napoléon III a subventionné plusieurs constructeurs; mais la plupart n'ont pas voulu de l'intervention de l'Etat, pour être libres d'agir à leur guise. Beaucoup d'entrepreneurs ont construit des maisons à loyers qu'ils ont louées à des ouvriers à un taux très-rémunérateur; ces maisons, faites le plus souvent avec des matériaux de démolition, n'étaient bâties que pour donner de la valeur aux terrains environnants et pour être revendues. Les personnes qui, attirées par des revenus bruts de 10 à 12 p. 100, se laissaient aller à les acheter, faisaient une fort mauvaise affaire, car, au bout de quelques années, ces bâtiments mal construits étaient condamnés à disparaître ou donnaient lieu à de continuelles et dispendieuses réparations.

Dans les maisons françaises, on ne trouve généralement pas le confort des habitations anglaises. L'ouvrier, en général, chez nous est plus indifférent à son bien-être qu'en Angleterre. On a essayé de mettre des ventilateurs dans leurs maisons à étages, les locataires les empêchaient de fonctionner. M. de Madre, propriétaire de maisons de ce genre, avait établi des trous à poussière ; on y jetait tant d'ordures qu'on les bouchait et qu'il fallut les supprimer. Des bâtiments comprenant trois pièces et cuisine, construits pour les ouvriers, étaient sous-loués par eux ; on n'a réussi à les faire vivre dans de bonnes conditions hygiéniques que dans les grands établissements, où les patrons sont maîtres de leurs ouvriers, tels que le familistère de Guise, fondé par M. Godin, ancien député de l'Aisne, et dont nous donnons le dessin, planche 15.

M. Godin a procuré à ses locataires tous les agréments de la demeure du riche ; il habite au milieu d'eux et veille à la stricte observation des services généraux assurant le bien-être de chacun.

Les fièvres épidémiques n'ont jamais ravagé le familistère. Quand le typhus apparaissait dans la contrée, M. Godin faisait saupoudrer les couloirs, les corridors de sciure de bois imprégnée d'acide phénique ; des nettoyages parfaits, de l'eau en abondance, des désinfectants énergiques ont toujours réussi à conjurer les terribles effets du fléau.

Les étages sont absolument indépendants les uns des autres, grâce à la disposition des planchers rendus complètement insonores par une couche de terre à four placée sous le carrelage.

De gros murs, placés tous les 10 mètres, sont destinés à localiser les effets des incendies qui peuvent survenir. Grâce à cette disposition, on a comprimé rapidement un violent incendie.

Les escaliers sont incombustibles. On emploie une carcasse en fer et on moule les marches avec du béton fait avec du ciment et des débris de matériaux durs. Le tout est parfaitement mélangé à l'aide d'un malaxeur mécanique.

L'eau et le gaz sont à la disposition des locataires ; on leur fournit toutes les choses nécessaires à la vie, en détail, au prix du gros.

Un médecin vient deux fois par jour visiter l'établissement ; les

remèdes sont fournis gratuitement. Des bains chauds et froids, un lavoir, une bibliothèque, un théâtre, font partie du familistère.

Soixante femmes et filles d'ouvriers trouvent un emploi rétribué dans les différents services.

La partie la mieux traitée du familistère est celle qui est relative à la garde et à l'éducation des enfants. Chaque mère, voulant donner son enfant à garder pour quelques heures, trouve au pouponnat un berceau à son nom, pour l'y déposer, sous la garde d'une surveillante commune. Dans le même bâtiment se trouvent encore des salles pour les bambins de six mois à deux ans et pour ceux de deux à quatre ans. Tous ces enfants sont instruits d'après la méthode de Frœbel, perfectionnée par M^{me} Pape-Carpentier.

A quatre ans, les enfants vont aux écoles gratuites de l'établissement, où ils acquièrent, dans quatre divisions, les connaissances nécessaires pour devenir de bons ouvriers soit dans les forges-fonderies très-importantes de M. Godin, soit dans d'autres industries.

Aucun ouvrier n'est forcé d'habiter le familistère ; mais il attire tant de monde que M. Godin a dû faire construire, en 1877, un troisième corps de bâtiment destiné à loger cinq cents personnes.

Nous ne connaissons pas de grands et généreux efforts qui aient eu plus de succès que ceux de M. Godin, dont l'intelligente persévérance doit être donnée en exemple à tous.

Les avantages que peuvent présenter les maisons à étages sont nombreux, on le voit, mais les inconvénients n'en existent pas moins ; seulement, ce qui éternise la discussion, c'est que des inconvénients, reconnus comme tels par les uns, sont regardés par les autres comme des avantages. Ainsi tandis que, d'après les partisans des maisons à étages, un escalier est une bonne chose, parce que l'ouvrier est forcé de soigner son extérieur, d'après d'autres, comme par exemple M. de Villermé, c'est une chose nuisible, de nature à favoriser des rencontres souvent funestes aux mœurs.

Nous croyons que, quand l'entretien d'un escalier est à la charge du concierge et que les locataires ne tiennent pas beaucoup à leur logement, comme c'est le cas à Paris par exemple, où, pour un timbre de quittance, une insignifiante discussion, un locataire donne congé, la propreté de cet escalier laissera à désirer. Il en sera de

même des autres services communs : des conduites d'eau, des privés, de la cour, des tuyaux d'eaux ménagères. Ces inconvénients se feront surtout sentir en hiver, pendant les froids. Personne ne voudra se gêner un peu ; il en résultera des engorgements de tuyaux. Si l'on donne à chaque étage un privé spécial, les locataires y verseront leurs eaux ménagères, et le prix de la vidange augmentera de beaucoup les charges de la maison dans le cas de fosse fixe.

Les locataires n'habitent pas le même étage, d'où jalousie, par suite querelles ; il est vrai que, si d'un côté le locataire du cinquième se fatigue à monter pour rentrer chez lui, et court plus de risques en cas d'incendie, le locataire du premier, plus près des miasmes de la rue, est aussi privé, le plus souvent, de la salubre lumière du soleil.

La hauteur des étages rend très-incommode l'usage de la cave et du grenier ; de plus, il sera difficile d'en pourvoir chaque habitant ; ils ne pourront donc faire aucunes provisions.

On affirme que les maisons à étages sont facilement bien gérées et coûtent moins cher qu'un nombre équivalent de maisons isolées. M. Moreau de Champieu donne l'exemple d'une cité, au Havre, logeant 500 douaniers, et où, malgré un capitaine et deux lieutenants habitant la caserne dans le but de faire respecter un règlement minutieux et sévère, le bon ordre était difficile à maintenir. Cet auteur ajoute que le prix de revient d'un logement y était plus élevé que celui des petites maisons des environs. Il en sera de même dans bien des cas, surtout à la campagne, où l'on peut construire économiquement.

On nous donne la cour comme un lieu d'amusement pour les enfants ; mais combien de querelles y prennent naissance et augmentent la difficulté de maintenir le bon accord, chez les femmes surtout !

Quelle que soit la diligence du concierge à prendre des informations avant de louer, il sera souvent trompé par des propriétaires désireux de se débarrasser de locataires incommodes, et il admettra des gens pouvant gêner les autres, ou avoir une mauvaise influence sur eux, surtout avec la législation française actuelle, qui ne permet d'expulser un individu qu'au bout de trois mois.

Dans quelques maisons, on évite le bruit provenant des étages

supérieurs et inférieurs ; mais on n'intercepte pas celui qui vient des logements situés sur le même palier. Il en résulte que des ouvriers travaillant la nuit et voulant reposer le jour en sont empêchés.

Les inconvénients les plus sérieux résultent des maladies épidémiques. Une maison à étages, pour être saine, ne doit pas excéder en hauteur la largeur de la rue qui la borde ; comme ce n'est généralement pas le cas, il en résulte une disposition malade des habitants des étages inférieurs, et ils communiquent rapidement le fléau, quand il apparaît dans le quartier. Avec des précautions, on arrivera à en retarder l'explosion ; on le préviendra peut-être par des mesures sanitaires ; mais, une fois déclaré, l'évacuation de la maison sera la seule ressource. Le peu de soins de certains locataires pour leur logement sera une cause de dégradations pour la maison ; les loyers seront élevés en conséquence, de sorte que les bons locataires paieront pour les mauvais. Enfin, tout le monde ne s'accommode pas de la vie commune des maisons à étages. On s'y trouve moins chez soi, la vie de famille y est plus gênée ; ce n'est pas une des moindres objections. Notre but, en signalant les inconvénients de ce système, n'est pas d'en discréditer l'emploi ; il a réussi en France, en Angleterre, en Suède, en Hollande, en Russie, en Italie, en Espagne. Bien qu'on ne soit pas arrivé à supprimer tous les inconvénients qu'il présente, on les a sensiblement atténués, comme nous l'avons vu pour les établissements modèles de ce genre, tels que le familistère de Guise. C'est ainsi encore que, pour répondre à l'objection la plus grave qu'il ait soulevée, on a pu, dans les maisons à étages, intéresser les ouvriers à la bonne tenue de leur logement et les rendre propriétaires d'un petit pécule (système Dufuisseaux).

Maisons mixtes. — Certaines personnes ont voulu remédier aux inconvénients signalés dans les habitations à étages, occupées exclusivement par des ouvriers, en affectant à leur usage les étages supérieurs de maisons dont le bas serait habité par des gens aisés. Elles s'inspiraient surtout de cette considération que l'ouvrier, ayant sous les yeux des mœurs plus policées, s'y accoutumerait peu à peu et s'améliorerait. Cette idée, fort belle en théorie, mise en pratique à Paris pendant de longues années, et aujourd'hui encore réalisée

dans de nombreux quartiers anciens, n'est pas facilement applicable dans des constructions neuves, car il y a plutôt danger à rendre l'ouvrier perpétuellement témoin des prétendus plaisirs des riches, et, d'ailleurs, ces derniers ne s'accommoderaient plus aussi bien, en général, d'un tel arrangement. C'est ainsi que, dans les pays où les maisons mixtes ont été longtemps en faveur, tels que la Prusse, la Suisse, notamment les villes principales, Berlin, Bâle, Genève, on a reconnu le besoin de maisons spécialement destinées aux ouvriers. A Stockholm, les maisons mixtes sont encore le type le plus apprécié.

Maisons isolées. — Les maisons isolées, habitées par un seul ménage, ont réussi partout ; mais on n'emploie ce système avec avantage qu'autant qu'on peut en construire un certain nombre, de façon à réduire les frais relatifs à la viabilité, au service des eaux potables et ménagères, à l'enlèvement des ordures, etc. Il faut aussi que l'on ne soit pas obligé, en raison de la cherté des terrains dans les grands centres, de les établir trop loin des usines. Quand les circonstances sont favorables, le système des habitations isolées présente, pour le développement de l'œuvre des habitations ouvrières, un avantage évident. En effet, ces habitations sont généralement vendues aux ouvriers moyennant des annuités qui représentent les intérêts et l'amortissement du capital au bout d'un nombre d'années assez restreint. Si ces annuités sont de 10 p. 100 du prix de revient, les constructeurs pourront, avec les fonds qui leur rentreront, mettre à la disposition des travailleurs un nombre de logements double de celui qu'ils auraient pu établir avec le système des maisons à étages. En effet, il n'y a dans ce cas qu'un intérêt ordinaire qui ne peut guère excéder 5 p. 100 de revenu net, tandis que dans l'autre, en adoptant la vente par annuités comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital, il rentre chaque année 10 p. 100 des sommes déboursées.

Il convient de remarquer ici que, si le prix élevé des terrains dans les grands centres force à en éloigner les maisons isolées, les moyens économiques de transport se développent assez de nos jours pour qu'on puisse tenir un compte beaucoup moindre de cet inconvénient. D'ailleurs, il sera souvent possible de s'entendre pour mettre à la

disposition des ouvriers des voitures qui les amènent à peu de frais, munis de leurs outils, sur le lieu de leurs travaux. Les grands magasins de nouveautés, et plusieurs établissements industriels, cherchent leurs employés. Les marchands des halles ont des voitures servant au transport des maraîchers qui n'ont pas de véhicule à leur disposition¹.

Quant au spectacle de la rue, à la participation aux plaisirs souvent malsains des grandes cités, ces avantages peuvent-ils entrer en comparaison avec les agréments du séjour à la campagne, dont le principal sans doute, pour un ménage d'ouvrier, sera la culture d'un petit jardin qui fournira une bonne partie des légumes nécessaires à son alimentation, et qui donnera de l'occupation au père de famille à ses moments perdus.

La distance effraie si peu que beaucoup d'habitations ouvrières sont dès à présent bâties en pleine campagne, à une distance parfois assez considérable des villes.

A Londres, les cottages s'étendent à cinq lieues à la ronde, le long des chemins de fer qui aboutissent à cette ville, et le nombre en augmente tous les jours.

A Paris, le même phénomène se produit le long du chemin de fer de Vincennes depuis la création du train appelé *train des ministres*, spécialement affecté aux ouvriers².

A Paris même il existe des rues entières de maisons isolées, qu'il serait aisé de multiplier en achetant de grands terrains, en vendant les portions en bordure sur des rues et en réservant les fonds à l'établissement de petites habitations construites économiquement, pour lesquelles on installerait des services communs tels que l'eau, le gaz, la vidange, etc.

¹ Dans plusieurs cas à notre connaissance, des chefs d'industrie ont déclaré que la distance n'avait aucune influence sur les locations ouvrières. Disons cependant que, quand on veut donner aux ouvriers le confort désirable, il ne faut pas que cette distance soit trop grande; ainsi, M. Krupp a construit des maisons à étages, parce que la canalisation d'eau potable, les frais de route, l'éclairage, l'évacuation des eaux ménagères, auraient sensiblement augmenté le prix de revient de ses habitations.

² Les villages de Maisons-Alfort, Saint-Maur, la Varenne-Saint-Hilaire doivent leur existence à cette combinaison. Le chemin de fer de banlieue rendrait plus de services encore, s'il pouvait amener les travailleurs plus près des centres de leurs travaux, et surtout si plus de trains étaient mis à la disposition des ouvriers. Une minute de retard suffit pour faire perdre à un ouvrier la totalité ou la moitié de sa journée.

Distribution des maisons pour un seul ménage. — Pour une habitation composée de trois pièces et cuisine, la distribution la plus convenable consistera en un rez-de-chaussée contenant la salle commune et la cuisine et un étage où se trouveront les chambres à coucher. Si la maison doit avoir un plus grand nombre de pièces, on économisera sur le terrain et sur les frais de viabilité en surélevant. Les Anglais ont superposé jusqu'à quatre étages ; dans leurs cottages ils se contentent de 5 mètres de façade ; c'est ce principe qui a guidé l'architecte des maisons de Shaftesbury Park dont nous donnons les types principaux, planche 42. Une autre considération qui milite en faveur des étages, c'est la question de salubrité. Néanmoins, dans la majeure partie des bassins houillers, les ouvriers, qui concourent à la construction de leurs maisons, préfèrent celles où toutes les pièces sont situées sur le même palier. Les raisons de cette préférence sont que la surveillance de la mère est plus facile, que les chutes des enfants sur les escaliers sont moins fréquentes, et que la vie domestique est plus commode. On préfère les rez-de-chaussée pour y établir des boutiques ; aussi les logements à étages ne sont-ils loués que quand il n'y en a plus au rez-de-chaussée de vacants.

Nous avons la conviction qu'il est malsain de coucher au rez-de-chaussée ; mais comme, à l'origine, il est bon de se conformer aux usages, sauf à les corriger en partie et à les modifier graduellement, il faudra, quand on construira des maisons à rez-de-chaussée, élever les chambres à coucher sur caves ou, dans tous les cas, les élever de façon à laisser une large couche d'air entre le plancher et le sol. Une précaution indispensable à prendre sera de rendre les murs assez épais pour qu'on puisse surélever par la suite.

Groupement des maisons. — Beaucoup d'ouvriers tiennent à avoir une maison entièrement entourée d'un jardin ; d'autres préfèrent qu'elle soit attenante aux habitations voisines, pour être plus à portée de recevoir du secours en cas de besoin. La juxtaposition doit être encouragée, car elle permet de réaliser d'importantes économies sur la maçonnerie, les services accessoires et surtout de donner un certain caractère aux habitations.

Une disposition anglaise assez commune est celle qui consiste à

construire deux maisons à un étage, contiguës, dans lesquelles chaque ménage occupe un logement distinct avec entrée séparée. Nous en donnons deux types, planche 43.

Ce système a été employé en France par M. Gosset, mais il ne peut s'appliquer qu'à des maisons louées (planche 29).

Le groupement par trois est employé avec avantage pour couvrir des terrains d'angle donnant sur deux ou trois rues. Nous donnons, planche 37, une disposition employée en Allemagne.

Le groupement par quatre maisons juxtaposées et adossées a été employé pour la première fois par M. E. Muller à Mulhouse, puis à Kuchen, à Bruxelles et dans d'autres centres industriels de la Belgique, à Krahnholm (Russie) où, sur 2,000 logements, il a été reconnu le meilleur. On lui reproche de n'avoir pas de cour qui permette à la ménagère de vaquer à certains travaux domestiques, nuisibles s'ils se pratiquent à l'intérieur (d^r Paul) ; de nécessiter l'emploi d'un tuyau de ventilation pour aérer les logements, et de ne pas se prêter à une orientation convenable des quatre maisons.

Nous répondrons à la première objection que cette disposition a été choisie précisément, après d'intéressantes observations, pour supprimer les cours intérieures, qui sont, d'ordinaire, des foyers d'infection, même dans des maisons habitées par des personnes aisées. De plus, en adossant les maisons, il reste devant elles un espace libre suffisant pour qu'elles soient préservées de la poussière et pour qu'on puisse ouvrir les fenêtres sans être gêné par les passants.

Le reproche relatif à la ventilation n'a rien de bien sérieux ; deux faces de la maison sont libres ; un jardin les entoure ; les tuyaux de ventilation, placés à côté des conduits de fumée, ne sont pas spéciaux au groupement en question.

Quant à l'orientation, l'inconvénient de ne pouvoir placer toutes les maisons au levant existe pour tous les groupements, dans toutes les villes.

Ce qui nous paraît pouvoir être reproché plus justement au groupement par quatre, c'est qu'il demande trop de façade sur rue non à cause du prix de revient de la maison qui est relativement minime, mais en raison des frais d'entretien de la voie, du pavage, du balayage, des frais de curage des égouts.

Il faut ajouter qu'en Angleterre le mode de groupement qui nous occupe n'a eu aucun succès, les Anglais tenant à être vus le moins possible dans leurs demeures ou jardins. D'ailleurs, il est dans leurs habitudes d'avoir un jardinet devant la maison et un autre plus grand derrière. Le premier est fait pour permettre l'emploi, au rez-de-chaussée, de baywindows « fenêtres à trois corps en saillie sur la façade, permettant à la vue d'embrasser un angle de 180 degrés », et pour empêcher les regards indiscrets de pénétrer dans les logements.

Nous donnons dans nos planches quelques types de groupement par quatre; nous en conseillons l'emploi chaque fois que le terrain destiné à recevoir des habitations ouvrières aura peu de profondeur.

La disposition en lignes est de beaucoup la plus économique; les murs mitoyens diminuent les frais de construction; les souches de cheminée réunies permettent des économies sur l'entretien; les conduits de fumée placés à côté les uns des autres assurent un excellent tirage.

La disposition linéaire peut présenter deux formes distinctes :

- 1° Les maisons bordent les rues, avec cour derrière ;
- 2° Les maisons sont adossées, avec jardin devant.

Le premier système facilite extrêmement la ventilation, car il suffit d'ouvrir deux fenêtres opposées, donnant l'une sur la rue et l'autre sur la cour, pour déterminer le renouvellement de l'air. En temps ordinaire, il y a des courants d'air très-désagréables; on remédie à cet inconvénient par des fenêtres fermant bien. D'autre part, il suffit d'une façade de 4^m 50 à 5 mètres, pour établir de cinq à huit chambres. Nous avons consacré à cette disposition une planche donnant quatre types de maisons élevées à Shaftesbury-Park. Le succès de ces maisons a été si grand que, quand on veut en louer une, il faut la retenir six mois à l'avance.

Dans le deuxième système, une seule face des maisons étant libre, il en résulte que la ventilation naturelle est presque nulle et que la ventilation artificielle ne peut guère se faire que par les appareils de chauffage. Il n'y a pas de cour intérieure, mais on peut y suppléer en disposant le sous-sol convenablement.

Le groupement des maisons dépend beaucoup de la forme du terrain dont on dispose : de là l'importance qu'il faut attacher à la dis-

tribution des lots. Dans beaucoup de prospectus anglais, on cite l'anecdote de ce coupeur de vêtements qui, ayant fait gagner une dizaine de mille francs à une Société par la manière adroite dont il lotit une propriété, s'établit lotisseur de terrains et arriva à une certaine aisance.

Maisons pour ouvriers célibataires. — La meilleure pension pour des célibataires serait celle qu'ils trouveraient dans des familles disposant d'une chambre et dont les ressources seraient ainsi augmentées.

La plupart des ouvriers ne s'accommodent pas de ce genre de vie ; ils préfèrent s'adresser à ce que l'on nomme à Paris les logeurs en garni. Un logeur en garni est d'ordinaire une vieille femme qui loue des logements qu'elle meuble pour recevoir des ouvriers. Elle leur sert une soupe le matin, fait le ménage pendant la journée et occupe ainsi sa saison d'été, car ces logis sont d'ordinaire hantés par des maçons, qui quittent en hiver.

Les ouvriers célibataires sont généralement très-mal logés ; ils couchent souvent à deux et payent un prix assez élevé pour leur pension. C'est pourquoi on a essayé de faire des maisons où chaque ouvrier ait une chambre confortable à un prix modique.

A Paris, MM. de Heeckeren et Kennard firent construire deux établissements de ce genre ; mais, malgré une subvention de l'Etat, ces établissements n'eurent pas de succès¹. En Angleterre, on tenta aussi de faire des garnis modèles ; mais, comme ils ne donnèrent qu'un intérêt de 2 à 3 p. 100 du montant des déboursés, et souvent des pertes, on ne continua pas l'expérience. L'insuccès de ces entreprises provient du règlement auquel on est obligé d'astreindre une centaine d'hommes demeurant sous le même toit et de la préférence donnée aux logeurs en garni, en raison des crédits et de la liberté qu'ils accordent. Un gérant, si bon qu'il soit, ne vaudra jamais un logeur en garni pour créer une clientèle.

Les hôtels d'ouvriers n'ont de chance de succès que dans les environs des usines placées en pleine campagne. L'ouvrier est heu-

¹ Le règlement était assez sévère. Les ouvriers voulaient du feu en hiver et se plaignaient d'être casernés dans des cellules.

reux de trouver après son travail un abri qui le dispense de faire une longue route pour gagner un centre de population.

C'est cette circonstance qui a fait le succès de l'hôtel *Louise*, à Micheroux, près Liège. Les propriétaires des mines du Hasard, pour retenir les ouvriers près des terrains d'exploitation, construisirent des maisons suivant le système de Mulhouse et entourées de jardins, puis les louèrent à prix réduits. Ces habitations ne se peuplèrent pas très-vite, car, la vie y étant plus chère qu'à la ville à cause de la difficulté des approvisionnements, les ouvriers préféraient rester où ils étaient. Le logement d'un ouvrier revenant à la compagnie à 1,600 fr., les administrateurs cherchèrent à diminuer cette charge, et ce fut alors qu'ils imaginèrent de construire l'hôtel *Louise* où l'ouvrier est nourri et logé convenablement. Après son travail, il prend un bain au sortir de la mine, il change de vêtements et il finit sa journée, après avoir pris son repas au restaurant, au café, ou à la salle de lecture, qui dépendent de l'établissement. Quand l'ouvrier est marié, il va passer le dimanche dans sa famille.

Les ouvriers préfèrent ce genre de vie à l'habitation dans des maisons construites par la compagnie des mines. En résumé, nous ne conseillerons jamais l'établissement d'une maison garnie dans les villes, car elle ne donnera pas facilement des produits rémunérateurs, et nous savons que toute entreprise philanthropique, ne se soutenant pas par ses propres ressources, est fatalement condamnée à disparaître.

DEUXIÈME PARTIE

DES MOYENS D'OBTENIR LA RÉFORME DES HABITATIONS OUVRIÈRES.

DEUXIÈME PARTIE

DES MOYENS D'OBTENIR LA RÉFORME DES HABITATIONS OUVRIÈRES

S'il est facile de construire, avec les données de la science moderne et une certaine expérience, des habitations ouvrières saines et commodés, il ne l'est pas également d'arriver à la transformation de ce qui existe, car il faut pour cela le concours de tous et les efforts de ceux mêmes qui sont le plus intéressés à cette transformation et qui ne sont pas les plus faciles à conquérir. Il importe en effet, d'une part, de construire des maisons en nombre assez considérable pour qu'il soit possible de loger convenablement chaque famille ; de l'autre, de réagir contre les habitudes funestes de la classe ouvrière, par exemple contre cette tendance des locataires peu aisés à sous-louer une partie de leur logement pour s'entasser dans une chambre. Ainsi, quand bien même on pourrait mettre à la disposition de la classe ouvrière un nombre de logements suffisant, toutes les difficultés ne seraient pas vaincues. A Paris, la surface d'un logement composé de trois pièces et cuisine serait, dans une maison à étages, obtenue comme suit :

Une chambre commune, <i>living-room</i> des Anglais, <i>stube</i> des Allemands, aurait.....	$4^m \times 4^m = 16$	mètres carrés.
Deux chambres à coucher.....	$2 (3^m \times 4^m) = 24$	—
Une cuisine.....	$2^m \times 2^m = 4$	—
Privés, escaliers, etc.....	6	—
Total.....		50 mètres carrés.

Pour qu'une maison ouvrière soit salubre, il lui faut une cour dont la grandeur soit au moins égale au tiers de la surface couverte par les constructions; dans le cas qui nous occupe elle serait de 16 mètres, et l'espace nécessaire au logement de 66 mètres.

Or, le prix de revient de ce logement est très-élevé, car si nous le calculons pour une maison de cinq étages élevés sur rez-de-chaussée, nous trouvons les chiffres suivants, obtenus en se basant sur ces faits pratiques, qu'en général le rez-de-chaussée et les mansardes rapportent autant que deux étages intermédiaires, et que le prix d'un mètre carré de bâtiment de ce genre, construit le plus économiquement possible, est, à Paris, de 500 francs.

Le prix du mètre d'étage étant de $\frac{500}{6} = 84$ francs, le prix des constructions sera de $50 \times 84 = 4,200$ francs.

Le prix du terrain variant de 10 à 60 francs le mètre carré, la valeur du sol nécessaire à six logements superposés oscillera entre $66 \times 10 = 660$ francs, et $66 \times 60 = 3,960$ francs, et sera de 110 à 660 francs pour un logement.

Le prix de revient minimum du logement sera donc de 4,310 fr., et son prix maximum de 4,860 francs.

Comme il faut, à Paris, retirer 8 p. 100 brut d'une habitation ouvrière, si l'on veut que son revenu net soit de 5 p. 100, les loyers de logements composés de trois pièces et d'une cuisine devront varier entre 344 et 388 francs, chiffres de beaucoup supérieurs à 200 et 250 francs, prix ordinaires payés par les ouvriers pour leurs habitations.

Dans une habitation isolée à un étage, il ne faudrait que 30 mètres de surface construite et 10 mètres de cour, soit 40 mètres.

Le prix des constructions serait, à raison de 150 francs le mètre, de 4,500 fr. »

Le prix du terrain, à raison de 10 francs le mètre (nous le supposons plus éloigné du centre que dans le cas précédent), de..... 400 »

La viabilité, pour une façade de 5 mètres sur une

A reporter 4,900 fr. »

<i>Report</i>	4,900 fr. »
rue de 8 mètres de large ¹ , soit 5 mètres × 4 = 20 mètres carrés, à raison de 12 francs le mètre carré (note 1)	240 »
Clôture, fosse mobile, eau	860 »
Soit, en chiffre rond.....	6,000 fr. »

L'intérêt à 8 p. 100 du capital engagé serait de 480 francs, donc la location d'une maison isolée est trop dispendieuse.

En supposant que la maison fût vendue à une famille d'ouvriers, le prix de revient du logement, à Paris, serait obtenu comme suit :

Intérêts à 5 p. 100 du prix de la propriété	300 fr. »
Impôts des portes et fenêtres et foncier	30 »
Eau.....	60 »
Vidange	40 »
Balayage.....	10 »
Réparations, ramonage, assurance.....	30 »
	470 fr. »

On pourra diminuer les loyers des maisons isolées en les disposant en villas ; on réduira ainsi les frais relatifs à la fourniture de l'eau, à la vidange, au balayage ; mais on voit facilement que, dans tous les cas, on arriverait à un loyer trop élevé pour des ouvriers ; par conséquent, jamais la spéculation ne s'occupera de procurer des maisons aux classes laborieuses dans les conditions actuelles. Mais comme c'est la seule puissance capable d'atteindre ce but par ses propres ressources ; comme, d'un autre côté, les ouvriers sont à peu près hors d'état de réformer eux-mêmes leurs demeures, les maux résultant de l'encombrement ne feront donc qu'augmenter si l'on ne vient en aide aux intéressés.

Nous aurons ici contre nous une foule d'amis du peuple en

¹ On paye à Paris les frais de premier établissement des rues et trottoirs à raison de 12 francs le mètre carré. La surface s'obtient en faisant le produit de la longueur de la façade par la moitié de la largeur de la rue ; quand la moitié de la largeur de la rue dépasse 6 mètres, la surface au-delà de cette limite est à la charge de la ville.

paroles, qui nous diront : L'ouvrier n'a pas besoin que vous lui fournissiez des logements ; il ne veut pas plus de vos habitations que de vos aumônes ; il ne veut que sa liberté ; pourquoi prétendez-vous favoriser les uns plus que les autres ?

Ces objections ont été faites par un conseiller municipal d'une ville que nous nous abstiendrons de nommer, car, heureusement, ces principes sont en complet désaccord avec l'humanité des habitants *représentés* par l'honorable conseiller municipal dont nous parlons.

Nous n'admettrons jamais la gratuité absolue des logements pour des hommes valides, en état de travailler ; mais nous ne repousserons pas non plus l'assistance, sous quelque forme qu'elle se produise.

Si des donateurs généreux offrent des capitaux pour aider à l'amélioration des logements des ouvriers, ceux-ci doivent considérer ces dons comme des prêts faits dans l'intérêt de la société, car de leur santé dépend le rendement de leur travail et, par suite, la prospérité de la nation.

Quand l'assistance sera la conséquence de lois en faveur de cette amélioration du logement, les ouvriers pourront considérer les bienfaits qui en découleront comme une dépense d'État pour cause d'utilité publique.

Quant à l'objection fondée sur ce que l'on ne pourra jamais créer un nombre suffisant d'habitations pour tous les ouvriers, elle est peu sérieuse. Il y a des degrés dans les logements d'ouvriers ; tous ne sont pas également insalubres et, à mesure que les habitations qu'on construira se peupleront, les moins mauvais parmi les logements actuels deviendront plus abordables. Une fois qu'il y aura assez de logements convenables, la loi sera là pour faire fermer les taudis où le malheureux végète et s'étiole.

Nous nous proposons, dans cette seconde partie, d'examiner la part que chacun devrait prendre à la réalisation de ce but. *L'État, les villes, le clergé, la magistrature, la police, le corps médical, la bienfaisance publique et privée, les particuliers, l'industrie, l'association, la presse*, tous ces agents sont appelés à y concourir plus ou moins directement, par leur influence morale ou leurs ressources pécuniaires.

I

ACTION DE L'ÉTAT.

L'Etat peut intervenir de trois manières :

1° Par des allocations pécuniaires ; 2° par son concours moral ; 3° par ses lois.

Allocations pécuniaires. — En 1852, le gouvernement français consacra à l'amélioration du sort de la classe ouvrière une somme de 10 millions, qui fut employée de la manière suivante :

On distribua aux asiles du Vésinet et de Vincennes destinés aux ouvriers convalescents 3,870,000 francs.

On affecta 2 millions à la construction de dix-sept maisons ouvrières au boulevard Mazas.

Le restant, c'est-à-dire 2,130,000 francs, fut distribué, sous forme de subventions, à des Sociétés et à des particuliers qui avaient entrepris la construction de maisons ouvrières, avec le contrôle du gouvernement.

Nous ne parlerons pas ici des asiles de convalescence du Vésinet et de Vincennes, que nous n'avons pas à apprécier.

Les maisons du boulevard Mazas sont mixtes. Très-confortables, elles contiennent quatre logements par étage. Un concierge y entretient la propreté ; un régisseur, qui fait sa visite tous les matins, a charge d'y maintenir le bon ordre. Cette tâche lui est facile, car les étages inférieurs sont habités par des employés jouissant d'une certaine aisance, et, les logements du haut étant moins chers que leurs analogues du quartier, il peut choisir les locataires.

Chaque maison a droit à vingt hectolitres d'eau par jour et chaque ménage à un hectolitre. Les escaliers sont éclairés au gaz. Le prix

de revient de ces maisons a été de 550 francs par mètre carré; aujourd'hui, il serait bien plus élevé.

Les logements du premier et du second étage, qui comprennent salon, salle à manger, chambre à coucher, cuisine et antichambre, ne sont pas des habitations d'ouvriers et se louent sur le pied de 9 francs par mètre carré; au troisième et au quatrième, le mètre carré se loue 8 francs; au cinquième, 7 francs.

Les boutiques se louent généralement 15 francs le mètre carré.

Les frais généraux, en tenant compte des non-valeurs, s'élèvent à 20 p. 100 du revenu brut.

Avec les 2 millions affectés à la construction de ces maisons, le gouvernement aurait pu loger 1,400 personnes de la classe ouvrière, en admettant 6,000 francs pour prix du logement habité par cinq individus.

Les fonds alloués en subventions ont produit des résultats bien plus considérables. Deux millions donnés à Paris ont contribué à la construction de maisons ouvrières pour une valeur de 6 millions. Comme l'Etat entrait pour un tiers dans la dépense, il exigea des logements sains, commodes et à la portée des ouvriers. Grâce à cette mesure, on trouve dans beaucoup de quartiers de Paris (boulevard Saint-Jacques, boulevard Montparnasse, boulevard de Grenelle, boulevard Mazas, rue de Belleville, etc.) des logements sur larges voies, composés de deux chambres et cuisine, moyennant 250 francs. Les mêmes logements sur cours valent 200 francs.

Néanmoins, les avances faites à la spéculation auraient pu être plus avantageusement placées encore, comme le montrent les résultats obtenus en province, relativement très-supérieurs à ce qui se voit à Paris, et cela sous deux rapports :

1° On a donné aux ouvriers des logements de trois pièces et cuisine;

2° On en a augmenté bien plus rapidement le nombre. C'est ainsi que la Société des habitations ouvrières de Mulhouse, grâce à une subvention de 300,000 francs qui lui permit d'établir les rues, les bains et lavoirs, l'école, la Société alimentaire de consommation, a élevé 948 maisons, et tous les ans en construit quarante nouvelles, vendues à peine achevées. Ces 948 maisons valent 4 millions et logent

7,000 personnes, et il n'a fallu employer que 500,000 francs environ des sommes souscrites par les actionnaires. Il est vrai que ces grands résultats sont dus à la généreuse initiative d'un homme de bien, M. Jean Dollfus, et à l'application du principe de rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison.

On voit qu'avec des sommes peu considérables, mais judicieusement employées, le gouvernement peut rendre d'immenses services. Il n'en rendra pas moins par les deux autres modes d'intervention que nous avons indiqués et dont nous allons parler.

Concours moral du gouvernement. — Ce concours consiste à encourager ou à déterminer les efforts des nombreuses personnalités qui ne demandent qu'à agir sous son influence ou à suivre son inspiration en vue d'améliorer les logements des classes laborieuses. C'est de Paris qu'est venue l'initiative. Le premier conseil de salubrité y a été institué en 1802 par M. Dubois, préfet de police, sur la proposition de M. C.-L. Cadet-Gassicourt. (V. Tardieu, *Dictionnaire d'hygiène publique et de salubrité*, art. *Conseils de salubrité*.) Les attributions des conseils de salubrité, étendues peu à peu, ne devinrent ce qu'elles sont aujourd'hui qu'à dater du décret du 18 décembre 1848. Une circulaire récente de M. A. Gigot¹ est venue activer le zèle de ces commissions, dont plusieurs languissaient. La Belgique nous présente aussi quelques dispositions administratives intéressantes. Nous citerons spécialement l'enquête faite en avril 1848 sur les mesures à prendre pour assainir les villes ; une circulaire du ministre de la justice belge, de Haussy (5 juillet 1849), recommande aux bureaux de bienfaisance de s'occuper des moyens hygiéniques propres à améliorer l'état sanitaire des classes pauvres et leur permet d'employer leurs fonds à la construction des maisons ouvrières ; une circulaire du ministre de l'intérieur (même année) est adressée aux gouverneurs de province pour les engager à améliorer les habitations ouvrières en assainissant les rues.

En Angleterre nous pouvons signaler, comme rentrant dans le même ordre d'idées, le *Labouring Classes' Lodging-Houses Act*

¹ Préfet de police actuel de la ville de Paris (1878).

de 1851, en vertu duquel l'autorité locale, soit le conseil municipal, soit le conseil de la paroisse, est autorisée à construire des maisons sur des terrains appartenant à la commune pour y loger des ouvriers, ou à en acheter pour le même objet. Des pouvoirs sont donnés aux commissaires du Trésor pour avancer l'argent nécessaire à ces acquisitions, sous la garantie des loyers. Le Labouring Classes'Dwellings-Bill a complété ce décret en investissant les commissaires de pouvoirs suffisants pour faire des avances à des Sociétés organisées et même à de simples particuliers. Les avances peuvent être faites de la manière qu'il conviendra aux parties, mais pas à moins de 4 p. 100 d'intérêts et sous la condition que les fonds reviendront à l'Etat au bout de trente ans. Les parties favorisées n'ont pas le droit d'expropriation forcée. Un autre bill établit que, quand une autorité constituée ou vingt électeurs signalent comme dangereuse pour la santé publique une rue où le nombre des décès est très-élevé, il y a lieu de nommer un inspecteur pour vérifier le cas. Si son rapport est conforme, les autorités locales ont le droit d'acquérir les maisons, de les abattre et de les remplacer par d'autres. Les frais occasionnés par ces mesures sont avancés par l'Etat, qui rentre dans ses fonds au fur et à mesure de la rentrée des loyers. Le concours moral du gouvernement se combine donc ici avec son concours pécuniaire.

Action législative du gouvernement. — Les lois ayant pour but d'améliorer la condition matérielle des ouvriers produiront d'excellents résultats, quand leur objet sera de réduire un impôt ; d'autoriser, en faveur d'une Société régulièrement constituée et fondée dans un but nettement défini d'utilité publique, les expropriations nécessaires pour le percement de rues bien aérées dans des quartiers insalubres et après qu'il aura été justifié qu'il existe, dans les environs, des logements en nombre suffisant pour recevoir les expropriés.

La réduction d'impôts mal établis peut avoir des effets inattendus ; la taxe sur les fenêtres a été la cause, paraît-il, de cette parcimonie de lumière qui distingue les vieilles maisons anglaises.

En Belgique, on a obtenu que les habitations ouvrières ne payassent pas d'impôts pendant huit ans ; même après ce délai elles

ne sont pas imposées dans leur intégralité, et on n'augmente que graduellement le chiffre des contributions.

En 1862, le gouvernement belge a proposé aux chambres, qui l'ont adoptée, une loi par laquelle le paiement des droits d'enregistrement et de transcription des acquisitions faites par les Sociétés de maisons ouvrières et des ventes faites par ces mêmes Sociétés à des ouvriers ne doit être opéré qu'en dix annuités égales sans intérêts.

En Angleterre, les Building Societies payent les frais d'acquisition à l'Etat et se font rembourser par les acquéreurs au moyen d'annuités.

Espérons que de pareils avantages seront obtenus partout pour la construction désintéressée d'habitations ouvrières.

Aujourd'hui, en France, on est obligé d'employer des moyens détournés et certes regrettables pour éviter les frais énormes résultant de l'achat d'une maison et s'élevant à 10 p. 100 environ du prix d'acquisition. On y arrive :

1° En louant des propriétés avec promesse de vente. De cette façon, le preneur ne paye les frais d'achat qu'après une quinzaine d'années. Les frais d'actes de location sont insignifiants ; dans toutes les Sociétés on a des formules imprimées, dont on n'a qu'à remplir les blancs avec les noms des parties. Les frais d'enregistrement des baux ne s'élevant qu'à une somme annuelle de 2 fr. 40 par 1,000 francs, on conçoit que le preneur réalise une économie importante en adoptant ce modeste contrat.

Le bail avec promesse de vente est encore avantageux, quand la personne au profit de laquelle il est consenti veut vendre ses droits à un tiers, par suite d'une cause quelconque ;

2° En vendant le terrain aux acquéreurs, en construisant une maison et en conservant le privilège de vendeur et celui de constructeur ;

3° En vendant le terrain et en prenant hypothèque sur les constructions élevées par l'acquéreur pour une somme égale à la valeur du terrain et à l'argent qu'on aura avancé pour faciliter l'opération.

Mais, on le voit, ces moyens ne sont pas de nature à favoriser le développement des constructions qui nous occupent.

Les lois répressives, c'est-à-dire celles qui ont pour objet d'interdire l'habitation des logements insalubres, sont plus difficiles à appliquer.

Depuis qu'on s'occupe de la réforme des habitations ouvrières, toutes les nations civilisées ont édicté des lois de ce genre ; mais ces lois n'ont pas donné les résultats qu'on en espérait, par suite du nombre restreint de logements convenables et de l'insouciance des ouvriers.

Un inspecteur anglais chargé de faire respecter l'acte de 1872 (the public Health-Act), ayant voulu faire améliorer une maison, le principal locataire dit qu'elle n'en valait pas la peine, qu'il préférerait la voir fermer. Un propriétaire d'une maison délabrée, interpellé à ce sujet, répondit qu'il était trop pauvre pour consacrer la moindre somme à son entretien. « Si vous me la fermez, dit-il, j'irai à la maison de refuge. » Un autre paysan, à qui on reprochait le mauvais état de son habitation, défia l'inspecteur d'en trouver une seule dans le village qui fût dans de meilleures conditions que la sienne, et l'enquête prouva qu'il disait vrai. L'Etat ne pourra agir efficacement dans ce sens que quand l'opinion aura été fortement agitée et qu'il y aura un nombre suffisant de logements convenables à un prix modique.

II

ACTION DES AUTORITÉS COMMUNALES.

Les villes ont un intérêt encore plus direct que l'Etat à l'amélioration des habitations ouvrières. Les autorités communales peuvent agir directement, suivant les conclusions du congrès d'hygiène tenu à Liège :

1° Par l'adoption de règlements sur la voirie et sur les constructions conformes aux projets formulés par le conseil d'hygiène ;

2° Par l'exécution de travaux d'assainissement.

A cet effet, des délégués seraient nommés dans chaque commune ; ils auraient pour mission de classer les habitations en quatre groupes distincts, qui comprendraient :

- 1° Celles qui ne laissent rien à désirer ;
- 2° Celles à assainir par le locataire ou le propriétaire ;
- 3° Celles dont l'assainissement doit être fait par la commune ;
- 4° Celles à fermer pour cause d'insalubrité.

Un plan dressé par le soin des délégués, soumis à l'administration supérieure, serait exécuté suivant les ressources des parties.

Les autorités communales peuvent agir indirectement, et de la façon la plus efficace, en faisant percer dans les quartiers malsains des voies larges, aérées, bien pourvues de trottoirs, de plantations d'arbres, de squares, d'égouts, etc.

Ces opérations, faites à Paris sur la vaste échelle que l'on sait, quand elles sont conduites avec sagesse, donnent les résultats les plus heureux, même au point de vue pécuniaire, car les terrains en bordure sur de belles rues augmentent considérablement de valeur.

Nous n'avons pas à discuter ici les actes de l'ancien préfet de la Seine ; seulement, nous ferons observer que l'initiative qu'il a prise a été suivie dans plusieurs grandes villes d'Angleterre, d'Ecosse, d'Allemagne et d'Autriche ; partout la plus-value des terrains a rendu les opérations de percement très-peu onéreuses pour les municipalités, indépendamment des résultats considérables que ces percements ont produits au point de vue de l'état sanitaire des populations.

La municipalité de Florence a donné une vive impulsion à la Société qui s'était constituée dans cette ville pour l'établissement d'habitations ouvrières, en garantissant les intérêts et l'amortissement du capital fourni par les premiers souscripteurs.

La municipalité de Milan a fait don de 8,000 mètres de terrain. Celle de Liège s'est chargée de l'achat du terrain des rues, de leur pavage, de la construction des égouts, du placement de l'éclairage et des conduites d'eau alimentaire. La ville du Havre a voté une subvention de 25,000 francs, pour être employée d'une manière analogue en faveur d'une Société qui a construit jusqu'ici 70 mai-

sons. La ville de Lille fournit gratuitement l'eau aux habitants de la cité ouvrière ; elle a garanti aux actionnaires l'intérêt à 5 p. 100.

Ces exemples nous indiquent à peu près la part que les autorités communales peuvent prendre, nous serions tenté de dire devraient prendre, à la création d'habitations saines et économiques. On peut ajouter à cela qu'elles rendront de grands services à la population ouvrière en se préoccupant des moyens de locomotion à bon marché qui permettront aux ouvriers de se rendre rapidement et sans fatigue sur le lieu de leurs travaux.

III

ACTION DES CORPS CONSTITUÉS ET DIVERS.

Action du clergé et des corps enseignants. — Cette action s'exercera surtout par la propagation, dans les classes laborieuses, des connaissances relatives à l'hygiène. L'exemple donné par le clergé anglais mérite de trouver des imitateurs.

Action de la magistrature et de la police. — La publication des statistiques judiciaires est un puissant mobile dans la question qui nous occupe, un des éléments les plus propres à frapper l'opinion publique. Nous avons un exemple de ce fait dans la sensation produite par la déclaration du chef de police de Manchester constatant que, depuis que les logements ouvriers avaient été améliorés dans cette ville, le nombre des crimes avait diminué de moitié.

Action des médecins. — Les médecins anglais ont beaucoup contribué à faire entrer leur nation dans la voie de la réforme des logements, en signalant les dangers que le développement des épidémies dans les quartiers encombrés de la population pauvre faisait

courir aux quartiers habités par les riches. En même temps qu'ils luttèrent avec un admirable dévouement contre le fléau, ils déclaraient leur impuissance à en arrêter les progrès, dans l'état où se trouvaient alors les habitations des classes inférieures. Cet exemple a été imité partout ; la question des habitations ouvrières a été l'objet d'une discussion importante au congrès international d'hygiène et de sauvetage, dont nous avons déjà eu plusieurs fois l'occasion de parler, et a donné lieu à plusieurs rapports aux Sociétés savantes. En Danemark, les médecins sont allés jusqu'à se constituer en Société ayant pour but la destruction des maisons insalubres et leur remplacement, au fur et à mesure de leur disparition, par des habitations saines et commodées. Espérons qu'en France la même croisade aura lieu et que notre savant et désintéressé corps médical sera à la tête de cette lutte contre l'indifférence générale.

Action de la bienfaisance. — Comme nous nous réservons de consacrer un chapitre spécial à l'action des particuliers, nous ne voulons traiter ici que de ce qui a rapport aux bureaux de bienfaisance au point de vue qui nous occupe.

Bien des administrateurs n'admettent pas que les bureaux de bienfaisance s'occupent d'habitations ouvrières. Ils donnent comme raison principale que faire des maisons ouvrières est une spéculation, et que les bureaux de bienfaisance reçoivent de l'argent non pour l'exposer, mais pour porter secours aux malheureux. Une autre objection est tirée du titre même de l'institution.

Les ouvriers, observe-t-on, ne s'adressent aux bureaux de bienfaisance que quand ils sont réduits à la dernière extrémité. Il est malheureusement vrai qu'en pratique, affirment d'autres administrateurs, ce sont les mendiants de profession qui absorbent la plus grande partie des sommes distribuées par les bureaux de bienfaisance.

Nous répondrons à ces objections qu'en Belgique les bureaux de bienfaisance ayant été invités, par une circulaire ministérielle dont nous avons parlé, à affecter une partie de leurs dotations à la construction d'habitations ouvrières salubres, plusieurs d'entre eux, étant entrés dans les vues du ministre, ont eu le bonheur de consta-

ter une réussite complète, pendant que l'assistance publique à Paris, bien que dirigée par des hommes éminents, a souvent fait de bien mauvais placements. L'exemple du nouvel Hôtel-Dieu de Paris nous dispense d'en fournir d'autres, pour prouver notre assertion. Alors même qu'un bureau de bienfaisance ou une administration retirerait un bénéfice effectif très-minime de la construction de maisons ouvrières salubres, il ferait un bien immense et y retrouverait un immense avantage en diminuant sa clientèle. Ne vaut-il pas mieux prévenir le mal que de dépenser 12 millions comme on l'a fait à Gênes pour arrêter les ravages du choléra ! Ce qu'on donne aux maisons ouvrières, on l'économise sur les hôpitaux.

Quelques personnes avancent qu'un bureau de bienfaisance ne peut avoir mission de récolter de petits loyers, cette fonction exigeant une rudesse incompatible avec l'institution.

Ces personnes ne connaissent pas les ouvriers. Nul n'est plus exact en temps ordinaire pour payer son terme, surtout à une administration dont le gérant remplit une fonction. En cas de malheur frappant une famille l'administrateur pourra, du moins, la secourir en connaissance de cause.

Une revue rapide de ce que des bureaux de bienfaisance bien administrés ont déjà fait, donnera une idée de ce qu'ils peuvent faire.

Pour répondre à la circulaire ministérielle dont nous avons parlé plus haut, le bureau de bienfaisance d'Anvers engagea, en 1849, des pourparlers avec l'autorité communale ; mais ce ne fut qu'en 1860 qu'il destina le quartier de Stuivenberg à la construction de maisons ouvrières.

De 1864 à 1868, 167 maisons furent mises à la disposition des petites bourses et formèrent un quartier très-salubre à la place des taudis qui s'y trouvaient auparavant.

On toléra tous les commerces dans les maisons du bureau, sauf le métier de cabaretier ; aussi, la colonie de Stuivenberg se distingue-t-elle de la population avoisinante par l'aisance qui y règne, par la propreté extérieure et intérieure des maisons, par les jardins qu'elle cultive. Les 167 maisons ont coûté 570,000 francs. Le revenu brut est de 35,404 francs ; le revenu net de 28,017 fr. 25, soit 5 p. 100

du capital. Les charges, dont le montant est de 7,386 fr. 75, se répartissent ainsi :

Contribution foncière.	1,770 fr. 20
— personnelle.	3,715 75
— des pompiers.	400 80
Primes d'assurance.	200 »»
Frais de vidange.	500 »»
— gérance.	500 »»
— surveillance.	300 »»
Total.	7,386 fr. 75

Il faut observer que les frais d'amortissement du capital et de réparations ne sont pas compris dans le chiffre ci-dessus ; pour y parer, il serait bon de réserver 1 p. 100 du capital employé.

Le succès de cette opération a déterminé le même bureau de bienfaisance à élever 130 nouvelles maisons, dont 20 maisons-boutiques, 30 maisons bourgeoises et 80 habitations ouvrières indépendantes, closes de murs et pourvues de jardins. La construction de ces maisons a été adjugée au prix de 610,000 francs¹.

A Nivelles une brochure du docteur Lebon, publiée en 1852, eut pour effet d'éveiller l'attention sur la question des habitations ouvrières. En 1859, un projet de 12 maisons fut adopté par le bureau de bienfaisance ; la construction n'en devait coûter que 18,000 francs. Le projet fut sanctionné par l'autorité supérieure et, en 1861, les logements purent être habités.

Le prix de revient de chaque maison a été de 1,621 fr. 77.

Le bureau de bienfaisance ne devant toucher que 4 p. 100, le montant du loyer fut fixé comme suit :

4 p. 100 sur le prix de revient.	64 fr. 86
Prix de location de 1 are 50 centiares de terrain.	2 25
Assurance contre l'incendie.	» 48
Entretien des bâtiments.	7 50
Total.	75 fr. 09

soit 6 fr. 25 pour le loyer mensuel.

¹ Voir, pour plus amples renseignements, la brochure publiée à Anvers par les soins du bureau de bienfaisance.

Le bureau de bienfaisance exige qu'en sus de cette modique somme le locataire paye 4 francs par mois, qui sont placés à la caisse d'épargne, afin de lui permettre de devenir propriétaire, quand ce supplément et les intérêts accumulés auront produit une somme égale au prix de la maison et du terrain, c'est-à-dire au bout de dix-huit ans.

Cette œuvre, peu importante en apparence et au point de vue des capitaux engagés, a inauguré un système de rendre la propriété accessible au prolétariat, que l'on nomme le système de Nivelles.

M. Dufuisseaux le proclame supérieur à celui de Mulhouse et de Berlin, parce qu'à Mulhouse il faut une certaine avance pour devenir propriétaire, et qu'à Berlin on rend tous les locataires d'une maison propriétaires indivis de l'immeuble qu'ils occupent, après leur avoir fait payer leur loyer pendant trente ans. Le système de Mulhouse est universellement adopté; celui de Berlin n'a jamais donné de résultats; quant à celui de Nivelles, que nous apprécions et recommandons chaudement, nous nous permettrons une seule objection : c'est que l'argent placé à la caisse d'épargne rapporte très-peu, et l'on verra que le système mulhousien et les Building Societies permettent à l'ouvrier de se libérer bien plus tôt que par l'entremise de la caisse d'épargne.

L'exemple donné par les bureaux de bienfaisance d'Anvers et de Nivelles a été suivi dans plusieurs autres villes de Belgique. En France, nous sommes heureux de le constater, le bureau de bienfaisance de Lille a obtenu également des résultats très-considérables.

Toutefois, on est à peu près d'accord à penser aujourd'hui qu'en raison de la susceptibilité de beaucoup d'ouvriers qui ne veulent rien devoir à l'assistance publique, les bureaux de bienfaisance font mieux de placer des fonds dans les Sociétés sérieusement organisées en vue d'améliorer les logements que de s'occuper directement de cette œuvre. Le succès de nombre de ces Sociétés permet de croire que les fonds qui leur sont confiés ne sont pas aventurés.

Il serait aussi très-intéressant d'étudier la question de savoir si, au lieu de placer les vieillards, qui s'ennuient, dans les asiles qui reviennent si cher à l'assistance publique, il ne serait pas préférable

de traiter de leur entretien avec des Sociétés de maisons ouvrières, qui les placeraient dans des ménages où ils pourraient encore rendre des services.

A Mulhouse, on donne le choix aux invalides du travail soit d'entrer dans un asile, soit de toucher une pension et de vivre dans leur famille ou chez des amis. Quoique l'asile soit parfaitement tenu et situé dans un des plus beaux quartiers de la ville, les ouvriers préfèrent, en général, la vie de famille.

IV

ACTION DES PARTICULIERS.

Les particuliers peuvent être guidés dans leurs entreprises d'amélioration des logements de la classe ouvrière soit par des vues d'humanité, soit par des vues de spéculation.

Dans le premier cas, il importe que ces vues soient éclairées, que ces entreprises soient bien entendues. On sera certain d'obtenir d'heureux résultats en faisant élever des constructions saines et commodes destinées à loger des ouvriers ; mais on le sera moins, en créant des hospices.

Ainsi 1,163,902 fr. 82, légués par M. Boulard à l'assistance publique, employés en suivant les instructions formelles du testateur, ne servent qu'à entretenir douze vieillards, âgés de soixante-dix ans, dans un hospice magnifique, il est vrai, mais dont les dépenses sont de 2,000 francs supérieures aux recettes¹.

Un exemple à imiter est le suivant :

M^{me} la duchesse de Galliera vient de dépenser deux millions pour construire, à Gênes, de vastes bâtiments destinés à loger, moyen-

¹ *Paris dans sa splendeur. Etablissements de bienfaisance*, Olivier de Watteville.

nant un prix minime, des personnes méritantes qu'un événement imprévu met temporairement dans l'impossibilité de payer leurs loyers. Les immeubles élevés à cet effet, sous l'habile direction de l'architecte César Parodi, sont des maisons à six étages, divisées en logements parfaits au point de vue du nombre des pièces et des dispositions prises pour assurer le confort des locataires. Il convient, toutefois, d'ajouter ici que l'œuvre que nous citons ne produira des résultats sérieux qu'à la condition d'être administrée par un homme habitué à diriger des institutions de bienfaisance, et qui saura réprimer les tentatives d'abus que le bon marché excessif des loyers ne manquera pas de faire naître.

Un modèle d'un tout autre genre est donné par l'entreprise de M. le comte de Madre, et fait voir ce que peut faire l'initiative individuelle.

Pour parer à la pénurie des logements d'ouvriers, M. de Madre acheta un terrain de 35,000 mètres, à raison de 100 francs le mètre, et le divisa en trois lots. Le premier lot fut seul, dans le principe, affecté à la construction. En empruntant au Crédit foncier sur les maisons déjà bâties, M. de Madre put faire élever successivement 96 habitations qui servent à loger 7,000 personnes.

Les maisons de M. de Madre ne diffèrent pas beaucoup, comme disposition, des maisons ordinaires à loyers destinées à loger des ouvriers. Elles se composent d'un rez-de-chaussée servant de boutique, et de trois étages carrés, divisés en logements de deux pièces, qui se louent de 210 à 240 francs. Il y a un grenier. Les cours sont vastes et tenues très-proprement. Nous n'avons qu'un seul reproche à leur faire, c'est que les logements des ouvriers ne contiennent toujours que deux pièces et une cuisine, ce qui est insuffisant pour un ménage de plusieurs personnes.

La spéculation est entrée dans la voie ouverte par M. de Madre. Un spéculateur est parvenu à livrer, cité Jeanne-d'Arc, des logements de deux pièces à raison de 160 francs, et des chambres isolées à 100 francs et même à 60 francs, quand elles donnaient sur cour.

Les maisons ont un bel aspect extérieur. Elles sont séparées par des cours trop étroites qu'on a vitrées, pour les transformer, ainsi

que les rez-de-chaussée, en marché ; mais cette combinaison n'a pas réussi : les carreaux sont brisés, les cours sont infectes et les rez-de-chaussée vides.

La cité Jeanne-d'Arc s'est peuplée difficilement, car les cloisons des logements sont trop minces pour qu'il soit possible aux locataires de reposer convenablement. Les escaliers, les lieux d'aisances sont difficiles à tenir propres. Somme toute, le constructeur n'a pas fait une bonne affaire, et c'est justice ; son exemple montre une fois de plus qu'il y a des conditions de convenance et d'hygiène à remplir, pour obtenir le succès.

Action de l'industrie. On a reproché à tort à l'industrie d'être cause des maux qui accompagnent toujours l'encombrement. On n'a qu'à visiter les grands centres de population pour voir que l'industrie n'est pour rien dans la fabuleuse architecture de la misère. Il est vrai qu'au début des villes industrielles il y a appel d'ouvriers accourant pour obtenir les salaires élevés qu'on leur offre. L'encombrement n'a jamais été que de courte durée, et c'est des établissements industriels que sont parties les premières améliorations apportées au sort des classes laborieuses¹.

Beaucoup de fabricants se contentent de louer les maisons qu'ils font construire, pour y loger des ouvriers ; ils écartent par là les spéculateurs qui se cachent derrière les ouvriers pour devenir acquéreurs ; ils préfèrent s'attacher leurs ouvriers, en diminuant graduellement leur loyer, jusqu'à les en exempter complètement. D'autres rendent leurs ouvriers propriétaires, moyennant le paiement comptant d'une partie du prix de revient et des annuités pour le reste. D'autres enfin donnent à leurs ouvriers les moyens de se bâtir eux-mêmes leurs habitations, soit en cédant gratuitement le terrain, soit en leur faisant des avances d'argent, en les gratifiant de primes, soit même en leur assurant tous ces avantages réunis, mais

¹ Dès 1817, un Français établi en Belgique, M. de Gorge, louait à ses ouvriers des maisons avec jardins. La Société de la *Vieille-Montagne* instituait des Sociétés de prévoyance, de tir à l'arc, etc. Un ensemble complet des institutions propres à assurer à l'ouvrier tous les avantages compatibles avec son état nous est présenté par la ville industrielle de Mulhouse.

toujours avec la réserve qu'ils se conformeront à certaines prescriptions hygiéniques (Compagnies pour l'exploitation des mines de la Prusse rhénane et de la Westphalie).

M. Akroyd a fondé le village d'Akroydon, en avançant à ses ouvriers le quart de la valeur des maisons. Ceux-ci s'adressaient à la Société de construction d'Halifax, pour obtenir une maison ou l'argent nécessaire pour s'en construire une.

Il résulte des efforts faits par les chefs d'industrie pour loger convenablement l'ouvrier qu'il n'y a presque plus à s'occuper des habitations ouvrières dans les campagnes. Dans les localités où des Sociétés se sont formées, les industriels ont toujours tenu à honneur d'y prendre une large part d'actions, ou procurent à leurs ouvriers les moyens d'y avoir recours, comme nous l'avons vu ci-dessus.

V

ACTION DE L'ASSOCIATION.

L'association, nous l'avons déjà fait entendre, peut se présenter sous deux formes distinctes : elle peut s'établir entre toutes sortes de personnes ayant en vue l'amélioration des logements de la classe ouvrière ou bien seulement entre ceux qui y sont directement intéressés, c'est-à-dire entre les ouvriers.

La première de ces formes étant de beaucoup la plus répandue, au moins en France et dans les pays limitrophes, c'est par elle que nous commencerons.

1^{re} Section. Sociétés composées de diverses personnes ayant pour but l'amélioration des logements de la classe ouvrière. —

Ces Sociétés se divisent en trois classes, savoir :

1° Celles qui n'ont en vue que *la spéculation* ;

2° Celles qui reposent uniquement sur *la bienfaisance* ;

3° Celles qui entendent concilier *les intérêts des ouvriers* et ceux des associés en payant à ceux-ci un intérêt convenable des fonds qu'ils ont versés.

SOCIÉTÉS N'AYANT EN VUE QUE LA SPÉCULATION. — Bien que nous ne soyons plus au temps où la *Society for improving the Dwellings of Laborious Classes* accusait un revenu de 17 p. 100, retiré d'une habitation améliorée, on ne saurait méconnaître qu'une Société disposant de grands capitaux, servie par des administrateurs capables et honnêtes, ne pût encore aujourd'hui réaliser de grands bénéfices dans une entreprise de ce genre. Seulement, il serait toujours à craindre que le bien-être des travailleurs ne souffrit plus ou moins de l'esprit dans lequel la Société aurait été fondée. Si l'on veut se contenter de donner un logement de deux pièces et cuisine à une famille d'ouvriers, comme l'ont fait M. de Madre et les constructeurs subventionnés par le gouvernement français, ou admettre avec M. Erickson, architecte lauréat d'un concours à Stockholm, ayant pour programme la construction d'habitations ouvrières, que « l'expérience prouve qu'un logement, composé d'une seule pièce et d'une cuisine, suffit aux besoins d'une famille », nul doute qu'on ne puisse retirer au moins 10 p. 100 des capitaux engagés. Mais, quoique bien des familles composées de huit et dix personnes habitent encore des logements d'une seule pièce, et qu'on réaliserait une amélioration sensible en leur donnant une cuisine en plus, nous croyons qu'il vaut mieux ne pas adopter de demi-mesures et n'établir que des logements variés composés d'au moins deux ou trois pièces et cuisine pour une famille. Nous croyons qu'il ne faut pas compter retirer de grands bénéfices des constructions, mais bien de la plus-value des terrains avoisinant les immeubles élevés par une Société.

Un exemple du mal que peuvent faire les demi-mesures, c'est précisément la manière dont a été employée la subvention accordée en 1852 aux constructeurs parisiens subventionnés par le gouvernement. En général les logements d'ouvriers, à Paris, se composent de deux pièces et cuisine, très-rarement de trois. Nous avons visité

au moins 1,000 logements dans les divers quartiers de la capitale et nous avons reconnu que :

1° La grandeur des logements varie en raison inverse du nombre des membres de la famille, c'est-à-dire diminue avec les ressources dont le chef de famille dispose pour son logement ;

2° Dans un grand nombre de cas, un logement de deux pièces et cuisine se paye de 200 à 250 francs et est habité par cinq personnes ;

3° En général, la famille a pour appareil de chauffage un poêle en fonte, placé dans la salle à manger où l'on fait la cuisine et où l'on couche.

Au lieu de réagir contre cet état de choses, le gouvernement a subventionné des logements du genre de ceux dont nous venons de parler, en contribuant pour un tiers aux frais de la construction. Qu'en est-il résulté ? Les mauvaises habitudes de l'ouvrier se sont enracinées et la spéculation a eu beau jeu. Basant ses prix sur ceux que payaient les locataires des logements subventionnés, elle est arrivée facilement à fournir aux travailleurs des logements analogues, tout en retirant 8 et 10 p. 100 de ses capitaux.

Il est vrai que ces logements sont composés de chambres ayant juste de quoi placer le locataire et ses meubles ; que les maisons sont construites avec de vieux matériaux de démolition ; que les murs sont souvent humides, les cours mal pavées et malpropres par suite du mauvais état des appareils d'écoulement des eaux ménagères ; mais l'indifférence de l'ouvrier pour son logement est telle que le prix seul le guide dans le choix qu'il en fait.

Nous avons calculé plus haut le prix de revient d'un logement de trois pièces et cuisine dans une maison à cinq étages, telle que celles du boulevard Mazas. En évaluant ce prix de revient à 4,000 francs, en 1852, le gouvernement eût pu établir, avec les 10 millions qu'il a donnés, 2,500 logements qui, loués à 200 francs chacun en moyenne, lui auraient rapporté 3 p. 100 de ses avances. Les intérêts, employés à élever de nouvelles constructions, eussent permis d'en établir un nombre égal, ce qui aurait porté aujourd'hui à 5,000 le nombre de logements donnés en location par le gouvernement. En adoptant le mode de subvention par tiers et en donnant

de la sorte 1,400 francs par logement à des constructeurs, ceux-ci auraient retiré 5 p. 100 de leurs fonds, tout en bénéficiant de la plus-value des terrains avoisinant les constructions. Paris eût possédé, dès lors, 7,500 *logements améliorés*, soit peut-être 20,000 aujourd'hui¹ ; l'ouvrier serait plus exigeant et les loyers n'auraient pas haussé dans une proportion aussi grande.

Dans le chapitre que nous nous proposons de consacrer à l'étude des Sociétés anglaises, nous donnerons des exemples de Sociétés de spéculation qui ont pleinement réussi.

SOCIÉTÉS REPOSANT UNIQUEMENT SUR LA BIENFAISANCE. — Donner à des Sociétés, ayant en vue l'amélioration des logements de la classe ouvrière, est certainement une des formes les plus intelligentes de la bienfaisance ; mais il importe que ces dons ne soient pas employés d'une manière préjudiciable à ceux mêmes à qui ils sont destinés. Or, c'est ce qui aurait lieu si l'on voulait induire de la gratuité des versements la gratuité des logements et même la diminution des loyers relativement aux maisons voisines. Ce sont là des choses mauvaises en principe, et que des circonstances exceptionnelles peuvent seules excuser ; car la gratuité des logements affaiblit chez l'ouvrier le ressort moral, et la diminution des loyers éloigne la spéculation.

Il vaut mieux capitaliser les intérêts pour élever des constructions nouvelles, ou, comme cela a lieu à Christiania, faire des prélèvements sur le produit brut des loyers et former une caisse spéciale, afin de venir en aide aux personnes ne pouvant remplir leurs engagements, pour des raisons dont elles justifient, en payant pour elles le prix des logements qu'elles habitent. D'ailleurs, il faut bien reconnaître que les Sociétés dont nous parlons n'ont pas encore pris un grand développement et qu'elles ne sont pas nombreuses. La *Constructora Benefica* de Madrid est fondée sur la bienfaisance seule. Elle doit son existence à une collecte faite dans une fête de bienfaisance, qui eut lieu à Paris, et dont le montant s'éleva à 47,000 francs.

Ces fonds servirent à élever des maisons analogues à celles dont

¹ Nous ferons remarquer qu'il n'existe à Paris qu'environ 70,000 *ménages* d'ouvriers et petits employés, composés de plus de trois personnes. (Toussaint-Loua.)

nous donnons le plan, planche 55. Sur la même planche se trouvent les plans de deux maisons à un étage, dont cinq furent élevées avec les deniers du roi et de la reine d'Espagne.

SOCIÉTÉS DESSERVANT DES INTÉRÊTS A LEURS MEMBRES, MAIS NON FONDÉES DANS UN BUT DE SPÉCULATION. — Ces Sociétés, qui nous paraissent être les agents les plus propres à réaliser le but dont nous nous occupons, peuvent se proposer des opérations diverses, comme le montrent les statuts que nous publions à la fin du volume. Elles peuvent :

1° Louer des maisons en principale location, améliorer les logements et les sous-louer à des ouvriers (Société de bienfaisance de Paris, dont nous donnons les statuts) ;

2° Acheter des immeubles détériorés, les démolir et les remplacer par d'autres contenant des logements sains et à bon marché (Grandes Sociétés anglaises, Société des médecins de Copenhague) ;

3° Bâtir un grand nombre de maisons salubres et commodes du même type, réaliser ainsi une notable économie sur leur prix de revient et mettre les logements à la disposition des ouvriers au plus bas prix possible, soit en les vendant avec facilités de paiement (Sociétés de Mulhouse, de Verviers, de Liège, de Saint-Quentin, etc.) ; soit en les louant au même prix que les logements voisins, sauf à faire profiter les locataires des bénéfices réalisés (Société de Nivelles) ;

4° Accorder des subventions aux Sociétés ouvrières ; répandre des brochures traitant de l'hygiène, de l'amélioration des habitations ouvrières ; vendre à des prix minimes des plans d'exécution de maisons modèles (Society for improving the Dwellings of the Labouring Classes, etc.) ;

5° Loger gratuitement les invalides de l'industrie, soit après leur avoir fait payer un loyer pendant un certain temps (Sociétés de Copenhague), soit en traitant successivement avec les patrons, les compagnies d'assurance sur la vie.

Il n'y a rien à dire de particulier sur ces différentes opérations, sauf sur le système qui consiste à rendre l'ouvrier propriétaire et qui, généralement préconisé comme la meilleure solution de la question ouvrière, a pourtant subi de vives attaques.

On a dit qu'en achetant une maison l'ouvrier aliénait sa liberté, qu'il liait sa destinée à celle de l'établissement qui l'occupe, qu'il immobilisait son capital, qu'il s'imposait sans compensation toutes les charges et tous les risques de la propriété. Il n'en est pas moins vrai que, partout où l'on a offert à l'ouvrier des facilités de paiement pour se rendre acquéreur de son habitation, il les a saisies avec empressement. D'ailleurs, on a cherché à atténuer les effets désastreux que peuvent avoir certaines circonstances, telles que la mort du chef de famille¹. La plupart des Sociétés s'engagent à laisser le choix aux héritiers de rentrer dans les fonds déboursés, en sus du prix de location, ou de rester, vis-à-vis de la Société, dans la situation où était le défunt². Ensuite, et c'est le point important, on force en quelque sorte l'ouvrier à faire des économies, et on augmente son degré d'aisance. En effet l'argent qu'il emploie à se rendre acquéreur de son habitation, est placé d'une manière sûre et avantageuse, ce qui n'est pas le cas pour tous les placements de fonds ; ensuite les améliorations qu'il se plaît à réaliser dans son immeuble, à ses moments perdus, en augmentent la valeur. Dans bien des cas on a pu, sans élever le taux des loyers, y comprendre une annuité permettant de rendre l'ouvrier propriétaire de son habitation par le seul fait qu'il l'occupait. Au point de vue moral, les résultats obtenus sont plus précieux encore. L'ouvrier propriétaire s'attache à son intérieur ; il y trouve, dans la vie de famille et dans les occupations domestiques, les distractions qu'auparavant il cherchait au cabaret ; en devenant propriétaire, il devient citoyen intéressé à l'ordre : de nombreux exemples sont là pour le prouver.

L'idée de rendre l'ouvrier propriétaire, au moyen de versements mensuels comprenant les intérêts et l'amortissement du capital déboursé, est de date relativement récente. Une des premières applications qui en aient été faites en France se trouve dans les statuts

¹ Les Sociétés d'assurances sur la vie peuvent ici intervenir d'une façon très-efficace ; malheureusement, les primes des Sociétés françaises sont trop élevées. Nous ne connaissons pas assez les Sociétés étrangères pour en parler ; mais quand nous aurons dit qu'en Angleterre on assure jusqu'à des phthisiques, on comprendra nos réserves.

² Les ouvriers peuvent presque toujours faire assez d'économies pour se rendre propriétaires d'une maison pendant le premier tiers de leur existence industrielle et la laisser en toute propriété à un de leurs enfants à leur décès. (Opinion de M. Le Play.)

de la Société de maisons ouvrières de Mulhouse (1853). Il y avait déjà une vingtaine d'années que des industriels anglais avaient fait des essais dans le même sens. En 1835, MM. Gregg, propriétaires d'une usine à Bollington, firent réparer une cinquantaine de cottages et en construisirent quelques nouveaux ; ils ajoutèrent à chaque habitation une acre et demie de terrain pour la culture des légumes, les louèrent à leurs ouvriers et obtinrent un résultat surprenant. Nous ne savons pas au juste si les locataires pouvaient devenir propriétaires ; mais nous savons, par M. Cherbuliez, qu'en 1837 M. Malcomson, propriétaire d'une manufacture occupant 1,000 ouvriers, fit bâtir pour eux des maisonnettes qu'il loua 12 livres sterling (300 francs) par an, et qu'il leur donna la faculté de s'en rendre propriétaires, moyennant une légère augmentation de loyer pendant un certain temps. Au congrès de Bruxelles, en 1852, M. Potdevin réclama la priorité de cette idée pour M. de Gorge, fondateur du Grand-Hornu, qui, d'après lui, l'appliqua pour la première fois en 1829. Une demande directe à l'établissement du Grand-Hornu nous a fait savoir qu'en effet M. de Gorge a loué des habitations à ses ouvriers dès 1817, que ces maisons n'ont jamais été vendues par annuités, mais que l'établissement faisait des avances aux ouvriers désireux d'en construire d'analogues.

Quoi qu'il en soit, l'idée a fait son chemin ; les ouvriers, nous l'avons dit plus haut, l'ont accueillie avec empressement, et elle n'est pas moins avantageuse aux chefs d'industrie qu'aux propriétaires de maisons d'ouvriers en général. En effet, quand les ouvriers sont simplement locataires, ils usent beaucoup les immeubles ; n'ayant pas un intérêt direct à faire des économies, ils payent leur loyer avec peine, ils laissent toujours à la charge du propriétaire les réparations locatives, le ramonage, l'impôt des portes et fenêtres. Il en résulte que celui-ci, quelque élevé que soit le revenu brut de ses immeubles, a de la peine à en retirer un intérêt convenable. C'est pourquoi, quand le propriétaire est sûr de toucher exactement ses loyers, il peut les diminuer d'une façon sensible, comme nous l'expliquerons ci-après en parlant du système de M. Dufuisseaux.

A Mulhouse, la Société de construction des maisons ouvrières exige le versement préalable d'une somme de 300 à 400 francs,

comme gage de la vente. Dans cette ville, cette condition ne présente aucune difficulté de réalisation, car l'ouvrier, jugé capable d'acheter une maison, trouve facilement à emprunter l'à-compte demandé, soit à une de ses relations, soit à son patron.

Dans les localités où l'ouvrier trouve difficilement des avances, on peut employer avec avantage le système de Nivelles, tant préconisé par M. Dufuisseaux. Cet auteur cite, dans la brochure qu'il a consacrée à ce système, un fait qu'il en considère comme la base et qui a été reproduit dans plusieurs villes.

M. Dufuisseaux acheta une maison, qu'il loua sur le pied de 10 p. 100 du capital déboursé. Il commença par prélever 5 p. 100 net par an et appliqua le reste au compte de ses locataires. Cette idée a été mise à profit par une branche de la Building Society de *Birkbeck*; elle a son application naturelle dans ces vastes associations qui, disposant d'un personnel administratif très-entendu, peuvent réduire à leur extrême limite les charges et les risques de tout genre que la location des immeubles comporte. Dans ces conditions, le système Dufuisseaux peut rendre aux petites bourses des services considérables, en leur fournissant la première mise de fonds nécessaire à l'acquisition d'une maison en toute propriété (système de Nivelles), ou à tout autre usage qui se présentera (paiement d'un apprentissage)¹.

Il existe à Berlin une Société qui a inauguré un autre système de rendre l'ouvrier propriétaire. Elle possède des maisons à étages qu'elle avait louées, dans le principe, sur le pied de 6 p. 100 du revenu net. Elle desservait 4 p. 100 aux actionnaires, ce qu'elle fait encore d'ailleurs, et affectait les 2 p. 100 restants à l'avoir des locataires, de façon à les rendre, au bout de trente ans, propriétaires indivis de la maison qu'ils habitaient. Ce système, que les Berlinoises supposent à tort être l'origine de celui de Mulhouse, n'a jamais permis à la Société de se débarrasser d'un seul de ses immeubles; aussi l'a-t-elle abandonné et a-t-elle versé, dans la caisse de réserve, les fonds qu'elle avait ainsi recueillis.

¹ Il convient toutefois de faire cette réserve, qu'il est dangereux de laisser une certaine somme d'argent à la libre disposition de l'ouvrier. Beaucoup gaspillent en peu de temps, en achetant des fonds de commerce qu'ils sont incapables de gérer, les économies qu'ils ont longuement et péniblement amassées.

Cet insuccès provient, en grande partie, de ce que les maisons à étages n'ont jamais donné à Berlin 6 p. 100 de revenu net.

La Constructora benefica a adopté un système analogue ; les locataires deviennent propriétaires de l'étage qu'ils occupent. La Société fonctionne depuis trop peu de temps, pour que nous puissions présager le sort que les Madrilènes réservent à cette combinaison ; mais nous connaissons trop les embarras que cause l'indivision, pour avoir confiance dans son succès.

2^e Section. Sociétés formées par les ouvriers. — Les associations ouvrières sont très-répandues en Angleterre et commencent à se développer dans les pays du nord, tels que la Suède, la Norwège et le Danemark.

A Norrköping, en Suède, une Société de ce genre, composée de 1,200 membres, a construit des maisons à étages pour une valeur de 400,000 francs. L'association des ouvriers de l'usine Burmeister et Wain, située près de Copenhague, a élevé 378 maisons formant un village dont nous donnons la perspective planche 54.

En France, les Sociétés ouvrières s'établissent moins facilement. Celle de Paris, fondée en 1867, grâce au don fait par Napoléon III de 41 maisons, d'une valeur de 500,000 francs, situées avenue Daumesnil, a réuni 100,000 francs, produit des cotisations de ses membres, et emprunté 220,000 francs au Crédit foncier ; avec ces capitaux, elle a construit des maisons à étages et des habitations à un étage entourées de jardins, formant la villa des Rigoles.

Malgré le zèle déployé par le conseil d'administration, réduit aujourd'hui à cinq membres, la Société n'a pas prospéré. La cause en est-elle dans le fait de sa direction par des hommes peu au courant de la question des habitations ouvrières et des conditions dans lesquelles cette question peut être résolue à Paris ? Nous le croyons.

En effet les logements, établis comme ils le sont par la Société coopérative immobilière, devraient rapporter au moins 5 p. 100 de revenu net. Or 600,000 francs, placés à 5 p. 100 depuis onze ans, devraient valoir aujourd'hui 1 million au moins, et l'actif net de la Société s'élève à peine à 650,000 francs.

Les causes de cet échec nous ont paru être les suivantes :

1° Les administrateurs d'aujourd'hui sont des hommes au courant des affaires et construisant économiquement ; mais il a fallu onze ans pour les former, et c'est au commencement d'une Société que les pertes sont le plus sensibles ;

2° Les logements ne sont pas loués aux prix que les propriétaires voisins retirent de leurs immeubles ;

3° Les maisons à étages ont été construites avec boutiques dans le quartier de Grenelle ; or, depuis la guerre, les boutiques ne se louent plus, par suite du dépeuplement du quartier et du tort que les grandes maisons de détail font aux petites ;

4° En 1870, la Société a fait de grandes pertes, par suite de la loi spéciale, nécessitée par la guerre, qui a remis deux termes sur trois aux petits locataires ;

5° Les immeubles de l'avenue Daumesnil ont été donnés non finis ; il a fallu consacrer une vingtaine de mille francs aux grosses réparations indispensables, aux frais de voirie ; de plus, ces immeubles sont mal distribués, et aujourd'hui la Société les surélève pour gagner des chambres, comme l'indique la planche 20 ;

6° Tout en logeant bien les sociétaires, on leur a toujours donné 5 p. 100 d'intérêt annuel des sommes versées par eux et un dividende annuel plus ou moins élevé ;

7° Les frais d'administration ont été très-élevés. Aujourd'hui, ils ont été abaissés à 5,000 francs environ. Ce chiffre est peu de chose, si l'on examine le détail des dépenses qu'il représente : location d'un bureau, frais de bureau, frais de séances du comité, imprimés ; mais il est encore trop considérable en raison du peu d'importance des rentrées. En effet, le montant brut des loyers est de 40,000 francs ; un bon gérant se chargerait d'effectuer les rentrées, moyennant 5 p. 100, soit 2,000 francs ; si la Société prenait un gérant, il n'y aurait plus qu'à contrôler les opérations de ce fonctionnaire, et ce contrôle pourrait se faire gratuitement ou moyennant une légère rétribution.

Nous nous sommes étendu à dessein sur ce sujet, parce que nous croyons pouvoir tirer de cette étude les conclusions suivantes :

1° Si l'on n'a pas de grands capitaux à sa disposition et si l'on ne

Ménages avec enfants ne gagnant rien, faisant des économies.

PROFESSION	du Père.	de la Mère.	GAINS ANNUELS.		TOTAL.	Nombre d'enfants.	de la Mère.	Nombre de pièces.	Cuisine.	LOGEMENT.	DÉPENSE ANNUELLE.					VALEUR de l'épargne et du logement.
			du Père.	de la Mère.							Nourriture.	Vin.	Blanchissage.	Charbon.	EPARGNE ANNUELLE.	
Cordonnier.	Décédé.	2.160	2.160	1.200	1.200	1	2.160	1	1	90	966	300	48	120	100	190
Peintre.	Tanneur.	1.800	600	2.400	2.400	1	2.400	1	1	240	2.000	540	150	100	375	560
Serrurier.	Femme de ménage.	2.000	840	3.840	3.840	2	3.840	2	1	185	2.000	540	150	100	375	560
Relieur.	Couturière.	1.640	760	2.400	2.400	1	2.400	1	1	160	1.800	420	84	100	200	360
Employé.	Couturière.	2.500	1.080	3.580	3.580	2	3.580	2	1	215	2.160	680	120	100	200	415
Brossier.	Blanchisseuse.	2.160	2.400	4.560	4.560	2	4.560	2	1	310	2.880	600	130	300	300	510
Ciseleur.	Fleuriste.	3.000	360	3.360	3.360	2	3.360	2	1	200	2.160	480	130	300	300	500
Couturier.	Couturière.	1.080	1.080	2.160	2.160	1	2.160	1	1	180	1.080	180	70	150	50	230
Marbrier.	Couturière.	1.800	840	2.640	2.640	1	2.640	1	1	150	1.800	250	130	100	100	250
Ciseleur.	Couturière.	3.000	1.800	4.800	4.800	2	4.800	2	1	300	1.500	720	72	160	500	800
Polisseur.	Ouvrière.	2.000	900	2.900	2.900	2	2.900	2	2	250	1.680	540	102	100	100	350
Serrurier.	Femme de ménage.	2.100	360	2.460	2.460	3	2.460	3	2	350	1.600	450	120	100	100	450

Ménages sans enfants, faisant des économies.

PROFESSION	du Père.	de la Mère.	GAINS ANNUELS.		TOTAL.	Nombre de pièces.	Cuisine.	LOGEMENT.	DÉPENSE ANNUELLE.					EPARGNE ANNUELLE.	EPARGNE et PAIX du logement.
			du Père.	de la Mère.					Nourriture.	Vin.	Blanchissage.	Charbon.	EPARGNE ANNUELLE.		
Patissier.	Galotière.	2.400	720	3.120	3.120	2	3.120	2	220	335	144	72	600	800	410
Tapissier.	Modiste.	3.000	1.200	4.200	4.200	2	4.200	2	200	1.800	372	130	100	300	300
Comptable.	Couturière.	3.000	900	3.900	3.900	2	3.900	2	210	1.200	720	72	200	400	400
Corroyeur.	Couturière.	2.400	1.080	3.480	3.480	2	3.480	2	200	1.800	480	84	120	300	500
Tailleur.	Couturière.	2.400	1.080	3.480	3.480	1	3.480	1	170	1.790	480	72	100	250	420
Magasin.	Boutonnier.	1.800	1.080	2.880	2.880	1	2.880	1	180	1.100	720	130	400	580	675
Magasin.	Femme de ménage.	2.100	360	2.460	2.460	2	2.460	2	250	1.150	350	50	130	425	550
Modiste.	Couturière.	2.500	1.200	3.700	3.700	1	3.700	1	150	2.300	600	30	100	400	610
Paveur.	Couturière.	2.000	720	2.720	2.720	2	2.720	2	110	1.500	420	60	100	400	610

Familles composées de parents et d'enfants gagnant leur vie, et faisant des économies.

PROFESSION	du Père.	de la Mère.	GAINS ANNUELS.		TOTAL.	Nombre d'enfants.	de la Mère.	Nombre de pièces.	Cuisine.	LOGEMENT.	DÉPENSES POUR					EPARGNE ANNUELLE.	EPARGNE et PAIX du logement.
			du Père.	de la Mère.							Nourriture.	Vin.	Blanchissage.	Charbon.	EPARGNE ANNUELLE.		
Ciseleur.	Ouvrière.	1.900	1.080	2.980	2.980	1	2.980	1	4.240	2	210	2.490	180	100	250	400	450
Boulangier.	Couturière.	1.800	720	2.520	2.520	2	2.520	2	4.320	3	250	1.800	120	108	100	350	450
Corroyeur.	Ouvrière.	2.160	840	3.000	3.000	2	3.000	2	5.400	3	240	1.800	90	180	150	400	450
Magasin.	Couturière.	1.000	480	1.480	1.480	3	1.480	3	6.180	3	400	2.880	200	100	500	700	1.000
Chauffeur.	Couturière.	3.000	600	3.600	3.600	1	3.600	1	6.000	2	240	2.600	500	130	120	500	500
Cordonnier.	»	1.800	»	1.800	1.800	1	1.800	1	3.400	1	230	1.800	96	100	200	430	430
Tourneur.	Ouvrière.	2.400	900	3.300	3.300	4	3.300	4	4.500	3	400	2.600	180	120	150	550	550
Sellier.	Piqueuse à la machine.	2.160	840	3.000	3.000	3	3.000	3	4.080	3	205	2.300	120	100	305	800	800
Fumiste.	Ouvrière.	3.000	360	3.360	3.360	2	3.360	2	7.560	2	1	200	3.000	180	100	600	600
Ravaleur.	Tisseuse de coton.	1.900	1.080	2.980	2.980	1	2.980	1	5.140	2	210	2.372	120	100	200	300	300
Facteur.	Cuisinière.	2.000	1.200	3.200	3.200	1	3.200	1	4.700	2	1	300	2.160	180	150	300	300
Agent de police.	Rempaillieuse de chaises.	2.160	720	2.880	2.880	2	2.880	2	4.080	2	1	210	2.160	180	150	250	250
Rempaillieur.	Marchande de poisson.	2.000	2.000	4.000	4.000	1	4.000	1	5.000	2	1	220	2.400	180	150	350	350
Brasseuse.	Couturière.	1.800	600	2.400	2.400	2	2.400	2	5.040	2	1	150	2.160	180	100	200	200
Tailleur de limes.	Brodeuse.	2.400	480	2.880	2.880	4	2.880	4	6.000	2	1	150	2.160	180	100	200	200
Ajusteur.	»	1.500	1.500	3.000	3.000	1	3.000	1	4.240	2	1	210	2.490	180	100	250	250

vrier dans des constructions neuves et convenables, qu'elles aient un ou plusieurs étages ;

veut pas tenter les chances de la spéculation, il ne faut pas s'attendre, à Paris, à retirer plus de 3 p. 100 net de ses fonds, en logeant l'ou-

2° Pour que la charité produise des résultats au point de vue qui nous occupe, les Sociétés fondées grâce à elle doivent réaliser un bénéfice supérieur aux frais d'administration, de façon à pouvoir augmenter peu à peu le nombre des immeubles et à profiter des avantages inhérents aux grandes affaires, comme c'est le cas pour certaines Sociétés anglaises, l'Association métropolitaine, par exemple, ou celle de Shaftesbury-Park, qui possède aujourd'hui des maisons salubres et commodes valant 12 millions de francs, et dont la prospérité augmente tous les jours.

La Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris nous fournit un exemple pratique de ce que peuvent rapporter dans Paris des immeubles à étages et des maisons disposées en villas. Dans les deux cas, le produit brut des loyers atteint 5 p. 100 à peine, malgré l'économie apportée dans la construction, les surfaces réduites données aux logements et le prix relativement peu élevé des terrains.

Pour faire ressortir les difficultés sérieuses que l'on rencontre à vouloir doter Paris d'habitations ouvrières convenables, nous avons formé les tableaux pages 88 et 89 avec les chiffres recueillis dans notre enquête sur les logements d'ouvriers. 250 ménages sur 1,000 ont bien voulu remplir les questionnaires que nous leur avons confiés.

En étudiant ces tableaux, on remarque d'abord un fait qui confirme ce que nous avons dit : c'est que la plupart des ouvriers parisiens habitent des logements d'une grandeur insuffisante et que, pour le prix qu'ils y consacrent, il est impossible de leur procurer des logements bâtis à cette destination et convenables, et de retirer 5 p. 100 d'intérêt de ses capitaux.

La même difficulté s'est présentée à Mulhouse, quand la question des habitations ouvrières a commencé à être étudiée. L'élévation du prix de revient des produits manufacturés ne permettait pas aux fabricants d'augmenter les salaires ; ils préférèrent venir en aide aux ouvriers en leur donnant, par la création de Sociétés alimentaires, etc., les moyens de se pourvoir, à meilleur compte, des choses nécessaires à la vie. Nous voyons dans nos colonnes que les gains réunis d'une famille d'ouvriers constituent une somme assez forte, mais que les dépenses du ménage sont relativement très-élevées. En

nous informant du prix des aliments, nous avons constaté que le vin était payé le plus souvent 80 centimes le litre ; or, il serait facile à l'ouvrier de se le procurer à 50 centimes, en se mettant à plusieurs ménages pour acheter une pièce en commun ; il résulterait de ce fait pour ces ménages une économie de 200 et même de 300 francs. Il en serait de même des autres objets de consommation. En faisant le total des économies réalisées de cette façon, l'ouvrier pourrait disposer d'une somme suffisante pour habiter un logement de trois pièces et cuisine, tel que nous l'avons décrit.

Dans le cas où il voudrait placer ses épargnes d'une manière sûre et avantageuse à la fois, il n'aurait qu'à se rendre acquéreur d'un des types d'habitation dont nous donnons les détails, planche 25. Le paiement du prix de cette maison équivaut, pour l'acquéreur, à un placement de son argent à 5 p. 100 au moins et à la capitalisation des intérêts tous les trois mois. Nous voyons, par la colonne formée en additionnant les prix payés par les ouvriers pour leur logement et le montant de leurs épargnes annuelles, nous voyons, disons-nous, que, sans parler de l'économie sur le vin et la nourriture, beaucoup de ménages pourraient acheter un des types que nous proposons.

Nous ne désespérons pas de voir élever à Paris des maisons à étages pour les ouvriers, car, bien installées, elles rapporteraient au moins 3 p. 100 des capitaux employés à leur construction. Les avantages que leur salubrité et leur commodité procureraient aux locataires feraient redouter à ceux-ci l'expulsion par suite de non-paiement ou d'infraction à un règlement dont ils sentiraient toute l'utilité.

En prévision du cas où il se formerait une Société ayant pour but de construire soit des maisons à étages, soit des habitations isolées, il n'est pas inutile de chercher à connaître la proportion des logements composés de deux et trois pièces qu'il y aurait à établir. On trouve dans les tableaux de statistique de M. Toussaint Loua, ouvrage d'un intérêt considérable que nous avons déjà cité, on trouve, disons-nous, qu'il existe à Paris 130,000 familles d'ouvriers composées du mari, de la femme et d'un enfant au plus, et 70,000 familles composées de plus de trois personnes. Il faudra donc établir les logements de deux et trois pièces dans le rapport de 130 à 70,

c'est-à-dire que les premiers devront être en nombre double des autres.

Quand il s'agira de construire des maisons isolées en vue de rendre l'ouvrier propriétaire, il vaudra mieux qu'elles contiennent quatre pièces. L'ouvrier logé plus à l'aise aura toujours la ressource de sous-louer une pièce.

Les données que nous avons consignées dans notre tableau nous permettent de nous rendre compte du nombre des personnes en état de devenir propriétaires de leur habitation, car nous avons recueilli ces données en visitant des logements au hasard dans tous les quartiers de Paris. Dans la catégorie des ménages composés de trois personnes au plus, quatorze ménages sur cent huit font des économies; si donc nous appelons x le nombre de maisons qui pourraient être achetées par des familles de cette catégorie, nous aurons :

$$x = 130,000 \times \frac{14}{108} = 16,850$$

Pour les familles composées de plus de trois personnes, il faut des maisons de trois pièces et cuisine dont on ne pourra se rendre acquéreur que moyennant des annuités d'au moins 500 fr. chacune. Sur trente-quatre ménages de ce genre nous en trouvons huit pouvant disposer de cette somme. Il viendra donc :

$$y = 70,000 \times \frac{8}{34} = 16,480$$

Ainsi donc, dans les maisons isolées, les logements de deux et ceux de trois pièces devront être en nombre à peu près égal. Mais, comme on ne peut guère établir des maisons contenant moins de trois pièces, il faudra toujours disposer les logements de façon à ce qu'une chambre puisse en être distraite pour être sous-louée et soit par conséquent indépendante.

TROISIÈME PARTIE

ETUDE DES BUILDING SOCIETIES.

TROISIÈME PARTIE

ÉTUDE DES BUILDING SOCIETIES

INTRODUCTION

En étudiant les Sociétés anglaises, créées en faveur de constructions abordables pour les travailleurs, nous avons partout constaté le succès des Building Societies, dont M. Muller, dans la première édition de son ouvrage sur les habitations ouvrières, avait déjà apprécié l'importance et prédit l'avenir.

Bien que notre législation, nos mœurs et nos coutumes ne nous permettent pas de croire à la possibilité de l'application, en France, des statuts des Building Societies, nous n'avons pas moins considéré comme un devoir de faire connaître à nos lecteurs tout ce qui a trait à ces intéressantes organisations, et nous conservons l'espoir qu'en adaptant la législation française aux divers buts qu'elles se proposent d'atteindre, elles pourront rendre de nombreux services dans notre pays.

Cette conviction explique les développements dans lesquels nous sommes entré pour faire bien comprendre et apprécier le mécanisme de ces Sociétés dont le nombre actuel en Angleterre dépasse 3,000. Malheureusement nous devons constater en passant qu'il en est dont le crédit n'est pas des meilleurs, mais les abus ne condamnent pas le principe, et c'est du principe seul que nous nous occuperons.

BUILDING SOCIETIES

Les Building Societies sont des associations anglaises, ayant pour but :

1° D'avancer des fonds sur hypothèque à des particuliers, soit pour élever des maisons à leur guise, soit pour améliorer des propriétés quelconques susceptibles de fournir des garanties suffisantes, en se faisant rembourser par des paiements périodiques comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital;

2° De se charger des épargnes des classes laborieuses et de les capitaliser à un taux supérieur à celui des caisses d'épargne.

Ces Sociétés ont une lointaine analogie avec le Crédit foncier de France; elles en diffèrent par la manière dont est constitué leur fonds social et par la simplicité de leur mécanisme qui permet de délivrer au bout de quinze jours, quelquefois moins, un prêt sur hypothèque.

Le nom qu'elles portent ne donne pas une idée absolument juste de leur objet. Les Sociétés de construction proprement dites sont :

1° Les *Land Societies*, ayant pour objet l'achat et la revente des terrains;

2° Les *Land et Building Societies*, joignant aux opérations des Sociétés précédentes la construction et la vente de maisons.

On comprend aisément que l'achat de terrains, aux prix de terres en culture, permette de réaliser de grands bénéfices, en les transformant en terrains à bâtir au moyen de rues, d'égouts, de plantations, etc.

De même, en construisant une série de maisons plus ou moins analogues, on comprend qu'il y a de sérieuses économies à réaliser sur le prix de revient, économies d'autant plus grandes que l'on construira davantage.

Cette double considération a donné naissance à beaucoup de Sociétés très-puissantes; il était réservé à l'Angleterre d'appliquer à ces opérations les capitaux formés à peu de frais par la réunion des schellings de l'ouvrier. C'est ainsi qu'on a vu s'élever des villes pourvues de chemins de fer, de canaux, etc.

Nous n'insisterons pas sur ces deux genres de Sociétés, car leur fonctionnement est analogue à celui des *Building Societies*, que nous nous proposons d'étudier spécialement.

I. Membres des Building Societies. — Les membres d'une Société de ce genre se divisent en actionnaires et en emprunteurs.

Les actionnaires sont les porteurs d'actions qu'ils libèrent, soit en un paiement unique, soit en une série de cotisations périodiques.

Les actions, une fois libérées, rapportent un intérêt fixe et une part dans les bénéfices. Les actions non libérées ne donnent droit, en général, qu'à la capitalisation des intérêts des sommes versées. Une action non libérée le devient aussitôt que l'argent versé, ajouté aux intérêts composés, atteint le taux d'émission.

Les emprunteurs sont les membres qui obtiennent de la Société un prêt d'argent, après avoir donné toutes les garanties nécessaires pour le remboursement. Ces garanties consistent en une hypothèque prise sur les habitations à améliorer ou à construire, ainsi que nous l'expliquerons plus loin.

Les emprunteurs restituent les fonds qui leur sont accordés par des versements périodiques, comprenant les intérêts et l'amortissement de la somme prêtée.

La durée des délais d'amortissement est fixée par des tables qui laissent aux emprunteurs la plus grande latitude.

II. Administration. — La Société est administrée par un conseil de directeurs dont les fonctions sont analogues à celles des administrateurs de nos compagnies d'assurances. Un *manager*, fonction-

naire qui a les mêmes attributions que nos directeurs de Sociétés d'assurance, c'est-à-dire qui est chargé d'exécuter les décisions du conseil d'administration; un secrétaire, un conseil de surveillance complètent le personnel dirigeant.

Un notaire et un architecte sont attachés à la Société, dans le but de diminuer les frais résultant de ce chef et d'assurer la célérité des opérations.

Tous ces officiers sont nommés à l'élection dans des assemblées générales convoquées à cet effet par les soins du secrétaire.

Le conseil d'administration nomme et révoque les employés dont il a besoin, pour recueillir les cotisations, tenir les écritures, etc.

III. Marche des opérations. — Quand un membre a besoin d'argent pour remplir un des buts spécifiés par les statuts¹, il s'adresse au manager, qui porte son nom sur une liste spéciale. Le manager prévient le notaire et l'architecte chargés d'examiner la valeur des garanties données à la Société. Ces deux officiers font leur rapport et, s'il est favorable, le prêt est délivré suivant un des modes adoptés.

IV. Délivrance des fonds. — Quand la caisse contient des fonds disponibles, on les répartit en un certain nombre de lots, dont la distribution s'opère par des procédés divers, savoir :

- 1° Par voie de tirage au sort;
- 2° Par rotation, c'est-à-dire par tour de rôle d'inscription;
- 3° Par le moyen des enchères.

Tirage au sort. — Le tirage au sort se fait en assemblée générale convoquée par le secrétaire; des bulletins portant les numéros des actions sont extraits d'une urne et leur ordre de sortie décide de la distribution des lots.

Système par rotation. — Dans le système par rotation, les noms des membres sont inscrits sur une liste spéciale, suivant l'ordre de leur demande, qui décide de l'ordre de distribution.

* Améliorer une propriété existante; — construire une habitation; — créer un fonds de commerce; — drainer une propriété rurale, etc.

Système des enchères. — Enfin la voie des enchères, qui consiste soit à adjuger les lots en assemblée générale au plus offrant et dernier enchérisseur, soit à employer le mode de soumissions cachetées contenant l'offre de primes plus ou moins élevées, augmente considérablement l'actif des Sociétés ; mais ce système n'est pas suffisamment réglementé, car, dans certains cas, on fait payer à l'emprunteur plus de 10 p. 100 d'intérêts de l'argent qu'on lui prête.

Chaque système a ses avantages et ses inconvénients en pratique. Les Sociétés nouvelles tendent à adopter le tirage au sort, en raison des attraits puissants de la loterie. Dans quelques Sociétés, qui n'emploient pas la voie du tirage au sort, on réserve pourtant un certain nombre de lots qu'on délivre par ce procédé, dans le but d'attirer des adhérents.

Le tirage au sort et le système par rotation ont l'inconvénient de favoriser la spéculation ; beaucoup de gens prennent des numéros dans le but de revendre leurs droits, moyennant une prime, si le sort les favorise. On assure ainsi à quelques-uns des avantages qui devraient revenir à la caisse commune.

V. Bénéfices faits par les Building Societies. — Ces bénéfices consistent :

- 1° Dans la capitalisation des intérêts ;
- 2° Dans la différence entre les intérêts payés aux déposants et ceux que payent les emprunteurs ;
- 3° Dans le produit des amendes, des entrées, des primes, etc.

Les Building Societies acceptent, comme nos Sociétés financières, des dépôts de fonds, ainsi, du reste, que toutes les Sociétés de construction, et desservent ordinairement un intérêt de 5 p. 100 l'an pour les sommes versées dans leurs caisses, quand elles sont placées pour un temps fixe. Quand les dépôts d'argent peuvent être retirés à volonté, l'intérêt est très-faible généralement.

Les placements des Building Societies sont très-sûrs, car leurs statuts leur défendent de prêter autrement que sur hypothèque ; généralement, elles font des avances sur les cottages, qui ont une

valeur assez courante pour garantir sans risques un prêt égal aux trois quarts de leur prix de revient¹.

Les fonds publics anglais ne rapportant généralement que 3 p. 100 d'intérêts, on comprend que les ouvriers confient de préférence leurs épargnes aux Building Societies, qui les font participer à la direction de l'association, et leur donnent souvent 2, 3 et jusqu'à 4 p. 100 de bénéfices en sus des intérêts de 5 p. 100 desservis.

Des trois sources de bénéfices que nous avons indiquées, c'est la deuxième qui est la plus importante.

La capitalisation des intérêts est loin de rapporter autant que certaines personnes le prétendent. En effet, comme les emprunteurs sont tenus de se libérer par des versements qui ont lieu généralement tous les quinze jours, les Sociétés réalisent, sur les sommes qu'elles avancent, un bénéfice égal à l'intérêt d'une somme capitalisée tous les quinze jours, moins l'intérêt simple dû aux actionnaires et aux déposants. Or, 100 francs capitalisés tous les quinze jours produisent, au bout d'un an, *105 fr. 122*². Si le bénéfice de la Société se réduisait à celui que produit la capitalisation des intérêts, ce bénéfice étant de 122 millièmes pour 100 francs, il faudrait faire pour *25,000,000 francs* de prêts par an (chiffre atteint par plusieurs Sociétés), pour arriver à un bénéfice de *30,000 francs*, traitement ordinaire du secrétaire d'une Société anglaise.

Il est évident que c'est dans la différence entre les intérêts des sommes prêtées et les intérêts desservis qu'il faut chercher la source principale des bénéfices considérables réalisés par ces associations.

Les frais d'administration sont couverts soit par les amendes, soit par des droits d'entrée, soit par une légère cotisation annuelle. Ils sont peu élevés, grâce aux membres qui font leur possible pour les réduire.

Ainsi, le recouvrement des cotisations se fait aux réunions mensuelles par les soins de membres qui remplissent ces fonctions à tour de rôle, ou au siège même de l'administration.

¹ Quand les cottages sont faits par des Sociétés connues, la valeur en est déterminée.

² Si l'argent pouvait être remplacé chaque jour, il rapporterait 105,127 francs, limite à laquelle on n'arrive évidemment jamais en pratique.

Les fonctions des administrateurs sont gratuites, mais il leur est alloué des jetons de présence qui font monter leurs honoraires à 2,000 francs par an dans les grandes Sociétés. On trouve des hommes de valeur à ces conditions, car, en raison du grand nombre de *Building Societies*, ils sont à même de cumuler plusieurs emplois de ce genre¹.

Les fonctions onéreuses pour les Sociétés sont celles du directeur (manager) et du secrétaire, dont l'intelligence et l'habileté font le succès des opérations de la Société.

Les honoraires des notaires et des architectes sont à la charge des membres qui ont besoin de leurs services; seulement, comme ils sont attachés à la Société, ces agents font sur leurs tarifs des réductions considérables.

Quelques Sociétés payent leurs notaires et leurs architectes très-cher, car de leurs rapports dépend la sûreté de leurs opérations.

VI. Modes d'organisation des Building Societies. — Avant d'entrer dans le détail des combinaisons diverses que comporte l'organisation des Building Societies, il convient de remarquer que ces associations, ayant la plupart un caractère commercial, ne négligent aucun des moyens ordinaires de réclame. Ces Sociétés jouissant de la plus grande liberté, il faut en examiner attentivement les statuts avant de s'y risquer, car il leur suffit de remplir quelques formalités pour être autorisées et avoir raison en justice.

Dans un procès récent, ayant pour objet la revendication d'un bien saisi pour payer les amendes encourues par un membre d'une Building Society, le plaignant démontra que l'argent lui avait été prêté à un taux fabuleux; en conséquence, il demandait à rentrer en possession de son immeuble, moyennant une somme basée sur un intérêt honnête. Le juge condamna le membre plaideur, tout en regrettant d'être forcé de suivre le texte de la loi².

¹ La Société d'Halifax, faisant pour 1,000,000 d'affaires par an, offre à ses administrateurs un voyage d'agrément à la fin de chaque année.

The Guarantee and accident company limited assure les administrateurs des Building Societies, moyennant une faible prime, contre les pertes qu'ils pourraient subir par suite de l'infidélité de leurs employés.

² The Building Societies and Land Company Gazette. Turpin and the Diamond Bowkett Society. March, 1877.

Voici un exemple que l'on trouve dans presque tous les prospectus et qui peut donner une idée de leur sincérité :

Un locataire, payant 750 francs de loyer annuel, veut devenir propriétaire de la maison qu'il habite pour quatre-vingt-dix ans, temps au bout duquel le sol et les constructions qui y seront élevées retourneront à leur propriétaire primitif¹. Il le deviendra aux conditions suivantes. Il payera :

1° Une somme de 500 francs comptant;

2° Une rente annuelle de 100 francs au propriétaire du sol pendant quatre-vingt-dix ans;

3° Une somme de 8,000 francs payable en douze ans;

Quand la maison sera la propriété d'une personne voulant de l'argent comptant, l'acquéreur s'adressera à une Building Society qui lui avancera 8,000 francs, moyennant une annuité de 756 francs qui, payée pendant douze ans, éteindra intérêts et capital.

En opérant de cette façon, la maison reviendra à l'acheteur à une somme composée de la manière suivante :

1° Douze annuités de 756 francs, soit. 9,072 fr.

2° Douze annuités de 100 francs pour le sol. 1,200

3° Versement préalable de 500 francs. 500

Le total des déboursés sera donc de. 10,772 fr.

D'un autre côté, comme locataire, l'acquéreur eût payé douze années de loyer à 750 francs, soit. : 9,000

Il payera donc. 1,772 fr.
pour devenir propriétaire pendant soixante-dix-huit ans des constructions qu'il occupe.

Il est évident que ce calcul est présenté d'une façon très-séduisante ; nous allons le rétablir, en calculant la valeur des déboursés faits de part et d'autre, à la fin de la douzième année.

En devenant propriétaire, le locataire paye 756 francs à la Buil-

¹ En Angleterre les terrains sont généralement vendus pour quatre-vingt dix-neuf ans : ce que nous appelons en France, un bail emphytéotique. Au bout de ce temps le terrain revient à son premier possesseur et les constructions qui y ont été élevées, deviennent sa propriété. La vente d'un terrain n'est donc qu'une location à longue période ; aussi, on achète souvent un terrain en payant une rente annuelle tout le temps qu'on l'occupe, et cette circonstance protège l'achat d'une maison.

ding Society, 100 francs au propriétaire du sol, soit 856 francs. Comme il payait un loyer de 750 francs, il consacrera annuellement, pendant douze ans, à l'achat de sa maison, une somme de 106 francs et, s'il eût placé l'argent ainsi déboursé à 5 p. 100, il en aurait obtenu $106 \frac{(1.05^{12} - 1)}{0.05} = 1,687$ francs.

D'un autre côté, il paye comptant :

1° 500 francs pour garantir l'exécution du marché ;

2° 500 francs pour les frais d'acte de vente et d'emprunt à la Société, soit 1,000 francs qui, au bout de douze ans, placés à 5 p. 100, à intérêts composés, seraient devenus 1,795 francs.

La maison reviendra donc à $1,687 + 1,795 = 3,482$ francs, soit le double de ce qu'annonçaient les prospectus.

Le bénéfice réalisé par l'acquéreur peut s'établir comme suit. Au bout de douze ans, il est propriétaire de son habitation et il ne paye plus pour son loyer que :

1° La rente annuelle du sol. 100 fr.

2° L'impôt foncier de sa maison, les réparations incombant au propriétaire, soit 10 p. 100 du loyer pour une maison anglaise. 75

L'acquéreur sera donc logé chez lui pour. 175 fr.
payés pendant soixante-dix-huit ans, au lieu de. 750

il bénéficiera donc d'une rente de. 575 fr.
pendant soixante-dix-huit ans. Nous pouvons évaluer cette rente à 10,000 francs environ, en nous basant sur les intérêts payés pour des emprunts à fonds perdus, et, comme à la fin de la douzième année l'acquéreur aura déboursé 3,482 francs, ainsi que nous l'avons démontré plus haut, il aura fait à cette époque un bénéfice de 6,500 francs environ, sans autre peine que celle d'habiter sa maison.

Nous trouvons dans un exemple tiré de « the Imperial permanent benefit Building Society » la même exagération d'avantages offerts par la Société à un emprunteur.

Ainsi, d'après le prospectus, si on emprunte 12,500 francs pour sept ans à la manière ordinaire, on payera :

1° L'intérêt annuel, 625 francs pendant sept ans.	4,375 fr. »»
2° Le remboursement de 12,500 francs.	12,500 »»
3° Le montant des frais d'acte, etc.	625 »»

On payera donc un total de.	17,500 fr. »»
pendant qu'à la Société on ne donnera que.	16,493 75

On bénéficiera donc de. 1,006 fr. 25
et on n'aura pas l'ennui de connaître son créancier.

En réalité, l'avantage pécuniaire n'est pas en faveur de la Société, car, en cherchant la valeur des déboursés faits de part et d'autre à la fin de la septième année, on trouvera que l'emprunteur aura payé pour le prêt ordinaire :

1° Le remboursement de la somme prêtée.	12,500 fr. »»
2° Une annuité de 625 francs pendant sept ans, valant.	5,076 25
3° Les frais d'acte, 625 (1 + 0.05) =	879 25

Par conséquent, un total de. 18,455 fr. 50

L'annuité de 2,356 francs payée chaque année à la Société pendant sept ans vaudra 19,190 francs.

L'emprunt fait à la Société est donc plus coûteux que celui qui est consenti par un particulier ; mais, comme dans la plupart des Sociétés on en devient membre quand on traite une affaire avec elles et que comme tel on participe aux bénéfices dans une certaine mesure, il n'est pas étonnant de les voir prospérer. Grâce à cette combinaison, on a vaincu l'aversion si prononcée des négociants pour l'emprunt.

Amendes. — Pour donner des intérêts élevés aux déposants, les Building Societies emploient, nous l'avons dit, divers moyens. Un des procédés qui produit le plus de résultats, est celui de frapper d'une amende les administrateurs et fonctionnaires de la Société qui manquent aux réunions, ainsi que les membres qui sont en retard pour leurs paiements. Nous avons choisi dans le compte rendu d'une Société honnête un exemple qui donne une idée du produit de ces amendes.

Dans « the Rock and benefit Building Society », le montant des prêts sur hypothèques s'est élevé, en 1875, à 609,500 fr.

Pendant le cours de cette même année, le produit des amendes a été de 16,100 fr.
celui des primes, de 8,625
et celui des droits d'entrée, de 2,175

Total 26,900 fr.

La somme versée dans la caisse de la Société par suite de ces trois causes, a donc été de 26,900 francs, soit 4 p. 100 environ du montant des prêts consentis, et comme ces charges sont supportées par les emprunteurs, on peut dire que l'argent leur revient en moyenne à 9 p. 100, en supposant qu'il leur ait été prêté à un taux de 5 p. 100 d'intérêts. En pratique, beaucoup de membres payant exactement leurs cotisations, on comprend que des emprunteurs, opérant des versements irréguliers, fassent des opérations très-onéreuses.

Malgré le taux élevé payé aux Building Societies, on s'adresse souvent à elles, et on y trouve avantage. Cela s'explique par l'élévation du prix des loyers en Angleterre, par rapport à la valeur des maisons. Les constructions, devant passer aux mains des propriétaires du sol, sont faites très-légalement, et rapportent 10 p. 100 à leurs constructeurs. Par conséquent, on est toujours sûr de placer à 10 p. 100 l'argent consacré à l'achat d'une maison, moins les frais et l'entretien.

Quoi qu'il en soit, et malgré les réserves que leurs agissements suggèrent, les Building Societies ont rendu d'immenses services ; elles sont aujourd'hui en nombre de plus de *trois mille*, ainsi que l'indique le *Dictionnaire* qui leur est spécialement consacré.

Un tel succès prouve surabondamment que les Sociétés de ce genre ne peuvent manquer de prospérer, quand elles sont dirigées par des hommes honnêtes et qui en connaissent à fond le mécanisme.

La variété des combinaisons qu'elles présentent n'est qu'un obstacle apparent à une classification ; en les étudiant avec attention, on reconnaît qu'elles dérivent toutes d'un petit nombre d'idées.

fondamentales diversement modifiées, et d'abord qu'elles se ramènent à deux grandes catégories, savoir :

- Les Sociétés temporaires ;
- Les Sociétés permanentes.

Sociétés temporaires. — Les Sociétés temporaires ont une durée limitée au temps qu'il faut pour doubler un capital, en le plaçant à intérêts composés.

Soit une Société dont les actions sont de *1,500 francs* et devant durer quatorze ans, c'est-à-dire qui a adopté le taux de 5 p. 100. Cette Société se compose de deux sortes de membres : les déposants et les emprunteurs.

Les déposants auront droit, à la fin de la Société, à un capital de 3,000 francs par chaque action de 1,500 francs, somme qu'ils acquièrent, soit par le versement immédiat de *1,500 francs*, soit par des cotisations mensuelles de *12 fr. 50*, payables pendant quatorze ans.

Les emprunteurs, en s'engageant à payer une cotisation mensuelle de 12 fr. 50 pendant quatorze ans, pourront obtenir une somme de 1,500 francs au début de la Société, toujours, bien entendu, en donnant une garantie suffisante.

Les déposants pourront emprunter à n'importe quelle époque de l'existence de la Société. Une table, indiquant la valeur d'une action à la fin de chaque année, permet au sociétaire d'établir lui-même son compte. Cette table est faite d'après la théorie des intérêts composés.

Ainsi, un actionnaire libéré aura droit, au commencement de la septième année, à 1,500 (1,05^e) francs.

Un actionnaire non libéré aura droit, à la même époque, à *1,050 francs* pour ses versements antérieurs et à 975 francs pour ses cotisations futures.

Quand un étranger voudra emprunter à la Société au commencement de la septième année, il pourra le faire moyennant la cotisation habituelle ; il touchera 975 francs, et, d'une manière générale, autant de fois cette somme qu'il payera de fois une somme égale au montant de la cotisation.

Ces cotisations deviennent très-considérables quand on approche du terme de la Société. Ainsi, un membre voulant emprunter 7,500 francs au commencement de la neuvième année payera 1,480 francs pendant chacune des cinq années qui restent à courir.

On voit par cet exemple que les personnes disposant d'un certain capital pourront seules entrer dans de telles Sociétés pendant les dernières années de leur existence.

Nous avons supposé pour le cas ci-dessus que le taux de l'intérêt était de 5 p. 100 ; d'autres Sociétés fonctionnent parfaitement et se terminent plus rapidement en adoptant comme taux, 6, 7, 8 et même 10 p. 100 l'an.

Il est bien entendu que dans notre exemple nous n'avons pas tenu compte des frais d'administration ni des pertes qui peuvent frapper les sociétaires. Quand les membres se connaissent bien et sont en petit nombre, les frais d'administration sont très-minimes et sont couverts par une légère cotisation ; mais alors la Société dispose de petits capitaux et les besoins des membres sont difficiles à satisfaire. Les déposants ne peuvent retirer leurs fonds qu'au bout d'un certain temps ou à des conditions fort onéreuses dans les cas imprévus où ils se trouvent en avoir besoin.

Quand les Sociétés sont très-grandes, il est plus facile de faire de belles opérations ; mais dans ce cas la spéculation intervient au bout d'un certain temps. Nous avons vu que, dans toutes les Sociétés, on n'obtient des lots, soit d'argent, soit de terrain, qu'au bout d'un temps très-long si l'on n'est pas favorisé par le sort. Il arrive dans ce cas que les habiles achètent les droits de membres plus heureux et ils se retirent en laissant la direction à des incapables ou à des impatients qui emploient toutes sortes de moyens pour avancer le terme de la Société. Il arrive souvent alors qu'elle fait des pertes qui, contrairement aux vues des directeurs, l'empêchent de se terminer à l'époque fixée par les statuts. Dans ce cas les inconvénients sont nombreux. Ainsi un actionnaire libéré comptait sur un capital égal au double d'une somme placée bien des années auparavant ; on lui donne le choix soit d'attendre encore trois ou quatre ans pour la toucher, soit d'abandonner une partie de sa créance. Les actionnaires non libérés sont exposés à payer de nouvelles cotisations, au

lieu de rentrer dans leurs déboursés. Enfin, il peut surgir des procès toujours dispendieux, les frais de justice étant encore plus élevés en Angleterre qu'en France; le bénéfice total de l'opération est compromis par là, car, quand vers la fin de la Société, les cotisations ne sont plus payées régulièrement, on hésite à poursuivre les retardataires et plusieurs en profitent. La perte retombe sur ceux qui restent.

C'est justement vers la fin des Sociétés, au moment où elles auraient le plus besoin d'emprunteurs, que les avantages offerts à ceux-ci sont le moins considérables. Les administrateurs sont alors obligés de placer les fonds qui leur rentrent à un taux inférieur au taux prévu. Il en résulte une prolongation de la durée des Sociétés; il en est qui ont duré seize ans au lieu de dix.

Bowkett Societies. Les inconvénients que nous venons de signaler sont presque tous évités dans les Sociétés permanentes; mais nous n'aborderons pas ce sujet avant d'avoir dit quelques mots des Sociétés temporaires imaginées par M. Bowkett qui, d'après leur auteur, peuvent prêter de l'argent sans intérêt, en employant les procédés trouvés par lui. — Nous ne nous arrêtons, il est vrai, à l'étude de ces Sociétés que pour la curiosité du fait et pour combattre la tendance de certains esprits à se laisser éblouir par des combinaisons bizarres. Voici comment les choses se passent :

Cinquante personnes conviennent de verser 51 francs tous les ans par cotisations mensuelles; à la fin de la première année, la Société dispose de 2,550 francs. Elle prête sur hypothèque 2,500 francs à un membre de la Société et emploie les 50 francs restants à couvrir les frais de son fonctionnement. Les 2,500 francs ne rapportent pas d'intérêts, le membre les rembourse en dix versements annuels de 250 francs chacun.

Quand chaque associé a touché 2,500 francs, on procède au remboursement des cotisations, dans un ordre inverse de celui de la délivrance des prêts. Ainsi le membre ayant eu la jouissance du dernier prêt est le premier auquel on rembourse le montant de ses cotisations. Les membres lésés, c'est-à-dire en perte vis-à-vis de la Société, sont récompensés par une soulte en argent.

La durée des opérations est de trente et un ans : voyons maintenant les avantages qui en résultent pour les deux parties.

D'une part, le membre verse par cotisations mensuelles une somme annuelle de 51 francs pendant trente et un ans; de l'autre, la Société prête 2,500 francs au membre qui en dispose pendant cinq ans en moyenne. Ce dernier, en échange d'une cotisation minime, reçoit un capital dont il tirera parti pour acheter soit un fonds où il pourra utiliser ses connaissances et son travail, soit une maison qui lui rapportera les annuités dont il est redevable à la Société ¹. Celle-ci, de son côté, pourra placer à intérêt les cotisations mensuelles de ses membres, qui sont de $\frac{2,500}{12} = 208.33$.

Or, 208 fr. 33 placés tous les mois pendant un an produiront capitalisés à 5 p. 100	2,552 fr.
Déduisant	2,500

prêtés à un membre, il reste comme bénéfice	52 fr.
---	--------

à la fin de chaque année.

Tous les ans, le trésorier recevant les cotisations mensuelles pourra réaliser un bénéfice de 52 francs, en les plaçant à intérêts au fur et à mesure de leur entrée dans sa caisse.

Ce bénéfice se reproduisant pendant tout le temps que durera le versement des cotisations mensuelles, soit trente et un ans, pourra produire une somme de 5,000 francs.

Chaque membre en remboursant son prêt par cotisations mensuelles, au lieu de le faire par versements annuels, fera encore bénéficier la caisse de la Société.

Ainsi, dans le cas actuel, chaque membre versant 250 francs pendant dix ans, pourrait le faire à raison de 20 fr. 80 tous les mois.

Or, 20 fr. 80 placés tous les mois à intérêts composés deviendraient au bout de l'année 255 francs, d'où bénéfice annuel de 5 francs qui, fait pendant dix ans, produirait 80 francs.

Comme il y a 50 membres, le bénéfice réalisé par la Société serait de 4,000 francs.

¹ Grâce aux Building Societies ordinaires, le membre d'une Bowket Société pourra acheter la maison qu'il habite au moyen de son prêt et placer ainsi son argent à 10 p. 100.

A ces sommes il faut encore ajouter les intérêts produits par la capitalisation des bénéfices réalisés.

Ainsi, le premier membre procure à la Société un bénéfice de 80 francs au bout de la dixième année. Les 80 francs peuvent être placés pendant vingt ans à intérêts composés et devenir 160 francs.

Les bénéfices provenant des autres membres varieront de 80 à 160 francs, soit en moyenne 120 francs, et comme il y en a 50, on réalisera de ce chef 6,000 francs.

On voit donc que le placement des cotisations peut produire 15,000 francs de bénéfices, qui pourront servir à diminuer la durée de la Société.

C'est pour arriver à ce résultat que les nouvelles Sociétés se font rembourser leurs avances par des versements très-rapprochés; grâce à la bonne volonté des membres, le recouvrement des cotisations se fait à peu de frais.

Dans beaucoup de Sociétés, les membres eux-mêmes font les recettes à tour de rôle et dans toutes les réunions le président prie quelques assistants d'opérer les recouvrements. Dans certaines Sociétés, les membres qui veulent se soustraire à ce travail sont passibles d'amende.

L'examen du tableau ci-contre fait voir les inconvénients des Bowkett Societies ordinaires.

Le premier membre touche son argent au bout d'un an, tandis que le cinquantième n'en jouit qu'au bout de vingt et un ans. Le dernier verse donc pendant vingt et un ans 51 francs sans pouvoir tirer parti de ses cotisations; aussi bien peu de personnes deviendraient membres de ces Sociétés si elles n'avaient l'espoir d'obtenir un lot par la voie du sort; mais en ce cas on peut obtenir de l'argent dans des circonstances où il n'est pas possible d'en tirer parti, et alors le membre est obligé de vendre ses droits ou il fait une mauvaise affaire, vu les forts intérêts qu'il perd.

Un autre inconvénient est de laisser à un homme isolé le soin de faire fructifier son argent, tandis que dans les grandes Sociétés il est manié par des personnes capables et où, grâce à l'association, il est engagé dans des affaires plus fructueuses.

Quoi qu'il en soit, les Bowkett Societies ont réussi en Angleterre;

REMBOURSEMENTS effectués.	ANNÉES.	REVENU ANNUEL.	TOTAL COMPRIS L'EXCÉDANT de l'année précédente.	NOMBRE de PRÊTS délivrés.	EXCÉDANT ANNUEL.	REMBOURSEMENT des COTISATIONS annuelles.
	1	100		1	1. s.	
	2	110		2	10	
	3	120	+ 10 d'excédant = 130	3	30	
	4	130	+ 30 — = 160	4	60	
	5	140	+ 60 — = 200	5 6	»	
	6	160	+ » — = 160	7	60	
	7	170	+ 60 — = 230	8 9	30	
	8	190	+ 30 — = 220	10 11	20	
	9	210	+ 20 — = 230	12 43	30	
	10	230	+ 30 — = 260	14 15	60	
1	11	250	+ 60 — = 310	16 17 18	10	
2	12	270	+ 10 — = 280	19 20	80	
3	13	280	+ 80 — = 360	21 22 23	60	
4	14	300	+ 60 — = 360	24 25 26	60	
6	15	320	+ 60 — = 380	27 28 29	80	
7	16	330	+ 80 — = 410	30 31 32 33	10	
9	17	360	+ 10 — = 370	34 35 36	70	
11	18	370	+ 70 — = 440	37 38 39 40	40	
13	19	390	+ 40 — = 430	41 42 43 44	30	
15	20	410	+ 30 — = 440	45 46 47 48	40	
18	21	430	+ 40 — = 470	49 50	270	50 49 48 47
20	22				420	46 45 44 43 42 41 40
22	23				400	39 38 37 36 35 34
25	24				370	33 32 31 30 29 28
28	25				340	27 26 25 24 23 22
31	26				310	21 20 19 18 17
35	27				270	16 15 14 13
38	28				240	12 11 10 9
42	29				200	8 7 6
46	30				160	5 4 3
50	31				120	2 1
					3.100	Total des cotisations rem- boursées aux membres.

plus de deux cents de ces associations fonctionnent parfaitement ou ont terminé leurs opérations à la satisfaction de leurs sociétaires; et tous les jours elles perfectionnent leurs rouages, ainsi qu'on pourra le juger d'après quelques extraits du prospectus de la 185^{me} Starr Bowkett Society.

La Société prête à ses membres : 100 francs, 200 francs,

300 francs ou *400 francs* remboursables en dix ou douze ans et demi sans intérêts au moyen de cotisations hebdomadaires de six pence. Le droit d'entrée dans la Société est de 1 schelling par action.

La grande supériorité de la Société est le caractère strictement mutuel de ses opérations. Le membre prête à la Société une petite somme (ses cotisations) pendant un temps assez long, la Société prête au membre une grande somme pendant un temps assez court; les avantages sont donc réciproques.

Pour faciliter aux membres l'acquisition de propriétés, la Société prête à chaque actionnaire ayant payé ses cotisations pendant un certain temps l'argent nécessaire moyennant une prime mensuelle jusqu'à l'époque où le sort permettra le remboursement des sommes avancées.

Grâce à ces dispositions, des immeubles d'une valeur de plus de *25,000,000 francs* sont devenus la propriété de membres de Bowkett Societies.

L'argent des cotisations est placé chez les banquiers quarante-huit heures après sa réception.

Les membres ont chacun droit de vote. Ils choisissent le conseil d'administration et les auditeurs parmi eux et les nomment chaque année à l'élection.

La Société ne peut faire de grandes pertes, puisque tout l'argent prêté est garanti par de bonnes hypothèques.

Les actions peuvent être vendues : de cette façon les membres peuvent se retirer à volonté; ils ont aussi la faculté de vendre leurs lots, s'ils n'en ont pas l'emploi.

En pratique, les Bowkett Societies durent quinze ans; la capitalisation des intérêts et plusieurs autres petits moyens en avancent le terme.

Nous ne pensons pas qu'une telle Société aurait des chances de succès en France; nous ne conseillerions pas même d'en tenter l'établissement, car il y aurait du danger à annoncer en France qu'on peut prêter de l'argent sans intérêts. Bien des gens accepteraient cet adage comme une vérité, ce qui augmenterait encore les sujets de haine qui divisent encore la société française.

Le principe qui a donné naissance aux Bowkett Societies n'est pas nouveau dans l'histoire des idées économiques. — On le trouve dans un usage qui se pratique en Chine de temps immémorial. Voici comment cet usage est décrit dans les *Lettres édifiantes et curieuses*, éditées par des missionnaires de la Compagnie de Jésus :

Quand les affaires d'un particulier sont dérangées, six de ses amis s'unissent pour le secourir et forment avec lui une société qui doit durer sept ans. Ils contribuent les uns plus, les autres moins, jusqu'à concurrence d'une certaine somme qui, la première année, est avancée à celui au profit duquel la Société est faite. La même somme est reconstituée au commencement de chacune des années suivantes et attribuée à tour de rôle aux autres membres de la Société. — La somme, par exemple, sera de 60 pistoles et, si nous désignons par 1 le membre qui reçoit l'argent le premier, par 2, 3, 4, 5, 6 et 7 les autres membres, la marche des opérations sera indiquée par le tableau suivant, dans lequel on suppose que les 6 autres membres versent 15, 13, 11, 9, 7, 5, ce qui constitue le total de 60 pistoles.

DÉSIGNATION des membres.	COTISATIONS VERSÉES AU COMMENCEMENT DE CHAQUE ANNÉE.							TOTAL des COTISATIONS.
	1 ^{re} ANNÉE.	2 ^e ANNÉE.	3 ^e ANNÉE.	4 ^e ANNÉE.	5 ^e ANNÉE.	6 ^e ANNÉE.	7 ^e ANNÉE.	
1	00	15	15	15	15	15	15	90
2	15	00	13	13	13	13	13	80
3	13	13	00	11	11	11	11	70
4	11	11	11	00	9	9	9	60
5	9	9	9	9	00	7	7	50
6	7	7	7	7	7	00	5	40
7	5	5	5	5	5	5	00	30
	60	60	60	60	60	60	60	

Ainsi qu'on le voit, la taxe imposée à chacun des associés est inégale et les premiers déboursent plus chaque année que les derniers ; cependant les Chinois estiment que la condition de ceux-là est beaucoup plus avantageuse que celle des autres, parce qu'ils reçoivent

plus tôt la somme de 60 pistoles et que le gros denier qu'ils en retirent dans le commerce les dédommage bien des avances qu'ils ont faites.

Le côté avantageux de cette combinaison est l'absence de frais d'administration et sa courte durée ; mais elle ne prévoit pas la mort, les maladies, les mauvaises affaires, et dans nos pays civilisés elle ne pourrait avoir de succès.

Sociétés permanentes. Ce sont les sociétés permanentes qui rendent le plus de services aux travailleurs, car elles ont résolu le double problème de leur assurer une habitation à bon marché et des fonds à un taux raisonnable, une fois qu'ils sont devenus propriétaires.

Les exemples que nous donnerons jetteront plus de jour sur l'organisation et le fonctionnement des sociétés permanentes que ne pourraient le faire toutes les généralités. Qu'il nous suffise de dire pour le moment que dans ces sociétés on entre à volonté, on en sort également quand on le désire, on place ses fonds à un taux rémunérateur, car on profite de l'expérience de gens habiles et des grands capitaux formés par les cotisations d'un grand nombre de membres.

Les frais d'administration sont grands, mais le chiffre élevé des traitements assure un recrutement d'administrateurs capables et honnêtes. Les procès sont évités, parce que tous les membres s'engagent, en entrant dans la Société, à résoudre les questions litigieuses par arbitres désignés à l'avance.

Toutefois, il faut reconnaître que ces avantages n'existent réellement que dans les sociétés puissantes, qui se composent de plusieurs branches et qui sont à même de compenser par les bénéfices réalisés sur les unes les pertes qu'elles peuvent quelquefois faire sur les autres.

Les petites sociétés, qui veulent attirer les épargnes populaires par des offres brillantes et qui ne disposent pas de ressources multiples, périssent souvent, comme le démontrent les exemples suivants¹ :

Une société permanente annonce que tous ceux qui lui verseront mensuellement 12 fr. 50 pendant dix ans, auront droit au bout de ce temps à une somme de 3,000 francs.

¹ Scratchley Practical Treatise on Building and land Societies, 4^e éd., p. 24.

Pour pouvoir réaliser cette promesse, il faut que la Société retire 14 1/2 p. 100 de son argent, et qu'elle le place et le remplace constamment à ce taux.

Dans la pratique, on n'arrive jamais à placer les fonds immédiatement après leur rentrée; de plus, les frais d'administration sont assez élevés.

D'autre part, d'après les tarifs, les emprunteurs font des versements calculés au taux de 7 à 8 p. 100 l'an. Mettons que la Société touche 7 p. 100 net : au bout de dix ans, elle aura touché 2,050 francs; comme elle doit en payer 3,000, elle perdra 950 francs sur chaque action et elle périra forcément, à moins de manœuvres coupables.

Autre exemple. — Le porteur d'une action libérée de 750 francs a droit, d'après les statuts d'une de ces sociétés inqualifiables, à une somme de 1,750 francs au bout de dix ans. Pour tirer parti des 750 francs provenant d'une action, la Société les offre aux enchères, moyennant un paiement annuel de 75 francs pendant dix ans, et elle les avance au membre qui donne la plus forte prime payée au comptant. Si la prime est importante, il y aura bénéfice pour la Société, mais l'argent sera placé à un taux considéré comme usuraire en France; la prime est-elle au contraire peu considérable, la Société sera en perte, car une annuité de 75 francs, pendant dix ans, produit, capitalisée à 5 p. 100, 942 fr. 75 c.

Du reste, ce n'est pas seulement dans les tables des petites sociétés qu'on trouve des taux d'intérêts très-élevés; ces taux existent dans les tarifs des sociétés les plus puissantes et sont faits pour les impatients qui veulent devenir propriétaires au plus vite. La Société de Birkbeck, par exemple, annonce qu'elle avancera tous les fonds nécessaires à l'achat d'une maison; elle ne demande d'autre remboursement que le montant des frais d'actes, mais elle fait payer la rente de son argent en raison des risques qu'elle court.

Les meilleures conditions d'achat d'un immeuble sont obtenues quand on dispose d'une somme d'argent comptant égale au quart de sa valeur. Le moyen le plus prompt et le plus économique d'obtenir cette somme, et par suite de devenir propriétaire, est de placer ses

épargnes dans une Building Société ; car, par le fait de leur capitalisation à 5 p. 100, elles atteignent rapidement le montant du capital nécessaire à l'acquisition.

L'étude que nous allons faire de deux Sociétés pouvant servir de types, celle de Birkbeck et celle de Liverpool, mettra dans tout son jour le mécanisme compliqué et délicat des Building Societies parfaites, mécanisme que les Anglais ont su mettre en pratique.

SOCIÉTÉ DE BIRKBECK

La Société de Birkbeck fut fondée en 1851, dans le but d'avancer de l'argent à ses membres pour acheter des maisons et de prendre leurs épargnes en dépôt, en desservant un intérêt de 5 p. 100 l'an.

Les opérations faites par cette Société ont pris un tel développement que ses recettes annuelles s'élèvent à 125,000,000 francs et que le nombre de ses membres est de plus de 20,000.

La Société a son siège dans un immense local lui appartenant et où sont installés tous les services nécessaires à son fonctionnement. Au rez-de-chaussée se trouvent les bureaux des employés, le cabinet du directeur ; aux étages sont les salles de réunion du conseil et des sociétaires.

Une bibliothèque contenant 7,000 volumes et une salle de lecture sont réservées à l'usage des sociétaires. Des conférences gratuites, des cours à prix réduits leur sont également ménagés.

La Société se compose de deux branches : la branche de placement et la branche d'emprunt. Dans le principe, elle en avait encore une autre : la branche de dépôt ; mais celle-ci put bientôt former un département séparé, sous le nom de *Banque de Birkbeck*. D'autre part, il s'est formé, à côté d'elle et sous la même direction, des Sociétés distinctes, qui sont : la Société d'achat de propriétés, la Société d'avances, la Société dénommée Property Investment Trust. Nous allons entrer dans quelques détails sur chacune de ces institutions.

I. Building Society proprement dite. Branche de placement.

— La branche de placement émet des actions de 50 livres, soit 1,250 francs qu'on libère, soit immédiatement, soit au moyen de versements périodiques de 8, 10 francs par mois, pendant dix ans.

Les actions libérées donnent droit à un intérêt de 4 p. 100 l'an payé par moitié tous les semestres et à une bonification de 137 fr. 50 au bout de dix ans.

Les actions non libérées donnent droit, au bout de dix ans, quand les cotisations ont été payées exactement, à une somme de 1,250 francs, comprenant les capitaux versés et les intérêts capitalisés pendant dix ans, au taux de 5 p. 100, plus une prime de 137 fr. 50.

Les actionnaires ne sont passibles d'aucune amende; seulement, quand ils sont de six mois en retard dans le versement de leurs cotisations, ils perdent leur droit à la prime.

Organisée comme elle l'est, cette branche n'est pas une source de grands bénéfices; car, dans le cas des actions libérées, la Société paye 4,04 p. 100 l'an aux déposants (en tenant compte du paiement en deux fois l'an); d'autre part, en supposant qu'elle place immédiatement, au taux normal de 5 p. 100, les cotisations de quinzaine qui rentrent, elle en retire 5,124 p. 100 d'intérêt, et elle bénéficie chaque année de la différence des intérêts, soit de

$$5,124 - 4,04 = 1,084 \text{ p. 100}$$

et, par action de 1,250 fr., de $\frac{1,250 \times 1,084}{100} = 13.55 \text{ fr.}$

Ce bénéfice de 13.55 fr. par action, fait pendant dix ans, produira au bout de ce temps une somme de 170 francs, en supposant l'argent placé à 5 p. 100 l'an.

Sur une action libérée, la Société gagne par conséquent 170 francs, moins 137 fr. 50, prime allouée à chaque actionnaire libéré; chaque action rapporte donc 30 francs environ en dix ans, soit 3 francs par an sur 1,250 francs, somme bien inférieure aux frais d'administration.

Sur une action non libérée le gain se transforme en perte.

La Société touche $12 \times 8.10. \frac{(1,05^{10} - 1)}{0,05} =$	1,221 fr. 80
Elle paye $(1250 \times 137.50) =$	1,387 50
Elle perd donc.	165 fr. 70

par action en dix ans, soit 1 1/2 p. 100 de l'argent versé par cotisations, en supposant qu'elle place son argent à 5 p. 100.

Il faut conclure de là que la branche de placement est destinée surtout à mettre des capitaux à la disposition de la Société pour les donner à la branche d'emprunt.

Les actions créées par cette branche peuvent être transférées à des tiers et sont remboursables à volonté.

La Société se réserve le droit de n'opérer le remboursement qu'après un avertissement fait un mois à l'avance ; mais, en général, il a lieu aussitôt après la demande de retrait.

Aucun intérêt n'est alloué aux actions non libérées, quand elles sont retirées dans les deux ans qui suivent leur émission.

D'après la loi anglaise, les femmes mariées peuvent prendre des actions en leur propre nom.

Les curateurs, les tuteurs, les gérants sont également autorisés à prendre des actions au nom des personnes qu'ils représentent.

Branche d'emprunt. — Toute personne peut obtenir un prêt, si elle offre en garantie une propriété dont la valeur est reconnue suffisante par les experts.

La Société ne construit pas de maisons ; mais elle avance à ses membres les fonds nécessaires à l'achat et à la construction d'immeubles, pourvu que l'emprunteur ait en propre le dixième de la valeur de ceux ou de celui qu'il a en vue.

Les avances faites par la Société sont remboursées par des cotisations mensuelles ou trimestrielles, au choix de l'emprunteur, et dont le montant varie suivant le nombre d'années (pas plus de vingt et une) qu'il veut consacrer à ce remboursement.

Les dépenses sont couvertes par une commission annuelle de 1 p. 100 sur les sommes empruntées, commission qui comprend tous les frais relatifs à la prise d'hypothèques, hors les frais d'expertise.

Cette commission peut être ajoutée aux cotisations mensuelles, pourvu qu'elle soit supérieure à 250 francs.

Quand la légalisation du bail ou du transfert est nécessaire, le coût en est fixé à 75 fr. 30, que l'emprunteur paye au notaire de la Société. De même tous les droits seigneuriaux, dont la propriété peut être grevée, sont à la charge de l'emprunteur.

Achat à terme d'une maison et calcul du bénéfice qu'on retire de cette opération.

Une personne paye, pour le loyer de la maison qu'elle occupe, 900 francs.

Elle peut se rendre propriétaire de cette maison pour quatre-vingts ans, moyennant 8,375 francs et une rente annuelle pour le sol de 75 francs pendant toute la durée de l'occupation. Le versement au comptant exigé étant de 875 francs, elle se procurera les 7,500 francs qui lui seront nécessaires, en s'adressant à la Société, et les remboursera par cotisations mensuelles de 67 fr. 50 pendant quatorze ans.

D'après le prospectus de la Société, le prix de revient de la maison serait le suivant :

Montant des cotisations mensuelles $(67.50 \times 12 \times 14) =$	11,340 fr.
Rente du sol $(75 \times 14) =$	1,050
Commission donnée à la Société $(75 \times 14) =$	1,050
Somme payée par le membre au début.	875
Total.	14,315 fr.

Déduisant le loyer que l'acquéreur eût eu à payer pendant quatorze ans $(900 \times 14) =$

Il aura donc payé en plus. 1,715 fr. pour être propriétaire.

Ce calcul fait ressortir trop d'avantages et doit être rétabli au prospectus comme suit :

L'acquéreur paye annuellement à la Société, pour l'amortissement de l'argent avancé (67.50×12) = 810 fr.

Pour la rente du sol. 75

Commission à la Société. 75

Total. 960 fr.

D'un autre côté, l'acquéreur aurait payé pour son loyer. 900

Il paye donc annuellement en plus. 60 fr.

A cette somme on peut, sans crainte d'erreur, ajouter 40 francs pour frais d'entretien de la maison (couverture, plomberie, peinture), surtout comme il s'agit d'une maison anglaise. C'est donc une annuité de 100 fr. qui incombe à l'acquéreur, annuité qui, au bout de quatorze ans, constitue un capital de 1,959 fr. 86

Les 875 francs payés au début par le membre sont devenus. 1,750 »

Les frais d'expertise, la radiation de l'hypothèque, la purge légale peuvent être évalués à. 100 14

Le total des déboursés est donc de. 3,810 fr. »

un peu plus du double de ce que porte le prospectus. Quoi qu'il en soit, au bout de quatorze ans, l'acquéreur n'aura plus à payer pour son loyer qu'une somme de 115 francs, au lieu de 900 francs, et cela pendant soixante-six ans ; il s'est donc constitué pour cet espace de temps une rente de 785 francs à fonds perdu, dont le capital peut être évalué à *14,000 francs* environ et, comme il a déboursé 3,810 francs, par le seul fait de devenir propriétaire, il bénéficie donc de *10,200 francs*.

Quand, par suite de circonstances malheureuses, un membre, après avoir régulièrement payé ses cotisations, est incapable de remplir ses engagements, le directeur peut le dispenser pendant un an de l'amende réglementaire. C'est une atténuation à une disposition rigoureuse, qui rend parfois exorbitant le taux d'intérêt des sommes prêtées, ainsi qu'on l'a calculé dans un procès récent ; mais, bien qu'il soit fortement question de supprimer les amendes infligées aux retardataires, nous ne voyons pas trop quelle pénalité on pourrait leur substituer.

Marche à suivre pour obtenir une avance.

— L'emprunteur commence par faire expertiser la maison qu'il veut acquérir ; le rapport de l'expert est immédiatement adressé aux administrateurs. Ces derniers se réunissent tous les lundis ; ainsi, quand le document est déposé au siège de la Société le mercredi au plus tard, la décision du conseil peut être connue le mardi suivant et, quand les titres sont en règle, le prêt peut être délivré dans les quinze jours qui suivent la demande.

En faisant sa demande de prêt, le membre dépose dans la caisse de la Société le montant des frais d'expertise et des droits d'enregistrement. Quand l'affaire ne se conclut pas, le tout est remboursé intégralement.

Moyens de devenir propriétaire sans aucun payement immédiat.

— Cette rubrique ne doit pas être prise à la lettre, car la Société demande toujours 125 francs pour les frais d'actes ; moyennant cette somme, elle loue, avec promesse de vente, à un prix comprenant les intérêts et l'amortissement du capital dont le chiffre est porté au contrat, des maisons qu'elle possède dans divers quartiers de Londres.

Elle rend par là de grands services aux classes moyennes.

Le loyer comprend d'ordinaire l'assurance de la maison et souvent le prix d'une assurance sur la vie. Dans tous les cas, le locataire peut céder ses droits à un tiers.

L'intérêt payé par les emprunteurs est assez élevé. En examinant les tables qui fixent le taux des cotisations, on remarque que le montant en est établi d'après les garanties données à la Société. Grâce à l'habileté de ses experts et à la sûreté des renseignements qu'elle est à même de prendre, elle fait peu de pertes, elle paye à ses employés de très-beaux appointements et retire 7 à 8 p. 100 d'intérêts des sommes qu'elle prête sur hypothèque.

Branche de Dépôt ou Banque de Birkbeck. — La Banque (autrefois branche de Dépôt) reçoit en dépôt des fonds pour lesquels elle paye des intérêts qui varient de 3 à 4 p. 100, suivant le temps qu'elle les garde. D'après les statuts, ces fonds ne peuvent être

retirés qu'après un avertissement fait un mois à l'avance ; mais dans la pratique ils le sont à volonté ; ils peuvent également être placés en comptes courants, le taux de l'intérêt descend alors à 2 1/2 p. 100. Quand l'argent est retiré plus de douze fois en un an, il est considéré comme placé en compte courant.

Les déposants peuvent se faire ouvrir un compte courant et un compte de dépôt et faire passer leurs fonds de l'un dans l'autre, quand ils n'en ont pas besoin ; ils bénéficient ainsi de la différence des intérêts.

La Banque de Birkbeck, ne faisant de placements que sur des valeurs sûres, offre de grandes ressources aux Sociétés de secours mutuels, aux établissements charitables, etc. (Nous avons vu plus haut qu'elle faisait quelques opérations incertaines.)

SOCIÉTÉS FORMÉES SOUS LES AUSPICES DE LA SOCIÉTÉ DE BIRKBECK.

Société d'achat de propriétés. — La Société achète de vastes terrains, y fait percer des routes, établir des égouts et les revend à ses membres à un prix peu différent du prix d'achat.

Les fonds nécessaires sont fournis par des personnes qui n'ont pas l'intention de devenir propriétaires, mais qui veulent placer leur argent hypothécairement sur les terres.

Cette Société émet deux sortes d'actions : les actions ordinaires et les actions à prime. Les unes et les autres sont de 750 francs et peuvent être achetées soit en une fois, soit par des versements minimes de 3 fr. 75 par mois. Les droits d'entrée sont de 1 fr. 75 par action ordinaire et de 7 fr. 50 par action à prime. L'intérêt des actions libérées est payé tous les six mois au taux de 5 p. 100 l'an. Les intérêts produits par les actions non libérées sont capitalisés tous les six mois et accumulés jusqu'à ce que versements et intérêts produisent la somme de 750 francs, qui est alors convertie en action libérée.

Les numéros des actions à prime tirés annuellement au sort donnent droit au possesseur de choisir un lot de terrain, moyennant le dixième du prix de vente.

Les actions de placement des deux espèces peuvent être retirées sans avis, les intérêts étant payés le dernier jour du mois précédant la date du retrait.

En cas de retard dans les versements, une amende d'un shilling est due pour toutes les cotisations qui ne sont pas payées à l'époque de la balance annuelle : savoir le 31 août.

Partage des propriétés. — Une propriété achetée est divisée en quatre portions destinées :

1° Aux membres dont les actions ont été tirées au sort aux assemblées générales ;

2° Aux membres auxquels on distribue des lots, suivant l'ordre de leur inscription sur la liste disposée à cet effet ;

3° Aux membres auxquels on les délivre suivant l'ordre du paiement complet de leurs actions ;

4° Aux porteurs d'actions à prime sorties aux tirages.

Les membres qui ne veulent pas profiter du droit qu'ils ont de choisir un lot peuvent transmettre ce droit à un tiers.

La possession du lot choisi est donnée après paiement du premier terme et elle est transférée légalement après paiement du solde. Le coût des titres de propriété est réduit à 37 fr. 50, non compris les droits de timbre. Dans le comté de Middlesex, il y a à payer 25 francs en plus pour l'enregistrement.

Vingt-cinq propriétés ont déjà été partagées et loties. Beaucoup de membres ont maintenant droit de vote électoral (en Angleterre, la possession d'une terre donne droit de vote), et quelques-uns ont consenti des baux emphytéotiques, moyennant rente du sol et retour à leurs héritiers des constructions élevées par les emphytéotes ; d'autres ont vendu leurs droits avec prime.

Des arrangements ont été faits avec la Building Society de Birkbeck, pour donner aux membres qui ont payé leurs lots les moyens d'y élever des constructions.

Société d'avances de Birkbeck. — Des sommes non inférieures à 750 francs sont reçues en dépôt par cette Société, qui paye un intérêt de 4 p. 100 quand elles sont placées pour un an au moins.

L'argent ainsi encaissé est prêté aux membres donnant en garantie les titres d'actions de la Société de Birkbeck ou autres, de fonds du gouvernement, de warrants ou toutes autres valeurs cotées à la Bourse.

L'argent n'est pas prêté sur une garantie personnelle, billets de commerce ou propriétés mobilières.

Birkbeck Property investment Trust. — Cette Société a été organisée en 1873 pour acheter des maisons et des boutiques dans des endroits convenables de Londres et de ses faubourgs, les améliorer, les louer avec augmentation et les vendre avantageusement à l'occasion. Le capital de fondation a été formé par l'émission d'actions de 2,500, 1,250 et 625 francs.

Ces actions ont été émises à 2,200 francs pour une valeur nominale de 2,500 francs. Elles rapportent 5 p. 100 du prix d'émission, soit 142 francs. Presque toutes les actions ont été souscrites par des membres des diverses Sociétés de Birkbeck, très-peu ont été réservées au public.

Les avantages offerts par cette Société sont :

1° Intérêts de 142 francs par action de 2,500 francs, ne payant pas l'Income tax;

2° Tirages annuels avec prime de 12 p. 100 pour les numéros sortants, et remboursement des actions au pair;

3° Prime de 10 p. 100 par action sur les propriétés appartenant à la Société, à sa clôture définitive; cette prime, si l'action est tirée ou choisie pour l'amortissement, est immédiatement convertible en un paiement comptant de 10 p. 100 ou,

4° En une part proportionnelle sur les propriétés possédées par la Société à la fin de la quinzième année, aux termes et dans les conditions de l'acte constitutif.

Les titres ne sont point cotés à la Bourse, conformément au vœu exprimé par la majorité des actionnaires; seulement, pour en faciliter le transfert, un registre spécial a été mis à la disposition des acheteurs et des vendeurs dans la Banque de Birkbeck. Il y a en ce moment une prime de 2 à 4 p. 100 sur le prix d'émission de ces actions.

SOCIÉTÉ DE LIVERPOOL.

La Société de Liverpool a été fondée par le secrétaire de la Société d'Halifax, M. Taylor, qui depuis trente ans s'occupe d'améliorer le mécanisme des Building Societies. La Société d'Halifax a été fondée dans un but philanthropique ; les actionnaires ne touchent pas plus de 5 p. 100 de leur argent ; les administrateurs ont des situations assez brillantes pour se passer d'honoraires, aussi la Société se contente-t-elle de leur offrir un voyage chaque année sur le continent.

La Société de Liverpool repose sur les mêmes principes ; elle a pour but :

1° D'émettre des actions libérées, présentant aux personnes ayant un certain capital un placement sûr et un taux rémunérateur d'intérêt ;

2° De mettre à la disposition des personnes économes et prévoyantes un moyen sûr de placer leurs petites économies, en créant les actions non libérées ;

3° De donner aux personnes étrangères à la Société le moyen de déposer leurs fonds et d'en retirer un intérêt plus élevé que celui qui peut être obtenu par d'autres voies, en établissant une banque de dépôt et de garantie ;

Dans cette branche, les négociants et les hommes d'affaires en général auront l'avantage de pouvoir se faire ouvrir des comptes courants et retirer les fonds n'excédant pas 750 francs sans avis préalable. — Un livre de chèques sera mis à la disposition des clients ;

4° D'avancer de l'argent aux actionnaires et aux étrangers :

a. Pour l'achat de terres, maisons d'habitation, fonds de commerce ou autres propriétés ;

b. Pour la construction de maisons ou édifices publics ;

c. Pour assister des Sociétés ou des corps constitués, pour construire des maisons saines, solides et commodes à l'usage des classes laborieuses ;

d. Pour dégager des propriétés déjà hypothéquées, avancer de l'argent à intérêt simple et en demander le remboursement au moyen de versements comprenant intérêts et capital.

TABLEAU

DES OPÉRATIONS FAITES PAR QUELQUES SOCIÉTÉS ANGLAISES

	Livres sterling.
<i>The Birkbeck Society. Dépôts</i>	4,862,454 44
— <i>Building Society.</i>	2,425,484
<i>Queen's, Bridge Street Manchester</i>	944,488
<i>Bradford third equitable</i>	790,725
<i>Leeds Permanent.</i>	607,986
<i>Liberator Permanent, King William Street</i>	578,045
<i>Halifax Permanent.</i>	326,986
<i>London Provident Permanent.</i>	289,947
<i>Northern Counties Permanent, Newcastle-on-Tyne</i>	251,448
<i>Planet, Finsbury Square</i>	239,406
<i>Fourth City Mutual, London</i>	494,293
<i>Sheffield and South Yorkshire.</i>	426,840
<i>Perpetual New Bridge-street Blackfriars</i>	422,454
<i>Monarch, Finsbury-Circus.</i>	415,538
<i>Woolwich Equitable.</i>	405,544

Le bénéfice dans les 43 dernières sociétés s'élevait, de 1876 à 1877, à 434,437 livres sterling, La plupart payent 4 p. 100 à leurs déposants et de 6 à 7 p. 100 l'an aux actionnaires.

Pour donner une idée de la variété des Sociétés anglaises, nous donnerons encore quelques extraits du prospectus de

THE LANDS, IMPROVEMENT, COMPANY.

La Société a pour objet :

- 1° Le drainage du sol ; l'amélioration des drains, des ruisseaux et des cours d'eau de n'importe quelle nature ;
- 2° L'irrigation et l'amendement du sol ;
- 3° L'endiguement des terres pour les préserver de l'action de la marée ou des eaux courantes ;
- 4° La clôture des propriétés ;

5° L'établissement de routes pour fermes et de tramways permanents pour des exploitations rurales ;

6° L'assainissement ou défrichement du sol ;

7° L'établissement de fermes, de cottages pour laboureurs et autres bâtiments ruraux, et des améliorations aux constructions des exploitations agricoles en activité ;

8° Les plantations d'arbres ou toute autre opération ayant pour objet l'amélioration permanente de la propriété ;

9° La construction de machines hydrauliques, scieries ou moulins, égouts, puits, réservoirs, conduites en plomb, ponts, aqueducs, etc., qui augmenteront la valeur des propriétés rurales ;

10° L'établissement de travaux permanents ayant pour but de faciliter les opérations agricoles ;

11° La construction de jetées ou ports pour améliorer le service des transports par eau des produits agricoles ;

12° La construction de canaux navigables ou tramways ruraux.

STATUTS DE DIVERSES SOCIÉTÉS

		Pages.
I. Compagnie immobilière de Lille.	<i>France.</i>	434
II. Société de bienfaisance pour l'amélioration et le bon marché des logements d'ouvriers.	—	444
III. Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris.	—	445
IV. Société des cités ouvrières de Barmen.	<i>Allemagne.</i>	465
V. Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise.	<i>Belgique.</i>	476
VI. Société liégeoise des maisons ouvrières.	—	489
VII. Association fondée par les ouvriers de l'usine Burmeister et Wain, à Copenhague.	<i>Danemark.</i>	200
VII. Constructora Benefica, à Madrid.	<i>Espagne.</i>	205
IX. Société coopérative immobilière genevoise.	<i>Suisse.</i>	210

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LILLE

ÉTUDE DE M^e DEFONTAINE, NOTAIRE À LILLE.

PAR-DEVANT M^e Jules-Louis-Justin DEFONTAINE et son collègue, notaires à Lille (Nord), soussignés,

ONT COMPARU :

Lesquels ont exposé ce qui suit :

L'agrandissement de Lille ne réalisera le plus important des avantages qu'il est permis d'en attendre que s'il procure à la population ouvrière de Lille, avec l'air et l'espace qui lui manquaient, des logements réunissant toutes les conditions possibles de bien-être et d'économie. Or, il faut le reconnaître, la population ouvrière est impuissante par elle-même à tirer parti des ressources que lui promet l'enceinte agrandie. Sans doute, l'industrie privée ne restera pas inactive; mais le soin d'assurer la rémunération de son capital peut lui faire négliger les conditions de salubrité, de solidité des constructions et la modération du prix des loyers.

Pour assurer à la classe ouvrière les bienfaits de l'agrandissement de la ville, au point de vue de l'amélioration des logements et de l'abaissement relatif des loyers, le moyen le plus efficace paraît donc être de créer une compagnie disposant de ressources imposantes et dont la constitution reposerait sur les bases suivantes :

Attirer les capitaux par une sécurité absolue et par une rémunération réduite en raison même de cette sécurité;

Obtenir le concours des administrations publiques pour l'achat, à prix modéré, des terrains les plus convenables;

Adopter, après une étude approfondie, les plans qui devront le mieux remplir les conditions de salubrité, de solidité et d'économie;

Agencer les constructions de manière à en permettre la division,

les céder aux ouvriers au prix de revient, faciliter le paiement de ce prix par des termes en rapport avec la formation des épargnes ;

Et pour réaliser ce programme, les comparants ont arrêté, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société qu'ils se proposent de former :

TITRE PREMIER

FORMATION, SIÈGE, DURÉE, DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé une Société entre tous les souscripteurs des actions ci-après créées.

Cette Société sera civile.

ART. 2. — Le siège de la Société sera établi à Lille.

ART. 3. — La durée la Société est fixée à cinquante années qui commenceront le jour de la constitution définitive de ladite Société et finiront à pareille époque de dix-neuf cent dix-sept.

La Société sera dissoute avant l'expiration de ce terme, par le fait de la vente de toutes les maisons qu'elle aura pu édifier et de la rentrée intégrale du prix de cette vente.

ART. 4. — La Société prendra le titre de *Compagnie Immobilière de Lille*.

TITRE II

FONDS SOCIAL.

ART. 5. — Le capital est fixé à la somme de deux millions de francs.

Il est représenté par quatre mille actions de cinq cents francs.

Le capital pourra être augmenté par délibération de l'assemblée générale des Actionnaires.

La Société sera définitivement constituée aussitôt que douze cents actions auront été souscrites.

Le montant des actions sera payable à Lille, sur l'appel qui en sera fait, à mesure des besoins de la Société, par le Conseil d'administration dont il sera parlé ci-après.

Le montant de chaque appel ne pourra excéder cent francs par action.

Le délai dans lequel devront s'effectuer les versements ne pourra être moindre de trente jours.

TITRE III

OBJET DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 6. — La Société aura pour objet :

- 1° L'acquisition de terrains propres à recevoir des constructions ;
- 2° La construction de maisons destinées à servir de logement à la population ouvrière, et de toutes dépendances qui seraient jugées nécessaires par le Conseil d'administration ;
- 3° La location de ces maisons ;

Le loyer annuel des maisons construites par la Société ne pourra excéder 8 p. 100 du prix de revient, indépendamment des contributions et de la prime d'assurance contre l'incendie ;

- 4° La vente de ces maisons au prix de revient ;

- 5° Le rachat, s'il y a lieu, des maisons construites par la Société et qui viendraient à être revendues par les acquéreurs.

Toute autre opération est formellement interdite.

TITRE IV

DES ACTIONS.

ART. 7. — Les actions seront nominatives, jusqu'à ce que leur importance ait été intégralement versée ; le souscripteur primitif sera tenu indéfiniment pour ses cessionnaires des appels de fonds ultérieurs.

En cas de non-paiement dans le délai fixé, le Conseil d'administration pourra, sans autre formalité qu'une simple mise en demeure, faire vendre l'action par le ministère d'un agent de change près la Bourse de Lille, pour le compte de l'actionnaire en retard.

Ce transfert des actions devra se faire par déclaration portée sur un registre spécial, signé du cédant et du cessionnaire, dans la forme et avec la garantie d'identité qui seront réglées par le Conseil d'administration.

TITRE V

CONSEIL D'ADMINISTRATION.

ART. 8. — La Société est administrée par un Conseil de dix membres. Cinq membres du Conseil sont nommés par le maire de Lille.

Les cinq autres membres sont nommés par l'assemblée générale des Actionnaires et choisis dans son sein.

Les membres du Conseil d'administration, nommés par l'assemblée générale des Actionnaires, devront être propriétaires de cinq actions, lesquelles demeureront inaliénables pendant toute la durée et pour garantie de leur gestion.

Le Conseil a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration de la Société et notamment :

- 1° De toucher le montant des actions ;
- 2° De réaliser toutes acquisitions de terrains destinés aux constructions à ériger par la Société ;
- 3° D'arrêter les plans de ces constructions ;
- 4° D'établir le cahier des charges relatif à la mise en adjudication des constructions à ériger sur les terrains de la Société, si mieux il n'aime faire construire pour le compte de la Société ;
- 5° De recevoir ou de refuser ces constructions ;
- 6° De louer et de vendre ces constructions aux conditions qu'il déterminera, en se renfermant toutefois dans les limites fixées ci-après ;
- 7° D'emprunter toute somme par voie de constitution d'hypothèques ;
- 8° De consentir toutes mains levées d'hypothèques avec ou sans paiement ;
- 9° De déléguer à trois de ses membres tout ou partie de ses pouvoirs ;
- 10° De convoquer, lorsqu'il le jugera à propos, une assemblée générale des Actionnaires.

ART. 9. — Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la Société le réclame, au moins une fois par mois.

Le Conseil choisit dans son sein un Président, un Vice-Président et un Secrétaire.

Les délibérations du Conseil d'administration sont prises à la majorité des voix, et ne sont valables qu'autant que six membres, au moins, y auront pris part.

En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

La justification à faire vis-à-vis des tiers des décisions du Conseil

d'administration résulte, de copies ou d'extraits des procès-verbaux certifiés par le Président et par le Secrétaire.

ART. 10. — Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour cinq ans et sont indéfiniment rééligibles.

Chaque année un membre du Conseil sera nommé par le maire de Lille, un autre membre sera nommé par l'assemblée générale des Actionnaires.

L'ordre de sortie sera, pour les cinq premières années, déterminé par le sort ; pour les années suivantes, par l'ancienneté des fonctions.

Les fonctions de membre du Conseil d'administration seront gratuites, elles n'entraîneront d'autre responsabilité que celle résultant de l'accomplissement du mandat.

ART. 11. — Dans la quinzaine de la constitution de la Société, l'assemblée générale des Actionnaires sera convoquée à la diligence du maire de Lille, à l'effet de procéder à la nomination de cinq membres du Conseil d'administration.

TITRE VI

DES LOCATIONS ET DES VENTES.

ART. 12. — 1° Les baux contiendront l'interdiction absolue de sous-louer en totalité ou en partie ;

2° Le prix de vente de chaque maison ne pourra être supérieur au prix de revient, ce prix sera établi aussitôt après l'achèvement.

Aucune vente ne pourra être consentie que contre paiement du dixième, au moins, du prix, indépendamment des frais de contrat et d'enregistrement.

L'acte de vente contiendra l'interdiction de louer avant le paiement des quatre dixièmes du prix.

L'acquéreur sera indéfiniment tenu, ainsi que les cessionnaires ultérieurs, de respecter l'architecture de la maison et de maintenir les plantations dans leur état primitif.

Il lui sera interdit d'ériger de nouvelles constructions dans les parties laissées libres.

ART. 13. — Nul ne pourra se rendre acquéreur de plus de trois maisons construites par la Société, que ces trois maisons soient ou non contiguës.

La somme restant due par l'acquéreur produira intérêt à raison de 5 p. 100, au profit de la Société.

Le prix de vente devra être intégralement acquitté dans un délai maximum de quinze ans.

L'acquéreur aura la faculté de se libérer par anticipation, même partiellement.

La quotité minima des à-compte sera fixée par le Conseil d'administration.

TITRE VII

INVENTAIRE GÉNÉRAL.

ART. 14. — Au trente et un décembre de chaque année, il sera dressé, par les soins du Conseil d'administration, un inventaire général de l'actif et du passif de la Société.

L'actif comprendra les terrains et constructions pour leur prix de revient, et les sommes pouvant rester dues sur le prix des maisons vendues.

Le passif se composera de la partie restant due du prix des terrains acquis par la Société, de la partie non remboursée des emprunts, enfin des dépenses applicables à l'exercice écoulé et non encore acquittées.

TITRE VIII

BÉNÉFICES.

ART. 15. — Les actions donneront droit, jusqu'à leur remboursement, à un intérêt annuel de 5 p. 100; le paiement de cet intérêt, qui sera considéré comme dépense nécessaire de la Société, aura lieu à partir du premier janvier de chaque année.

Le bénéfice se composera du produit des locations et des intérêts dus par les acquéreurs, sous déduction :

- 1° Des dépenses d'administration ;
- 2° Des frais d'entretien ;
- 3° Du service des emprunts ;
- 4° De l'intérêt à servir aux actions.

Après l'approbation de l'inventaire par l'assemblée générale des Actionnaires, le bénéfice disponible et le produit des ventes seront consacrés au remboursement en imputation d'actions de la Société d'une somme équivalente de ladite Société.

Toutefois les rentrées provenant des ventes effectuées pourront, si le Conseil d'administration le juge à propos, être appliquées à de nouveaux achats de terrains et à de nouvelles constructions.

Les actions à rembourser seront, s'il y a lieu, désignées par la voie du sort ; il sera procédé à cette opération dans l'assemblée générale annuelle.

ART. 16. — Lors de la dissolution de la Société, le produit de la réalisation de l'actif sera, jusqu'à due concurrence, consacrée au remboursement des actions qui n'auraient pas été remboursées par l'application des bénéfices annuels.

Le surplus sera partagé entre tous les actionnaires.

TITRE IX

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ART. 17. — Les actionnaires se réuniront à Lille, en assemblée générale, dans un lieu désigné par le Conseil d'administration, le premier mercredi du mois de mars de chaque année, à deux heures de relevée.

Cette assemblée aura pour objet d'entendre le rapport du Conseil d'administration sur la situation de la Société, de recevoir communication de l'inventaire au trente et un décembre précédent, d'approuver cet inventaire, de déterminer le nombre des actions à rembourser au moyen des bénéfices réalisés et des ventes effectuées pendant l'exercice précédent, de procéder au tirage au sort de ces actions, de pourvoir au remplacement des membres du Conseil d'administration en exercice.

ART. 18. — L'assemblée générale pourra, en outre, être réunie extraordinairement par le Conseil d'administration, sur une convocation contenant l'ordre du jour.

Les convocations, tant pour l'assemblée générale annuelle que pour les assemblées générales extraordinaires, seront publiées dans le journal d'annonces légales de Lille ; elles seront répétées trois fois au moins, et la première insertion sera faite dix jours au moins avant celui fixé pour la réunion.

ART. 19. — Tout propriétaire d'actions fera partie de l'assemblée générale.

Tout propriétaire d'une action aura droit à une voix ; de cinq

actions, à deux voix ; de vingt actions, à trois voix ; de trente actions, à quatre voix, et de quarante actions, à cinq voix.

Les actionnaires pourront se faire représenter à l'assemblée générale par un fondé de pouvoirs.

Les procurations ne pourront être données qu'à des actionnaires ; le mandataire, tant pour lui que pour ses mandants, ne pourra réunir plus de cinq voix.

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration et, à son défaut, par le Vice-Président. Les deux plus forts actionnaires présents sont adjoints au Président en qualité d'assesseurs, et composent avec lui le bureau.

Le bureau, ainsi formé, désigne le Secrétaire.

TITRE X

INTERDICTION DES SCELLÉS.

ART. 20. — La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ART. 21. — Le décès d'un actionnaire n'entraînera pas la dissolution de la Société.

Dans aucun cas, ses héritiers, son épouse, sous quelque régime qu'elle soit mariée, ses créanciers ou ayants droit, ne pourront, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens, livres, papiers ou valeurs de la Société ; en requérir un inventaire social ou particulier ; en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils devront, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale, et de plus, s'il y a entre eux indivision à un titre quelconque, ils auront à désigner une personne, chargée seule, pour eux tous, de les représenter dans leurs rapports avec la Société.

TITRE XI

SUR LES CONTESTATIONS.

ART. 22. — Toutes les contestations qui pourront s'élever sur l'exécution des présents statuts, ou à raison de la liquidation de la présente Société, seront jugées à Lille.

TITRE XII

LIQUIDATION

ART. 23. — La liquidation se fera par le soin des membres composant le Conseil d'administration au moment où s'ouvrira la liquidation.

Les pouvoirs de l'assemblée générale continueront pour la liquidation et pendant toute sa durée.

En cas de perte de vingt-cinq pour cent du capital, la Société sera dissoute de plein droit.

TITRE XIII

INTERVENTION DU MAIRE DE LILLE.

ART. 24. — Aux présentes est intervenu :

M. Charles-Édouard Crespel, maire de la ville de Lille, négociant, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Lille ;

Lequel en sa qualité susdite, et en vertu d'une délibération du Conseil municipal, en date du quatorze juillet mil huit cent soixante-cinq, dont une expédition est demeurée jointe et annexée après mention à un acte reçu par M^e DEFONTAINE et son collègue, notaires à Lille, les cinq, six, neuf, quinze et 22 janvier mil huit cent soixante-six, a déclaré approuver, en ce qui le concerne, les présents statuts et garantir aux actionnaires de la présente Société, le paiement de l'intérêt annuel de 5 p. 100, stipulé par l'article quinze qui précède, le tout dans les termes de la délibération susénoncée.

TITRE XIV

TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE EN SOCIÉTÉ ANONYME.

ART. 25. — Les pouvoirs les plus étendus sont donnés au Conseil d'administration pour introduire toute demande à effet d'obtenir la transformation de la présente Société en Société anonyme, et pour

consentir à cette fin tous changements qui pourraient être requis aux présents statuts.

Dans le cas où la conversion anonyme ne pourrait avoir lieu, l'assemblée générale serait convoquée et se réunirait à l'effet de délibérer sur ce qu'il y aurait à faire.

Pour l'exécution des présentes domicile est élu à Lille, en l'étude de M^e DEFONTAINE, l'un des notaires soussignés.

Dont acte fait et passé à Lille, l'an mil huit cent soixante-sept, le sept novembre.

Et après lecture faite les parties ont signé avec les notaires.

SOCIÉTÉ DE BIENFAISANCE

Pour l'amélioration et le bon marché des logements d'ouvriers.

TITRE PREMIER

DE L'ASSOCIATION ET DE SON BUT.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé à Paris une association de bienfaisance qui prendra le titre de :

Société de bienfaisance pour l'amélioration et le bon marché des logements d'ouvriers.

Cette Société est placée sous l'autorité du ministre de l'intérieur.

ART. 2. — L'objet de la Société est de prendre à bail, pour la plus longue durée possible, des maisons dans les divers quartiers de Paris et de la banlieue, de les assainir, et les approprier à l'usage des ouvriers et des petits ménages, et de les sous-louer à des prix modérés.

ART. 3. — Pour mieux répondre au but de l'œuvre, les logements ainsi sous-loués seront garnis ou non garnis des meubles de première nécessité.

ART. 4. — Dès que ses ressources le lui permettront, la Société achètera des maisons propres à remplir le but qu'elle se propose.

ART. 5. — La Société se compose de membres fondateurs et de membres associés.

ART. 6. — Sont membres fondateurs ceux qui s'engagent à un premier versement d'au moins *deux cents francs*, et à une souscription annuelle de *cent francs*.

Sont membres associés ceux qui s'engagent à un premier versement

de cinquante francs au moins, et à une souscription annuelle de vingt-cinq francs.

ART. 7. — Le nombre des membres de l'association est illimité.

TITRE II

DE L'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 8. — L'association est représentée par un Conseil d'administration, dont les membres sont nommés par le ministre de l'intérieur. Ce Conseil se compose de dix membres.

ART. 9. — Les fonctions de membre du Conseil d'administration sont gratuites.

Leur durée est fixée à quatre ans.

Le Comité se renouvelle par moitié.

Pour la première fois les membres sortants seront désignés par le sort.

Les membres sortants peuvent être nommés de nouveau.

ART. 10. — Lors du renouvellement par moitié et en cas de vacance par suite de démission ou de décès, les membres à nommer sont choisis par les membres restant en exercice.

Ils doivent être agréés par le ministre de l'intérieur.

ART. 11. — Le Président du Conseil d'administration est nommé par décret impérial sur la proposition du ministre de l'intérieur.

ART. 12. — Le Conseil choisit un Secrétaire et un Trésorier.

ART. 13. — Le Président correspond au nom du Conseil avec l'administration.

Le Trésorier est chargé de la comptabilité de l'association.

ART. 14. — Le Conseil représente la Société dans les actes de la vie civile.

Il fait au nom de la Société, en se conformant aux lois et règlements, les actes d'acquisition, d'aliénation et d'échange d'immeubles; accepte les legs et donations, passe les baux, transige, intente ou soutient les actions en justice; enfin, fait tous les actes relatifs au but qu'elle se propose.

Il pourvoit au placement des fonds, surveille la comptabilité et arrête les comptes.

ART. 15. — Toutes les délibérations du Conseil sont prises à la majorité des voix. En cas de partage celle du Président est prépondérante.

Ces délibérations ne sont valables qu'autant que cinq membres au moins assistent à la séance.

ART. 16. — Le Conseil peut confier à des agents pris en dehors de l'association l'exécution de ses délibérations.

TITRE III.

DE LA RÉALISATION DU BUT.

ART. 17. — Chaque année un commissaire, choisi par le ministre, inspectera les maisons achetées ou prises à bail par la Société, et adressera au ministre un rapport sur leur état de conservation et de salubrité, sur l'aménagement intérieur, sur la convenance et la distribution des logements et des prises d'air.

ART. 18. — Dans le délai d'un an à partir de la promulgation du décret constitutif de la Société, un règlement intérieur sera arrêté par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur.

TITRE IV

RESSOURCES ET COMPTABILITÉ.

ART. 19. — Les ressources de la Société consistent dans :

1° Les versements faits par les membres fondateurs et associés de l'œuvre ;

2° Le produit des souscriptions annuelles ;

3° Les allocations ou subventions que le gouvernement, le département et la ville de Paris pourront accorder à la Société ;

4° Les dons et legs faits à la Société ;

5° Les intérêts des capitaux placés au nom de la Société ;

6° Le revenu des immeubles pris à bail ou acquis par l'association.

ART. 20. — Le Trésorier est chargé d'opérer toutes les recettes de la Société.

Il acquitte les dépenses d'après les mandats délivrés par le Président du Conseil d'administration.

ART. 21. — A la fin de chaque exercice, le Trésorier rend ses comptes.

Le conseil, après les avoir examinés et arrêtés, les soumet d'abord aux

membres de la Société réunis en assemblée générale, et ensuite, à l'approbation du ministre.

ART. 22. — Les fonds disponibles appartenant à la Société seront placés en son nom soit à la Banque de France, soit en bons du Trésor, suivant les délibérations du Conseil.

Les fonds ainsi placés ne pourront être retirés qu'après une délibération du Conseil indiquant leur nouvel emploi. Toutefois le mandat signé du Président suffira pour toute somme n'excédant pas cinq cents francs.

ART. 23. — Les bénéfices résultant des opérations de la Société serviront à son développement et ne pourront profiter en rien aux membres de l'association.

TITRE V

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 24. — Dans le premier trimestre de chaque année, le Président du Conseil d'administration adressera à l'Empereur un rapport général sur l'ensemble de la situation morale et financière de l'œuvre.

ART. 25. — Aucune répétition ne pourra être exercée par des tiers contre les membres du Conseil d'administration.

ART. 26. — Aucune addition ou modification ne pourra être apportée aux dispositions qui précèdent, qu'après avoir été adoptée par le Conseil d'administration et approuvée par le gouvernement dans la même forme que les précédents statuts.

Les présents statuts ont été délivrés et adoptés par le Conseil d'État, dans ses séances des 3 et 23 mai 1854.

Le Maître des requêtes :

Secrétaire général du Conseil d'État,

Signé :

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE
DES OUVRIERS DE PARIS

PAR-DEVANT M^e MOCQUARD et son collègue, notaires à Paris, sous-signés,

Ont comparu :

M. François-Xavier Chabaud, ouvrier ferblantier-gazier, demeurant à Paris, rue du Temple, n^o 48;

M. Salomon-Hippolyte Mayer, ouvrier ciseleur, demeurant à Paris, rue du Roi-Doré, n^o 2;

M. Auguste-Alphonse-Félix Roger, ouvrier tabletier, demeurant à Paris, rue du Vert-Bois, n^o 51;

M. Pierre Bonnin, ouvrier menuisier-modeleur, demeurant à Paris, rue Volta, n^o 50;

M. Nicolas Gischia, ouvrier tailleur, demeurant à Paris, rue Albouy, n^o 8;

M. Pierre-Théodore Lerouxel, ouvrier ébéniste, demeurant à Paris, rue de Charenton, n^o 96;

M. Eugène-Pierre Prungnaud, ouvrier carrossier, demeurant à Paris, impasse Bourdin, n^o 8;

M. Joseph-Gustave d'Eyssautier, dessinateur en châles, demeurant à Paris, rue des Acacias-Ternes, n^o 56;

Et M. Auguste-Louis Wanschooten, ouvrier charpentier, demeurant à Paris, rue Doudeauville, n^o 35,

LESQUELS ont d'abord exposé ce qui suit :

La question des logements d'ouvriers est devenue aujourd'hui une

des plus constantes préoccupations de tous les hommes qui s'intéressent au bien-être moral et matériel des populations.

Dans plusieurs contrées, des industriels animés de sentiments qu'on ne pourrait trop louer, ont fait construire avec leurs propres capitaux ou à l'aide de subventions accordées par le gouvernement, des maisons pour loger près de leur fabrique, et à des conditions avantageuses, un grand nombre d'ouvriers.

D'autres ont fondé des Sociétés dont le but est de faire élever pour l'ouvrier des maisons commodes et salubres, qu'il peut, ou acheter au prix de revient, ou louer à un prix inférieur à celui qu'il paie généralement pour des logements moins convenables.

A Paris, bien des efforts ont été tentés pour construire des habitations pouvant offrir aux classes laborieuses des logements à bon marché ; mais ces efforts n'ont pas toujours été couronnés de succès, la spéculation s'étant trop souvent glissée dans les opérations de ce genre.

D'un autre côté, les industriels de Paris ayant toujours trouvé à leur disposition un assez grand nombre d'ouvriers, n'ont jamais eu à se préoccuper de leur logement.

En présence de ces faits, en présence surtout des difficultés de plus en plus grandes que l'ouvrier de Paris éprouve pour se loger convenablement et à prix raisonnable, les comparants, d'accord en cela avec la plupart de ceux qui s'occupent de ces questions, ont pensé que les ouvriers devaient faire eux-mêmes et pour leur propre compte ce que les industriels de plusieurs contrées avaient déjà fait et faisaient encore pour leurs ouvriers.

Il est donc projeté de constituer, entre ouvriers et autres personnes de la classe laborieuse, une Société dont le but serait :

De construire dans Paris et dans toute l'étendue du département de la Seine, tant pour le compte de la Société que pour le compte des associés personnellement, des maisons à bon marché destinées à loger un ou plusieurs ménages ;

De vendre celles de ces maisons qui seraient élevées pour le compte de la Société aux associés seuls, au prix de revient, et avec toutes les facilités de paiement possibles ;

De louer également aux associés seuls et aux conditions les plus favorables celles de ces maisons qui ne seraient pas vendues, ainsi que toutes celles que la Société voudrait conserver à cet effet ;

Et enfin de louer, pour loger des associés, des maisons appartenant à des étrangers.

Ce projet n'a pas été seulement conçu par les comparants ; il est aussi celui d'un grand nombre d'ouvriers qui, comprenant tous les

avantages qu'il présente pour eux et leurs familles, ne demandent qu'à concourir à son exécution.

Et, d'un autre côté, il n'est pas douteux qu'il ne reçoive l'appui de tous ceux qui s'intéressent au bien-être des classes laborieuses.

Dans cette position, les comparants, voulant réaliser le projet en question et répondre aux vœux des personnes qui l'ont formé et qui s'y intéressent, ont créé une Société anonyme à capital variable, dont ils ont arrêté les statuts de la manière suivante :

TITRE PREMIER

FORMATION DE LA SOCIÉTÉ. — SON OBJET. — SA DÉNOMINATION. —
SON SIÈGE. — SA DURÉE.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé par ces présentes une Société anonyme, à capital variable, entre les comparants et toutes les personnes de la classe ouvrière ou laborieuse qui adhéreront aux statuts par la souscription ou la possession d'une ou de plusieurs actions qui seront créées par la Société.

ART. 2. — La Société a pour objet :

1° La construction, à Paris, et dans toute l'étendue du département de la Seine, tant pour le compte de la Société que pour le compte des associés personnellement, des maisons à bon marché présentant toutes les conditions de salubrité, et favorisant autant que possible la vie de famille par leur bonne disposition intérieure ;

2° L'acquisition des terrains nécessaires pour la construction des maisons que la Société fera élever pour son propre compte et de leurs dépendances ;

3° La location desdites maisons aux associés seuls, à des prix modérés, qui ne pourront pas dépasser 8 p. 100 du prix de revient des logements en faisant partie¹. Toutefois, ce maximum pourra être dépassé pour les boutiques et leurs dépendances que la Société aura la faculté de louer même à des étrangers ;

4° La vente, également aux associés seuls, et au simple prix de revient, des maisons ainsi construites par la Société ;

5° La location de maisons appartenant à des étrangers à la Société, mais qui seraient propres à loger des associés ;

¹ Le 8 p. 100 indiqué comme maximum, c'est-à-dire qu'il ne pourra jamais être dépassé, mais dans la plupart des cas les locations seront certainement inférieures à ce 8 p. 100.

6° Et généralement toutes les opérations et transactions quoique non prévues, auxquelles lesdites constructions, acquisitions, locations et ventes pourront donner lieu.

ART. 3. — La Société prend la dénomination de :

Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris.

Cette dénomination devra, dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents, imprimés ou autographiés émanés de la Société, être précédée ou suivie immédiatement de ces mots, écrits lisiblement en toutes lettres : « *Société anonyme à capital variable* » et de l'énonciation du montant du capital social.

ART. 4. — Le siège de la Société est à Paris, rue du Temple, 48 ; il pourra être ultérieurement transféré ailleurs¹.

ART. 5. — La Société aura une durée de 30 années, à partir du jour de sa constitution définitive, sauf les cas de dissolution ou de prorogation prévus ci-après.

La constitution définitive de la Société n'aura lieu qu'après la souscription du capital social et le versement pour chaque associé du dixième, au moins, du montant des actions par lui souscrites.

Cette souscription et les versements seront constatés par une déclaration des fondateurs qui devra être faite par acte authentique en suite des statuts.

A cette déclaration seront annexés la liste des souscripteurs et l'état des versements effectués.

Cette même déclaration sera soumise, avec les pièces à l'appui, à la première assemblée générale des Actionnaires qui en vérifiera la sincérité.

Le tout, du reste, conformément à la loi.

TITRE II

FONDS SOCIAL. — ACTIONS. — TRANSFERT.

ART. 6. — Le fonds social est fixé à 100,000 francs.

Il est divisé en 1,000 actions de 100 francs chacune.

Il pourra être augmenté par des délibérations de l'assemblée générale des Actionnaires prises d'année en année, chacune des augmentations ne pourra être supérieure à 200,000 francs.

¹ Il a été transféré rue du Foin, 8 (au Marais).

Ces augmentations auront lieu au moyen de l'émission d'actions de 100 francs chacune, représentant un capital égal auxdites augmentations.

Les actions ainsi émises peuvent être souscrites, tant par les associés que par les autres personnes qui seraient admises à faire partie de la Société.

Au surplus, le mode d'émission est laissé à l'appréciation de l'assemblée générale.

D'un autre côté, le capital social sera susceptible d'être diminué par la reprise que tout associé pourra faire de son apport, en se retirant de la Société ou en cessant d'en faire partie. Mais, dans tous les cas, cette diminution ne pourra être supérieure à un huitième du capital social souscrit.

ART. 7. — Aucun associé ne peut posséder plus de cinquante actions.

ART. 8. — Toute souscription ou possession d'actions emporte d'elle-même et de plein droit l'obligation d'en verser le montant intégral en numéraire.

ART. 9. — Le montant des actions émises en vertu des statuts est payable par paiements de cinq francs chacun, à l'exception du premier qui devra être de dix francs, conformément, du reste, à la loi.

Le premier paiement devra être effectué au moment même de la souscription, et les autres de mois en mois, à partir du premier jour du mois qui suivra la constitution définitive de la Société.

Quant aux actions qui pourront être émises par suite d'augmentation du capital social, le montant en sera également payable en dix-neuf paiements, dont le premier sera de dix francs et les cinq autres de cinq francs chacun, et qui devront être effectués, savoir : le premier, au moment même de la souscription, et les autres de mois en mois, à partir du premier jour du mois qui suivra cette souscription.

ART. 10. — Le versement du premier dixième est constaté par un récépissé nominatif qui, dans les trois mois de la constitution définitive de la Société, est échangé contre un titre provisoire d'action, également nominatif et sur lequel les autres versements sont ensuite mentionnés au moyen d'une estampille.

Ce titre provisoire est lui-même remplacé par un titre définitif, après la libération complète de l'action.

Tout associé aura le droit d'anticiper les versements restant à opérer sur ses actions. Il lui sera tenu compte d'un intérêt de 3 p. 100 par an sur les sommes payées par anticipation.

Toute action sur laquelle les versements exigibles n'auraient pas été effectués, cesse d'être transmissible.

ART. 11. — Faute par un associé d'effectuer les versements exigi-

bles, il sera mis en demeure par une sommation, et les administrateurs pourront, à l'expiration du mois qui suivra cette sommation, et sans être astreints à d'autres sommations, mises en demeure ou autres formalités judiciaires, faire la cession de ses actions, soit à d'autres associés, soit à de nouveaux sociétaires.

Le prix de la cession ne pourra, dans aucun cas, être inférieur au pair.

Les titres primitifs des actions ainsi cédées deviendront nuls; il en sera délivré de nouveaux aux cessionnaires sous les mêmes numéros.

Les mesures autorisées par le présent article ne font pas obstacle à l'exercice simultané de tous autres moyens de droit.

Les associés devront de plein droit, et sans demande, des intérêts à raison de 5 p. 100 par an, sur les sommes non payées, à compter des époques déterminées, sans préjudice de tous dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Sur le prix provenant de toute cession faite, comme il est dit ci-dessus, la Société prélèvera ce qui lui sera dû par l'associé dépossédé. Mention des dispositions du présent article sera faite au dos des titres d'actions tant qu'ils n'auront pas été libérés.

ART. 12. — Les associés ne sont engagés que jusqu'à concurrence du montant de leurs actions; ils ne peuvent, sous aucun prétexte, être tenus à aucun appel de fonds excédant l'apport par eux promis.

Ils ne sont passibles des pertes que jusqu'à concurrence du montant de leurs intérêts dans la Société.

ART. 13. — Les titres définitifs d'actions seront nominatifs, même après leur entière libération.

Tous les titres provisoires ou définitifs sont extraits d'un registre à souche, numérotés et signés par deux administrateurs. — Ils portent le timbre de la Société.

ART. 14. — Toute cession d'action ne peut avoir lieu qu'au profit de personnes de la classe ouvrière ou laborieuse.

La cession des titres s'opère par une déclaration de transfert inscrite sur les registres de la Société et signée par le cédant et le cessionnaire.

Elle devra, à peine de nullité, être acceptée par le Conseil d'administration de la Société, qui aura le droit de s'opposer au transfert.

Dans aucun cas, cependant, la Société n'est responsable de la validité du transfert.

Les actions ne sont transmissibles qu'après la constitution définitive de la Société.

Le souscripteur originaire, si l'action n'est pas libérée, reste néanmoins tenu solidairement des versements à effectuer ultérieurement, conformément à l'article 8 ci-dessus.

ART. 15. — Chaque action donne droit à une part égale dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices.

Les dividendes de toute action sont valablement payés au porteur du titre.

ART. 16. — Toute action est indivisible.

La Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Les droits ou obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

ART. 17. — Les héritiers ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

ART. 18. — Tout actionnaire qui prouvera avoir perdu son titre pourra, en justifiant de sa propriété, se faire délivrer par la Société un duplicata non transférable du titre perdu.

Toutefois, les dividendes et intérêts ne lui seront payés que cinq ans après leur échéance.

ART. 19. — Chaque associé pourra se retirer de la Société lorsqu'il le jugera convenable.

Toutefois, il ne pourra exercer cette faculté qu'autant que les réductions qu'aura subies le capital social souscrit, n'auront pas atteint le huitième de ce capital.

D'un autre côté, l'Assemblée générale aura le droit de décider, à la majorité fixée pour la modification des statuts, qu'un ou plusieurs des associés cesseront de faire partie de la Société.

L'associé, en cessant de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'Assemblée générale, n'aura droit qu'à la reprise de son apport, c'est-à-dire des sommes versées par lui sur les actions qu'il aura souscrites ou dont il sera devenu propriétaire.

Au moyen de cette reprise il se trouvera complètement étranger à la Société et déchu de toute espèce de droits sur l'actif social.

Tout associé, en se retirant de la Société, sera tenu d'en faire et signer la déclaration au siège social sur un registre spécial.

Il fera et signera en même temps le transfert de ses actions au profit de la Société, qui en deviendra propriétaire, et qui les réintégrera à la souche pour les émettre à nouveau ou les céder à tout autre associé.

Dans le cas où l'un des associés cesserait de faire partie de la Société

par décision de l'Assemblée générale, ses titres d'actions seront annulés par le fait de cette décision, et réintégrés également à la souche, pour être émis à nouveau ou cédés à d'autres associés.

Le choix d'émission ou de cession de toute action réintégrée à la souche, par suite de retraite volontaire ou forcée de tout associé, appartiendra au Conseil d'administration.

Pour rembourser à l'associé qui se retirera de la Société ou qui cessera d'en faire partie par la volonté de l'Assemblée générale, les sommes qu'il aura versées sur le montant de ses actions, la Société aura un délai de six mois; mais la Société lui tiendra compte, indépendamment de tous dividendes échus, des intérêts au taux de 5 p. 100 par an courus sur les sommes versées par lui, et ce depuis la dernière échéance des dividendes jusqu'au jour du remboursement.

L'associé qui cessera de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'Assemblée générale, restera tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations de la Société existant au moment de sa retraite, conformément, du reste, à la loi.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 20. — La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de neuf membres choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale, sauf ce qui va être stipulé à l'égard des premiers Administrateurs.

Les membres devant composer le premier Conseil d'administration seront :

Chabaud,	Bonnin,	Prungnaud,
Mayer,	Gischia,	d'Eyssautier,
Roger,	Lerouxel,	Wanschooten ¹ .

Tous comparants.

Leur nomination ne sera point soumise à l'Assemblée générale des Actionnaires.

Ils resteront en fonction pendant les trois premières années de la durée de la Société.

A l'expiration de ce délai, un second Conseil de neuf membres sera

¹ Le nombre des membres est aujourd'hui réduit à cinq.

nommé pour trois autres années; ceux-ci seront ensuite remplacés par tiers, d'année en année.

Pour les deux premières années, les membres sortants sont désignés par le sort; le renouvellement a lieu ensuite par ordre d'ancienneté.

Les membres sortants sont indéfiniment rééligibles.

En cas de décès, démission ou empêchement prolongé d'un membre du Conseil d'administration, il est pourvu à son remplacement par les autres membres, sauf l'approbation de la première Assemblée générale.

Le nouveau membre ainsi élu prend pour l'époque de son remplacement, le rang de son prédécesseur.

ART. 21. — Les Administrateurs doivent être propriétaires chacun de cinq actions; au total de quarante-cinq actions.

Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de leur gestion, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des Administrateurs.

Elles sont inaliénables et devront être frappées d'un timbre indiquant l'inaliénabilité, et déposées dans la caisse sociale.

ART. 22. — Les Administrateurs choisissent chaque année, parmi eux, un Président, un Vice-Président, un Secrétaire et un Trésorier.

Ces membres sont rééligibles.

ART. 23. — Le Conseil d'administration se réunit toutes les fois que l'intérêt de la Société l'exige et au moins deux fois par mois.

Les réunions ont lieu au siège social.

Les délibérations ne sont valables qu'autant que cinq membres sont présents.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

En cas de partage la voix du Président est prépondérante.

Il est dressé procès-verbal des délibérations avec mention des noms des membres présents.

Un registre spécial est destiné aux procès-verbaux des séances du Conseil.

Ces procès-verbaux doivent être signés par le Président et le Secrétaire ou par les membres qui les remplacent.

Le registre des procès-verbaux doit rester déposé au siège social.

Les copies et extraits des délibérations à produire en justice ou partout ailleurs, sont certifiés par le Président du Conseil ou par le membre qui en remplit les fonctions.

ART. 24. — Le Conseil a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration des biens et affaires de la Société, et notamment il fait ou autorise par ses délibérations tous les actes rentrant dans l'objet de la Société, aux termes de l'article 2 ci-dessus, c'est-à-dire toutes les

acquisitions de terrains, ainsi que toutes les constructions, ventes et locations des maisons destinées aux associés, le tout aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables.

Il arrête tous devis, marchés, traités, compromis et transactions, ainsi que tous règlements relatifs aux ventes, échanges, constructions et locations.

Il fait ou autorise par ses délibérations :

Tous échanges d'immeubles avec ou sans soulte ;

Tous emprunts du Crédit Foncier de France et de tous autres administrations ou particuliers, avec affectation hypothécaire sur les immeubles de la Société, et destinés à être vendus ou loués aux associés, pourvu toutefois que chacun de ces emprunts n'excède pas une somme de vingt mille francs.

Il fait ces emprunts soit en espèces, soit en obligations foncières.

Il arrête toutes les conditions des emprunts, le mode de leur remboursement, en principal, intérêt et accessoires.

Il oblige la Société à ces remboursements qui pourront avoir lieu à longs termes, et par annuités, ainsi qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions des emprunts.

Il négocie toutes obligations prêtées aux prix et conditions qu'il juge convenables et touche le montant de ces négociations.

En outre il fait et autorise par ses délibérations :

Les paiements ou recettes de prix d'immeubles et soultes, en retirant ou donnant toutes quittances.

Tous désistements d'hypothèques, privilèges et actions résolutoires, toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, le tout avec ou sans paiement, partiellement ou définitivement.

Tous retraits de fonds.

Tous achats et ventes d'objets mobiliers.

Tous transport et cession de créances et prix d'immeubles avec ou sans garantie.

Il accepte toutes garanties et s'en désiste.

Il exerce tant en demandant qu'en défendant toutes actions judiciaires et notamment toutes actions résolutoires, saisies mobilières et immobilières.

Il détermine l'emploi des fonds libres.

Il autorise les dépenses de l'administration.

Il nomme et révoque le Directeur et les autres agents de la Société. Il détermine leurs attributions, il fixe les traitements, salaires et gratifications et, s'il y a lieu, le chiffre de leur cautionnement et en autorise la restitution.

Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée générale et statue sur les répartitions à proposer.

Il statue sur toutes les questions qui rentrent dans l'administration de la Société et qui peuvent concourir à la mise en valeur et à la vente des immeubles sociaux, dans les termes des statuts :

Étant expliqué que les énonciations ci-dessus sont purement indicatives et nullement restrictives des pouvoirs des Administrateurs.

De plus, le Conseil d'administration est autorisé à accepter toutes donations d'immeubles ou de valeurs mobilières, qui pourront être faites à la Société et à obliger la Société à l'exécution de toutes les charges et conditions dans lesquelles ces donations pourront être faites.

Il est, en outre, autorisé à contracter tous les emprunts qui seraient imposés à la Société par les donateurs à quelque chiffre que s'élèvent ces emprunts ;

A arrêter toutes les conditions de ces emprunts, le mode de leurs remboursements en principal, intérêts et accessoires ;

Et à obliger la Société à ces remboursements qui peuvent avoir lieu à longs termes et par annuités, ainsi qu'à l'exécution et à l'acquit de toutes les charges et conditions desdits emprunts.

Il négocie toutes les obligations qui pourront être remises à la Société en représentant des sommes prêtées, aux prix et conditions qu'il jugera convenables et reçoit le montant de ces négociations.

ART. 25. — Les Administrateurs peuvent déléguer à l'un d'entre eux avec le titre de Directeur tout ou partie de leurs pouvoirs. Ils peuvent aussi les déléguer à un ou plusieurs de leurs membres, par mandat spécial, pour les objets déterminés et pour un temps limité.

ART. 26. — Les Administrateurs sont responsables, conformément aux règles du droit commun, individuellement ou solidairement, suivant les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions des statuts, soit des fautes qu'ils auraient commises dans leur gestion, notamment en distribuant ou en laissant distribuer sans opposition des dividendes fictifs.

ART. 27. — Il est interdit aux Administrateurs de prendre ou de conserver un intérêt direct ou indirect dans une entreprise ou dans un marché fait avec la Société ou pour son compte, à moins qu'ils n'y soient autorisés par l'Assemblée générale.

Il est, chaque année, rendu à l'Assemblée générale un compte spécial de l'exécution des marchés et entreprises par elle autorisés aux termes du paragraphe précédent.

ART. 28. — Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la valeur est déterminée par l'Assemblée générale.

TITRE IV

DES COMMISSAIRES.

ART. 29. — L'Assemblée générale annuelle désigne un ou plusieurs Commissaires, associés ou non, chargés de faire un rapport à l'Assemblée générale de l'année suivante sur la situation de la Société, sur le bilan et sur les comptes présentés par les Administrateurs.

Les délibérations contenant approbation du bilan et des comptes sont nulles, si elles n'ont été précédées du rapport des Commissaires.

A défaut de nomination des Commissaires par l'Assemblée générale, ou en cas d'empêchement ou de refus d'un ou plusieurs des Commissaires nommés, il est procédé à leur remplacement par ordonnance du Président du Tribunal de commerce du siège de la Société, à la requête de tous intéressés ; les Administrateurs dûment appelés.

ART. 30. — Pendant le trimestre qui précède l'époque fixée par les statuts pour la réunion de l'Assemblée générale, les Commissaires ont droit, toutes les fois qu'ils le jugent convenable dans l'intérêt social, de prendre communication des livres, et d'examiner les opérations de la Société.

Ils peuvent toujours, en cas d'urgence, convoquer l'Assemblée générale.

L'étendue et les effets de la responsabilité des Commissaires envers la Société, sont déterminés d'après les règles générales du mandat.

TITRE V

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

ART. 31. — L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

ART. 32. — Tous les associés ont voix délibérative à l'Assemblée générale.

Chacun d'eux peut se faire représenter à l'Assemblée générale par un autre associé porteur d'un mandat spécial ou d'une lettre contenant autorisation suffisante.

ART. 33. L'Assemblée se réunit de droit chaque année, à Paris, au siège de la Société, ou dans tout autre local indiqué par le Conseil d'administration, dans le courant du mois de février.

Elle se réunit en outre extraordinairement toutes les fois que le Conseil d'administration ou les Commissaires en reconnaissent l'utilité.

Une première Assemblée générale est, dans tous les cas, convoquée à la diligence des fondateurs, postérieurement à l'acte qui constate la souscription du capital social et le versement du dixième de ce capital, à l'effet de vérifier la sincérité de la déclaration des Fondateurs, et de nommer les premiers Commissaires, les premiers Administrateurs étant nommés par les statuts.

ART. 34. — Les convocations sont faites quinze jours avant la réunion par lettres adressées aux associés et par un avis inséré dans le *Moniteur*.

Cet avis devra contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion. Il ne pourra être délibéré sur aucune autre chose.

Toutefois, la première Assemblée qui doit être convoquée par les Fondateurs, conformément à l'article trente-trois, paragraphe troisième, pourra avoir lieu huit jours avant la convocation.

ART. 35. — L'Assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents ou représentés réunissent le quart au moins des actions souscrites.

ART. 36. — Si cette condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en est fait une seconde à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à dix jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

ART. 37. — Les associés doivent, avant le jour de la réunion, déposer leurs actions au siège de la Société.

Il leur est délivré, en échange, un récépissé nominatif qui leur sert de carte d'admission, et qu'ils doivent, eux ou leurs mandataires, représenter en entrant à l'Assemblée et en signant la feuille de présence.

La liste de tous les associés est arrêtée par les Administrateurs et signée par eux, quinze jours avant la réunion.

Elle indique, à côté du nom de chacun des associés, le nombre d'actions dont il est propriétaire.

Cette liste est tenue à la disposition de tous les associés qui veulent en prendre connaissance.

Le jour de la réunion, elle est déposée sur le bureau et annexée au procès-verbal de la délibération.

ART. 38. — L'Assemblée est présidée par le Président ou le Vice-Président du Conseil d'administration ou, à leur défaut, par l'Administrateur que le Conseil désigne.

Le Président désigne le Secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée.

ART. 39. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Chacun d'eux n'a qu'une voix. S'il représente un autre associé il a deux voix, mais il ne peut représenter qu'un associé.

En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

ART. 40. — L'Assemblée générale entend le rapport du Conseil d'administration sur la situation des affaires sociales.

Elle discute, approuve, ou rejette les comptes.

Elle fixe le dividende.

Elle nomme les Administrateurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère sur les propositions du Conseil relatives à toutes ventes ou échanges d'immeubles qui ne conviendraient pas aux associés et qui ne pourraient pas leur être vendus ; à tous emprunts excédant vingt mille francs, avec ou sans affectation hypothécaire.

Elle décide si l'un ou plusieurs des associés doit cesser de faire partie de la Société.

Elle statue aussi sur toutes les propositions tendant :

A augmenter ou diminuer le capital social ;

A apporter des modifications aux statuts ;

A proroger la durée de la Société ;

A dissoudre la Société avant terme.

Enfin, elle prononce souverainement sur tous les intérêts de la Société et confère par ses délibérations au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus.

Toutefois, les délibérations relatives aux ventes d'immeubles qui ne conviendraient pas aux associés et qui ne pourraient pas leur être vendus, aux emprunts excédant vingt mille francs, à la retraite forcée d'un ou de plusieurs des associés, aux augmentations ou diminutions du capital social, ne seront valablement prises qu'autant que les membres présents ou représentés à l'Assemblée réuniront le tiers du capital social.

Celle qui aura pour objet de vérifier la sincérité de la déclaration faite par les Fondateurs et de nommer les premiers Commissaires, ainsi

que toutes celles qui seront relatives aux modifications à apporter aux statuts, à la continuation de la Société au delà du terme fixé par sa durée ou de dissolution avant ce terme, ne seront valablement prises qu'autant que les membres présents ou représentés à l'Assemblée réuniront la moitié au moins du capital social.

ART. 41. — Les délibérations de l'Assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés, même absents ou dissidents.

ART. 42. — Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres présents et représentés à l'Assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée, avec la liste de tous les associés, dont il est question sous l'article 37, à la minute du procès-verbal.

Cette feuille de présence est revêtue de la signature des membres du bureau et des autres membres présents à l'Assemblée.

Mention des associés ne sachant signer est faite dessus.

ART. 43. — La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'Assemblée, résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le président du Conseil d'administration ou par celui de ses collègues qui en remplit les fonctions.

TITRE VI

INVENTAIRES. — COMPTES ANNUELS ET TRIMESTRIELS.

ART. 44. — Les exercices sociaux sont clos tous les ans au trente et un décembre.

Tous les trois mois, à partir du jour de la constitution de la Société, les Administrateurs dressent un état résumant la situation active et passive.

Cet état est mis à la disposition des Commissaires.

Il est, en outre, établi chaque année, un inventaire contenant l'indication des valeurs mobilières et immobilières de la Société et de toutes ses dettes actives et passives.

Cet inventaire est présenté à l'Assemblée générale.

Quinze jours, au moins, avant la réunion de celle-ci, tout actionnaire peut prendre, au siège social, communication de l'inventaire, de la liste des actionnaires, et se faire délivrer copie du bilan résumant l'inventaire et du rapport des Commissaires.

TITRE VII

PAIEMENT DES INTÉRÊTS. — BÉNÉFICES. — FONDS DE RÉSERVE.

ART. 45. — La Société n'étant fondée qu'en vue du bien-être des associés, et dans le but de les loger d'une manière plus saine, et de leur faciliter l'acquisition au prix de revient des maisons qui seraient élevées par la Société elle-même.

Chaque action ne donnera droit pendant toute la durée de la Société :

1° Qu'à un intérêt sur le pied de cinq pour cent par an du capital nominal, à compter de l'expiration du délai fixé pour la libération complète des actions ;

2° Et au remboursement de ce même capital dans les cas de retraite des associés stipulés aux présents statuts, sauf toutefois ce qui va être dit.

ART. 46. — S'il restait un bénéfice quelconque sur les loyers produits par les immeubles sociaux, loyers qui ne devront pas excéder huit pour cent du prix de revient, ce bénéfice sera affecté à la formation d'un fonds de réserve.

Cette affectation cessera d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve aura atteint le dixième du capital social.

Mais il reprendra son cours si la réserve vient à être entamée.

Le fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus.

L'emploi des capitaux composant le fonds de réserve est réglé par les Administrateurs.

ART. 47. — Si après le service des intérêts du capital social et prélèvement destiné au fonds de réserve, il existe un bénéfice, ce bénéfice sera réparti au prorata entre les associés.

ART. 48. — Le paiement des intérêts et bénéfices se fait annuellement au siège social et aux époques déterminées par les Administrateurs.

Tous intérêts et bénéfices qui ne sont pas réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité, sont prescrits au profit de la Société.

TITRE VIII

DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

ART. 49. — En cas de perte des trois quarts du capital social, les Administrateurs sont tenus de provoquer la réunion de l'Assemblée générale de tous les associés, à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la Société.

La résolution de l'Assemblée est dans tous les cas rendue publique.

A défaut par les Administrateurs de réunir l'Assemblée générale, comme dans le cas où cette Assemblée n'aurait pu se constituer régulièrement, tout intéressé peut demander la dissolution de la Société devant les tribunaux.

ART. 50. — La dissolution peut être prononcée sur la demande de toute partie intéressée lorsqu'un an s'est écoulé depuis l'époque où le nombre des associés est réduit à moins de sept.

ART. 51. — La Société ne sera point dissoute par la mort, la retraite, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture de l'un des associés; elle continuera de plein droit entre les autres associés.

Au surplus, elle ne pourra être dissoute avant terme, que dans le cas prévu par les articles quarante-neuf et cinquante ci-dessus.

ART. 52. — En cas de dissolution de la Société par l'échéance de son terme ou par anticipation, dans les cas ci-dessus prévus, l'Assemblée générale, sur la proposition des Administrateurs ou des Commissaires, règle le mode de liquidation, nomme un ou plusieurs liquidateurs avec pouvoir de réaliser, soit aux enchères, soit à l'amiable, l'actif de la Société.

Les liquidateurs peuvent, en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale, faire la cession et le transport même par voie de fusion ou d'apport à une autre société, des droits ou engagements de la Société dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

TITRE IX

PUBLICATIONS.

ART. 53. — Dans le mois de la constitution de la Société, une expédition des statuts sera déposée au greffe de la Justice de paix et du Tribunal de commerce du lieu dans lequel est établie la Société.

A cette expédition seront annexées :

1° Expédition de l'acte constatant la souscription du capital social et le versement du dixième ;

2° Copie certifiée de la délibération prise par l'Assemblée générale pour la vérification de la déclaration des Fondateurs, et conformément aux articles cinq et trente-trois des statuts ;

3° Et la liste nominative, dûment certifiée des souscripteurs, contenant les nom, prénoms, qualités, demeure et le nombre d'actions de chacun d'eux.

Dans le même délai d'un mois, un extrait dressé, conformément à la loi, des statuts et des pièces y annexées, est publié dans l'un des journaux désignés pour recevoir les annonces légales.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition pour faire le dépôt au greffe et la publication.

ÉLECTION DE DOMICILE.

ART. 54 et dernier. — Chacun des associés est tenu de faire élection de domicile à Paris.

Cette élection a lieu de plein droit en son domicile à Paris.

A défaut de domicile ou d'élection de domicile à Paris, toutes significations, déclarations, assignations, actes d'appel, etc., sont valablement adressées au parquet de M. le Procureur Impérial près le Tribunal civil de première instance de la Seine, sans aucune observation des délais de distance prévus par la loi.

DONT ACTE :

Fait et passé à Paris, en l'étude de M^e Mocquart, l'un des notaires soussignés.

L'an mil huit cent soixante-sept, le dix-neuf août, lecture faite, les comparants ont signé avec les notaires, ensuite est écrit :

« Enregistré à Paris, deuxième bureau, le vingt août mil huit cent
« soixante-sept, folio 90, recto, case 2, reçu deux francs trente cen-
« times, dixièmes compris. »

Signé : BOURDALOUE.

Signé : MOCQUART.

Suivant acte passé devant M^e MOCQUART et son collègue, notaires à Paris, le trois décembre mil huit cent soixante-sept, enregistré,

MM. Chabaud, Mayer, Roger, Bonnin, Gischia, Lerouxel, Prungnaud, d'Eyssautier, Wanschooten, membres fondateurs, ont déclaré que la totalité des actions représentant le capital de la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris avait été souscrite, que chaque souscripteur avait effectué le versement du dixième du capital de ses actions, conformément au troisième alinéa de l'article cinquante et un de la loi sur les Sociétés du vingt-quatre juillet mil huit cent soixante-sept, et à l'appui de leur déclaration, les susnommés ont représenté une liste contenant, conformément à l'article premier de ladite loi : 1^o l'indication des noms, professions et demeures de tous les souscripteurs, qui sont au nombre de six cent soixante-neuf ; 2^o et l'état des sommes versées par chacun d'eux, lesquelles s'élèvent au total à dix mille francs, représentant le dixième du capital social. Cette liste est demeurée annexée audit acte de déclaration, après avoir été certifiée sincère et véritable par les susnommés.

Suivant un autre acte passé devant M^e MOCQUART et son collègue, notaires à Paris, le vingt-trois décembre mil huit cent soixante-sept, enregistré, a été déposée au rang des minutes de M^e MOCQUART la copie d'une délibération prise le quinze décembre mil huit cent soixante-sept par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris, contenant : premièrement, approbation à l'unanimité des voix des statuts de ladite Société ; deuxièmement, reconnaissance de la sincérité et de l'exactitude de sa liste des souscripteurs d'actions et de l'état des versements effectués par eux ; troisièmement, acceptation par MM. Chabaud, Mayer, Roger, Bonnin, Gischia, Lerouxel, Prungnaud, d'Eyssautier et Wanschooten, des fonctions d'Administrateurs, auxquelles ils avaient été nommés, pour une durée de trois années, par les statuts de la Société ; quatrièmement, nomination de : 1^o M. Noël-René Mollet, ouvrier en papier de fantaisie, demeurant à Paris, rue du Vert-Bois, n^o 74 ; 2^o M. Alexandre Navaut, tapissier, demeurant à Paris, impasse Constantine, n^o 1 ; 3^o M. Joseph-Pierre Wilmotte, horloger, demeurant à Paris, rue Amelot, n^o 74 ; 4^o M. Eugène Roulland, caissier, demeurant à Paris, rue de Charenton, n^o 67 (Bercy) ; 5^o et M. Henri Conan,

chef d'atelier, demeurant à Paris, rue du Chemin-Vert, n° 24, comme Commissaires de ladite Société, chargés en cette qualité de faire un rapport à l'Assemblée générale de l'année mil huit cent soixante-huit, sur la situation de la Société, sur le bilan et sur les comptes présentés par les Administrateurs, le tout conformément à la loi, et acceptation, par MM. Mollet, Navaut, Wilmotte, Roulland et Conan, desdites fonctions de Commissaires; cinquièmement, enfin, déclaration que ladite Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris était définitivement constituée, et que le siège de cette Société, qui était provisoirement à Paris, rue du Temple, n° 48, serait, à partir du quinze décembre mil huit cent soixante-sept, à Paris, rue du Foin, n° 8, au Marais.

Le deux janvier mil huit cent soixante-huit, deux expéditions : 1° des statuts; 2° de l'acte de déclaration de souscription du capital social et des versements, avec, à la suite, copie de la liste des souscripteurs et de l'état des versements effectués par eux; 3° de l'acte de dépôt du 23 décembre 1867, avec, à la suite, la teneur de la délibération annexée, ont été déposées, savoir :

La première, au greffe du Tribunal de commerce de la Seine.

Et la deuxième, au greffe de la Justice de paix du troisième arrondissement de Paris.

Pour extrait :

Signé : MOCQUARD.

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE BARMEN

Par acte notarié dans l'Assemblée générale du 3 mai 1872, avec modifications approuvées par l'Assemblée, le 30 avril et le 25 mai 1875.

TITRE PREMIER

SIÈGE, DURÉE ET ATTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ.

§ 1^{er}. — Il est fondé une Société par actions, sous la raison sociale (ci-dessus), qui a son siège dans la ville de Barmen.

§ 2. — Le but de la Société est la création d'habitations saines et à bon marché pour les ouvriers.

§ 3. — Ladite Société est apte à toutes les opérations ayant trait à son but, telles que :

- 1° Achat et vente de terrains;
- 2° Acquisition et vente, fabrication de matériaux de construction;
- 3° Construction par régie ou par entreprise;
- 4° Location et vente de maisons;
- 5° Achat et appropriation de bâtiments.

La Société est en outre autorisée aux opérations suivantes :

- 1° Emission d'obligations jusqu'à concurrence du capital des actions versé;
- 2° Organisation d'une ou plusieurs associations ouvrières pour construction d'habitations ouvrières;
- 3° Admission des dépôts confiés à la Société par ces associations ou par des tiers.

TITRE II

CAPITAL DE FONDATION, ACTIONS, ACTIONNAIRES.

§ 4. — Le capital social est fixé provisoirement à *300,000 mark*; il peut être porté, par décision du Conseil de surveillance, à *600,000 mark*.

Il ne peut être élevé davantage sans le vote de l'Assemblée générale. A chaque augmentation du capital les actionnaires actuels ont un privilège, au prorata de leurs actions anciennes, sur les actions nouvelles à émettre au cours de cote de Paris.

§ 5. — Les actions, de *300 mark*, sont au porteur. Elles sont conformes au type ci-annexé, et signées par un membre du Comité directeur, et par un membre du Comité de surveillance.

§ 6. — Les actions sont accompagnées de titres de dividende, suivant le type ci-joint B, pour une durée de dix années, au bout desquelles de nouveaux titres de dividende sont remis contre échange du talon type C, concordant avec les titres de dividende. La Société n'a pas à se préoccuper de la légitimité du porteur qui présente des titres de dividende ou des talons.

§ 7. — Le versement des actions, comme aussi le paiement des dividendes, se fait au bureau de la Société, ou à tel endroit désigné par le Conseil de surveillance.

§ 8. — Le versement des actions se fait en cinq parts de chacune 20 p. 100, dont la première exigible un mois après leur inscription au livre de commerce, et les autres à la demande du Conseil de surveillance.

La date de ces termes est annoncée quatre semaines à l'avance par le Conseil de surveillance.

Au premier versement, on établit les quittances nominales suivant le type D, contresignées par deux membres du bureau. Les versements ultérieurs sont acquittés sur ces feuilles de quittance par les personnes désignées pour l'encaissement, suivant le § 7.

Par décision du Conseil de surveillance, du 20 novembre 1874, le capital fut porté à 600,000 mark, et à 900,000 mark par décision de l'Assemblée générale, le 25 mai 1875. Au 1^{er} juin 1875, il y avait 609,600 mark de souscrit.

Le Conseil de surveillance juge des conditions qui peuvent motiver le versement complet des actions, au lieu des parts échelonnées.

Après versement complet de la valeur du titre nominal, les feuilles de quittance sont échangées contre le titre d'action ; à ce moment, la Société est autorisée à vérifier les droits de celui qui présente la feuille de quittance, mais elle n'y est pas tenue.

A défaut du paiement des *fractions* en temps utile, le bureau est invité à annoncer ce retard en signalant les numéros des feuilles de quittance qui sont en souffrance, et à les taxer d'un intérêt de 5 p. 100, en les prorogeant d'un délai qui ne peut être moindre de quatre semaines.

Le bureau est en droit d'accorder successivement deux autres délais semblables, passé lesquels les *fractions* versées sont perdues pour le retardataire, les feuilles de quittance à son ordre sont annulées et passées au nom d'autres actionnaires.

La déclaration annonçant cette mesure doit être faite au moins deux fois par le bureau, à quinze jours d'intervalle, maximum.

Indépendamment de cette déchéance le souscripteur de l'action reste tenu d'acquitter les 40 p. 100 de la *valeur nominale* de l'action qu'il a *souscrite*.

§ 9. — Les titres d'action, feuilles de quittance, titres de dividende ou talons avariés et hors de service peuvent être remplacés par des titres nouveaux, à la condition qu'ils soient encore parfaitement reconnaissables et qu'il ne puisse y avoir doute sur leur *identité*. En dehors de cette condition, il ne peut être refait de titres quelconques qu'après amortissement officiellement prononcé par voie judiciaire.

Les titres de dividende ne sont pas à amortir par voie judiciaire. S'ils ne sont pas présentés dans un délai de quatre ans, à partir de leur échéance, les dividendes y afférents sont reversibles à la caisse sociale.

Néanmoins, celui qui annonce, avant le délai ci-dessus, la perte d'un titre de dividende, peut, au bout du délai, en toucher le montant si le titre n'a pas été présenté et s'il peut prouver d'une façon plausible, par la production des actions ou autrement, qu'il en était propriétaire.

Il n'y a pas non plus *amortissement légal* pour les talons avariés ou perdus.

§ 10. — Par la signature ou l'acquisition d'actions ou de feuilles de quittance, les signataires acceptent l'arbitrage du tribunal d'Elberfeld, en cas de contestation quelconque.

TITRE III

FORMATION ET GESTION DU FONDS SOCIAL.

§ 11. — L'année de gestion correspond à l'année ordinaire.

Le bilan annuel est à dater du 31 décembre, mais le bureau l'établit trois mois à l'avance et le soumet à l'approbation du conseil de surveillance.

Le surplus de l'actif, après déduction du passif et des frais d'administration, représente le bénéfice.

Dans le bilan figurent à l'actif :

- 1° Les recettes de l'année, après encaissement effectif;
- 2° Les créances et sommes à recouvrer à leur cote d'inscription, mais seulement après examen de la part du bureau, si elles paraissent douteuses ;
- 3° Les valeurs en papiers, d'après le cours du jour ;
- 4° Les matériaux de construction en provision ;
- 5° Les objets mobiliers quelconques, avec déduction de la moins-value, à tant pour cent, s'il y a lieu ;
- 6° Toutes les propriétés immobilières, également avec déduction de la moins-value depuis leur acquisition, s'il y a lieu.

Il ne peut être attribué de plus-value qu'aux entreprises qui durent plus d'une année, pendant la période de la construction, et au plus de 5 p. 100 du capital engagé dans ces entreprises.

Les plus-values ne peuvent être inscrites au bilan qu'après examen et approbation du conseil de surveillance.

Les sommes dues et non payées encore par la Société au moment de l'établissement du bilan, doivent figurer avec celles qui ont été payées dans l'année.

§ 12. — Sur le bénéfice il est prélevé, dans la mesure des circonstances, 4 ou 4 1/2 p. 100, comme dividende aux actionnaires.

Le surplus est partagé par moitié entre le fonds de réserve et l'emploi au profit de la Société, sur avis du conseil de surveillance.

§ 13. — Tant que le fonds de réserve dépasse 20 p. 100 du capital de fondation, le surplus des 4 1/2 p. 100 de bénéfice, distribué en dividendes, est employé aux opérations de la Société, définies par l'article 12 des statuts.

Si le bénéfice d'une année ne devrait pas suffire à faire les 4 1/2

p. 100 de dividende, ils seraient complétés aux dépens du fonds de réserve.

En cas d'insuffisance du fonds de réserve pour cet objet, le dividende serait prélevé sur le bénéfice de l'année suivante.

Tant que le fonds de réserve est entamé, les opérations de la Société, prévues par l'article § 12, sont suspendues jusqu'à ce qu'il ait repris son niveau normal.

§ 14. — Le bilan établi par le bureau, d'après le § 11, est rendu public.

TITRE IV.

ADMINISTRATION.

I. Le bureau.

§ 15. — Le bureau a tous les droits ordinaires qui sont attribués aux bureaux dans les compagnies par actions, d'après le Code de commerce allemand.

§ 16. — Il est composé de trois membres désignés du conseil de surveillance, dont l'un peut recevoir un traitement.

La durée de la fonction et le traitement sont fixés par le Comité de surveillance.

La nomination est enregistrée par acte notarié et rendue publique par les feuilles de la Société. Aucune fonction ne peut entraîner le droit à une pension de la part de la Société.

§ 17. — La Société constitue la représentation nécessaire.

Les noms des représentants ou fondés de pouvoir, investis d'un mandat notarié, sont rendus publics.

Le Conseil de surveillance nomme le président du bureau, dont les fonctions et les attributions individuelles et collectives sont déterminées par un règlement spécial.

Tous les titres et déclarations ou avis émanés du bureau engagent la Société quand ils portent la signature de la raison sociale et celles de deux membres du bureau.

II. Le Conseil de surveillance.

§ 18. — Le Conseil de surveillance se compose de quinze membres à nommer par l'Assemblée générale. Le vote pour le renouvellement total du Conseil de surveillance se fait tous les trois ans.

Chaque année on procède au vote pour le renouvellement partiel d'un tiers des membres.

Les membres sortants sont désignés par le sort et rééligibles.

Si l'un des membres élus fait défaut pour une cause quelconque, il est remplacé par le choix de ses collègues jusqu'à la prochaine réunion générale. Le membre choisi a à se pourvoir d'une nomination notariée.

§ 19. — Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de cinq actions et les consigner à la Société pendant la durée de ses fonctions.

Les membres de ce conseil ne sont pas rétribués, mais ils sont indemnisés des déboursés que peut leur occasionner la mission dont ils sont chargés.

§ 20. — Le Conseil de surveillance nomme chaque année un président et son suppléant.

Les séances du Conseil ont lieu chaque fois que les affaires de la Société l'exigent, ou que les membres du Conseil en font la demande.

Les convocations sont faites par le président, et les délibérations sont valables quand neuf membres sont présents.

Les membres ont même voix au scrutin, à part les cas prévus par l'article 24; les décisions sont prises à la majorité des voix, en cas de partage le président décide.

§ 21. — Si le scrutin ne donne aucun résultat de majorité absolue après une première séance de vote, on procédera suivant les prescriptions de l'article 30.

§ 22. — Indépendamment du renouvellement normal du Conseil de surveillance, fixé par le § 18, ce renouvellement peut être demandé valablement en dehors des époques prévues, lorsque la demande est faite par les deux tiers des sociétaires.

§ 23. — Le Conseil de surveillance détermine son règlement d'affaires et délègue, suivant qu'il le juge nécessaire, des commissaires pris dans son sein pour l'inspection et le contrôle des entreprises.

§ 24. — En outre des fonctions réservées au Conseil de surveillance dans les autres parties de ces statuts, il a pour mission spéciale :

1° L'acquisition, la vente ou l'aliénation, la mise en hypothèque d'immeubles, et l'émission d'obligations, jusqu'à concurrence de moitié du capital des actions; au delà de cette limite l'Assemblée générale doit être consultée ;

2° L'acceptation des baux et locations que le bureau conclut pour une durée de plus de cinq ans;

3° L'acceptation spéciale, pour acquisition de mobilier, d'une valeur dépassant 9,000 mark, de même aussi pour l'aliénation de mobilier,

lorsqu'elle doit être faite au-dessous du prix d'achat et pour une valeur dépassant 9,000 mark ;

4° L'acceptation spéciale, quand les commissaires (§ 25) n'ont pas été délégués pour cela, des marchés ou contrats pour constructions, matériaux, etc., dont la valeur dépasse 9,000 mark, ou qui engagent la Société pour plus d'une année ;

5° L'acceptation des nominations d'employés ou ouvriers auxiliaires, quand les appointements doivent excéder 1,500 mark par an, ou que le dédit doit être de plus de trois mois ;

6° L'autorisation de récuser en tout temps un membre du bureau, sans préjudice du recours en dommages et intérêts, quand il y a lieu, et de se prononcer sur toute destitution ou renvoi d'employés proposés par le bureau, avant la fin du service ;

7° L'acceptation des plans et devis présentés par le bureau pour l'exploitation de parcelles ou lots de terrain, ou pour la construction de bâtiments ;

8° La révision du bilan, sa clôture et la remise au bureau d'une déclaration de décharge ;

9° Inspection de toutes les écritures et opérations du bureau, attachement des états de caisse, avec devoir de faire au moins une fois l'an une révision spéciale de la caisse ;

10° L'autorisation de réclamer la convocation de l'Assemblée générale, en cas de besoin pressant, et quand le bureau ne l'a pas fait lui-même dans un délai de dix jours après la demande du conseil de surveillance ;

11° La détermination des modes de change des valeurs de la Société ;

12° Décision pour l'emploi de la part des bénéfices applicables aux opérations de la Société (§ 12) ;

13° Le maintien du fonds de réserve dans les termes du § 13.

Dans toutes les délibérations où il s'agit de l'acquisition d'immeubles, les décisions doivent être prises à la majorité d'au moins six voix.

TITRE V

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

§ 25. — Tous les actionnaires ont le droit de prendre part à l'Assemblée générale.

Ont droit au vote les propriétaires de cinq actions au moins, sur la

production des titres qui les représentent par-devant le bureau ou leur dépôt aux lieux désignés par lui.

Peuvent se faire représenter :

— Les maisons de commerce par leur fondé de pouvoirs, bien et dûment investi ;

— Les femmes mariées par leurs maris ;

— Les veuves par leurs fils majeurs ;

— Les mineurs, ou ceux en tutelle quelconque, par leurs tuteurs ou curateurs ;

— Les corporations, institutions et sociétés par actions, par leurs représentants attitrés.

Dans tous les autres cas un actionnaire absent ne peut se faire représenter que par un autre actionnaire ayant droit au vote.

La procuration en règle des représentants doit être soumise à la connaissance du bureau au moins un jour avant l'Assemblée générale. Le bureau est en droit de réclamer la légalisation des procurations.

Chaque groupe de cinq actions donne droit à une voix. Personne ne peut avoir pour son propre compte, ou pour le compte de ses mandataires, comme fondé de pouvoir, plus de vingt voix.

§ 26. — Les convocations pour l'Assemblée générale sont faites par le bureau et, extraordinairement (§ 24), par le Conseil de surveillance, au moins trois semaines à l'avance, par un avis public.

L'Assemblée générale doit se réunir réglementairement dans les six premiers mois de chaque année.

Elle se réunit encore quand il y a pour cela des raisons particulières.

Les propriétaires d'au moins le cinquième du capital représenté par les actions sont en droit de provoquer la réunion extraordinaire de l'Assemblée générale, en déposant au bureau une motion définie, destinée à être présentée à l'Assemblée, et en consignait en même temps leurs actions, conformément au § 25.

L'ordre du jour des questions à discuter est mentionné dans la lettre de convocation.

§ 27. — A part le cas de force majeure entraînant la dissolution de la Société et la liquidation judiciaire, la dissolution ne peut être décidée que dans une réunion de l'Assemblée générale, convoquée spécialement pour cet objet.

La liquidation ne peut être votée qu'à la condition que les trois quarts au moins du capital des actions soient représentés.

Il est nécessaire en outre, pour que le vote dans ce cas soit valable, que la majorité soit des trois quarts au moins des votants.

Dans le cas où une Assemblée générale, réunie en vue de la liquidation, n'offrirait pas la représentation des trois quarts du capital,

elle se réunirait trois mois après, avec pouvoir de voter la liquidation par la majorité des trois quarts des votants, sans qu'il soit alors nécessaire que les trois quarts du capital soient représentés.

§ 28. — Les statuts ne peuvent être modifiés ou amplifiés, hors le cas prévu par le § 27, que par une majorité des trois quarts des voix représentées au vote.

§ 29. — L'Assemblée générale est présidée par le président du Conseil de surveillance, ou par un actionnaire désigné par lui.

Le procès-verbal est dressé par acte notarié et doit être signé par le président, par les scrutateurs, s'il y en a eu de nommés, et par les membres du Conseil de surveillance. Il ne relate pas les débats ou discussions, mais seulement les résultats des délibérations ou conclusions.

§ 30. — A l'exception des cas prévus par les § 27 et 28, les résolutions sont prises à la majorité absolue.

En cas de partage, la voix du président compte double.

Les élections se font au moyen de bulletins et aussi à la majorité absolue des voix. Si la majorité n'est pas obtenue au premier tour, on fait un second tour sur les deux noms qui ont obtenu le plus de voix. A nombre égal de voix, c'est le sort qui décide.

Un certificat du notaire qui dresse le procès-verbal (§ 29) du vote, sert de titre aux élus.

§ 31. — L'Assemblée générale n'est appelée à voter réglementairement que sur les propositions présentées par le bureau et le Conseil de surveillance réunis, ou seulement par l'un ou l'autre de ces deux organes de la Société.

Les motions émanant d'un ou plusieurs actionnaires sont traitées conformément à l'article 238 du Code de commerce allemand.

La discussion, sans résolution, peut être obtenue pour une motion quand celle-ci a été déposée par écrit au bureau ou au Conseil de surveillance au moins huit jours avant la réunion de l'Assemblée générale.

La discussion, avec résolution, peut être obtenue pour une motion, quand celle-ci a été déposée au moins six semaines avant la réunion.

Dans ce dernier cas, le bureau est tenu d'inscrire cette motion à l'ordre du jour dans la lettre de convocation.

§ 32. — En cas de dissolution de la Société, il n'est remboursé aux actionnaires que la valeur nominale des actions.

Le surplus de l'actif, s'il en existe, est employé à des œuvres d'utilité publique, après décision de l'Assemblée générale.

§ 33. — Si les actionnaires ont un différend à porter devant les

tribunaux, l'Assemblée se fait représenter par des membres qu'elle élit à cet effet.

§ 34. — Les annonces et avis sont considérés comme valables pour la Société, lorsqu'ils sont publiés dans les journaux : l'*Indicateur de Barmen*, le *Journal de Barmen*, et le *Journal d'Elberfeld*.

Le Conseil de surveillance décide de tout changement de journal ou d'organe pour la publication des actes de la Société, en faisant connaître ce changement par une annonce dans tous les journaux précédemment attitrés de la Société.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

§ 35. — Toutes les affaires de la Société, jusqu'à la formation du bureau et du Conseil de surveillance, sont expédiées par un Comité de douze personnes.

En cas de vacances le Comité se complète de lui-même, et, en cas d'empêchement d'un membre, il lui nomme un remplaçant pour la circonstance.

Ce Comité nomme son président, prend ses résolutions à la majorité.

Les délibérations du Comité sont signées par le président et par deux autres membres.

Les membres du Comité ne sont pas rétribués, ils reçoivent seulement le remboursement des déboursés faits par eux pour l'exercice de leurs fonctions.

§ 36. — Le Comité indiqué (§ 35) représente dans toutes les circonstances la Société créée par les présents statuts, ainsi que les actionnaires présents ou à venir, jusqu'au moment de l'organisation du bureau et du Conseil de surveillance.

Le Comité résume les pouvoirs et les attributions de ces deux organes de la Société, en tant qu'il les remplace provisoirement.

Il a pour attributions spéciales :

1° D'adopter les modifications et additions qui pourraient être demandées pour l'enregistrement des Statuts au livre de commerce.

Ces changements aux Statuts, pourvu qu'ils aient été annoncés par une déclaration de sept membres du Comité, sont valables comme les autres articles des Statuts, et pour les actionnaires actuels ou à venir.

Les membres du Comité dans leur ensemble, ou à la majorité d'au moins sept d'entre eux, aussi bien que d'accord avec des actionnaires, sont en droit de formuler un nouvel acte notarié des statuts ;

2° De recueillir les souscriptions d'actions, de nommer à des emplois pour la Société, sauf approbation du Conseil de surveillance, et en

général de prendre toutes les mesures nécessaires pour hâter le plus possible l'entrée en activité de la Société;

3° D'appeler en réunion générale, par avis public, les souscripteurs d'actions (§ 34), et de leur soumettre les propositions qu'il croit utile de faire discuter en assemblée générale.

§ 37. — S'il y a lieu de réunir l'Assemblée générale, conformément au paragraphe 36, 3°, peuvent seulement y prendre part les souscripteurs de fondation, lesquels ne peuvent se faire représenter que par d'autres souscripteurs fondateurs. Dans ce cas chaque action, souscrite et reconnue par le Comité, donne droit à une voix.

L'Assemblée, ainsi convoquée, ne peut prendre de résolution que sur les motions présentées par le bureau.

Ces résolutions doivent être prises à la majorité absolue des votants, et engagent tous les souscripteurs d'actions quelconques, qu'ils aient ou non pris part à la réunion.

La question de la présidence et du procès-verbal de cette Assemblée est réglée par les stipulations du paragraphe 29, tant que le Comité tient lieu de bureau et de Conseil de surveillance.

SOCIÉTÉ ANONYME DES HABITATIONS OUVRIÈRES

Dans l'agglomération bruxelloise.

TITRE PREMIER

DÉNOMINATION, OBJET, DURÉE, SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé entre les comparants et toutes les personnes qui deviendront propriétaires des actions créées en conformité des dispositions qui vont suivre, une Société anonyme sous la dénomination de : *Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise.* »

ART. 2. — La Société a pour objet :

1° La construction, la location et la vente, dans l'agglomération bruxelloise, d'habitations à bon marché, destinées à la classe ouvrière et aux autres classes qui peuvent lui être assimilées ;

2° L'acquisition et l'appropriation des terrains nécessaires à l'édification de ces constructions et de leurs dépendances ; la revente ou la location desdits terrains ;

3° Les prêts sur hypothèques destinés à faciliter la construction et l'acquisition d'habitations ouvrières ;

4° Enfin généralement toutes entreprises ou opérations qui se rattachent directement au but de la Société.

Tous actes qui ne se lieraient pas directement et nécessairement aux opérations ci-dessus sont formellement interdits, de même que l'émission de banknotes, billets de caisse et papier de même nature.

ART. 3. — La durée de la Société est de trente années qui prendront cours à la date de l'arrêté royal approuvant les présents statuts.

ART. 4. — Le siège de la Société est établi à Bruxelles.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL, ACTIONS, OBLIGATIONS.

ART. 5. — Le capital social est fixé à cinq millions de francs. Il se divise en dix mille actions de cinq cents francs. Toutefois, la Société pourra commencer ses opérations dès que mille actions au moins seront souscrites.

Les autres actions seront émises au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la décision du Conseil d'administration. Elles pourront l'être contre apport d'immeubles.

ART. 6. — Le montant des actions est payable aux époques et aux caisses désignées par le Conseil d'administration.

Un premier versement de cent francs par action sur les mille premières actions émises aura lieu dans la quinzaine de la constitution de la Société.

Chaque versement ultérieur ne peut être supérieur au dixième du capital nominal des actions, et l'intervalle entre chaque versement doit être d'au moins quatre mois.

Les appels de fonds ont lieu par lettres chargées adressées au domicile élu par l'actionnaire.

ART. 7. — Toute somme dont le paiement est en retard porte intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de cinq pour cent par an à compter du jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement, sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

ART. 8. — L'actionnaire en défaut peut, au choix de la Société, être poursuivi par toutes voies de droit ou être déchu de tous les versements effectués antérieurement, ceux-ci restant acquis à la Société à titre de dommages et intérêts. Toutefois, la déchéance n'est valablement applicable qu'après une notification restée infructueuse pendant un délai de quinze jours et adressée par lettre chargée au domicile élu par l'actionnaire.

ART. 9. — Tout actionnaire peut opérer des versements anticipés sur ces actions.

ART. 10. — Les actions non libérées sont en nom.

Les actions libérées sont en nom ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

ART. 11. — Les actions nominatives se transmettent par un transfert signé par le cédant et par le cessionnaire. La transmission des actions non libérées ne peut s'opérer que du consentement du Conseil d'administration.

Le cédant n'est dégagé de toute responsabilité relative aux versements non effectués qu'à partir d'approbation du premier bilan dressé après la cession.

ART. 12. — Les actions au porteur sont extraites d'un registre à souches, portent un numéro d'ordre et sont revêtues de la signature du directeur et de celle d'un administrateur.

Les actions au porteur peuvent être converties en actions nominatives et réciproquement, le tout conformément aux dispositions à arrêter par le Conseil d'administration.

Les actions au porteur se transmettent par la simple tradition.

ART. 13. — Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle aux versements opérés sur les actions émises.

ART. 14. — Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action. Au delà tout appel de fonds est interdit.

ART. 15. — Toute action est indivisible ; la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

ART. 16. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

ART. 17. — Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Tout actionnaire en nom doit élire domicile en Belgique.

ART. 18. — La Société est autorisée à émettre des obligations dont le montant, y compris celui des emprunts hypothécaires, ne peut dépasser la moitié du capital social versé.

Les conditions d'émission et la forme des titres seront réglées par le Conseil d'administration.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 19. — L'administration des affaires de la Société est confiée à un Conseil et à un directeur.

Les opérations sont surveillées par un comité de Censeurs.

Les administrateurs et les censeurs réunis forment le Conseil général.

Le gouvernement a la faculté de nommer un commissaire spécial qui, comme les censeurs, a un droit de contrôle illimité sur toutes les opérations et affaires sociales, sans que cependant cette nomination puisse imposer aucune charge à la Société.

Section première. — Du Conseil d'administration.

ART. 20. — Le Conseil d'administration se compose de cinq membres au moins et de sept au plus nommés par l'Assemblée générale.

La durée du mandat d'administrateur est de cinq ans.

L'ordre des sorties est déterminé par la voie du sort.

La première sortie comprendra deux membres si le nombre des administrateurs est de six.

Si le nombre des administrateurs est de sept, les deux premières sorties comprendront chacune deux membres.

Les membres sortants peuvent être immédiatement réélus.

ART. 21. — Le premier Conseil d'administration sera nommé par l'Assemblée générale des actionnaires dans la quinzaine de la constitution de la Société.

Le renouvellement du premier Conseil ne commencera qu'à l'expiration de la cinquième année sociale.

ART. 22. — En cas de vacance d'une place, le Conseil peut y pourvoir provisoirement.

L'Assemblée générale, lors de la première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur ainsi nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui reste à courir de l'exercice de son prédécesseur.

ART. 23. — Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa

nomination, déposer dans la caisse sociale dix actions de la Société, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

ART. 24. — Le Conseil d'administration choisit un président parmi ses membres.

Il désigne celui d'entre eux qui doit momentanément remplacer le président en cas d'absence.

ART. 25. — Le Conseil d'administration se réunit au siège de la Société sur la convocation de son président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par mois.

ART. 26. — Aucune résolution ne peut être prise sans le concours de la majorité des membres du Conseil.

ART. 27. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et signés par le président et le directeur.

Les procès-verbaux font mention des noms des membres présents.

Les copies et extraits des délibérations sont certifiés par le président ou par celui de ses collègues qui est appelé à le remplacer.

ART. 28. — Le Conseil a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires sociales.

Il fait ou autorise par ses délibérations notamment :

Les entreprises, acquisitions, constructions, exploitations, ventes, échanges, locations, transactions, compromis se rattachant au but de la Société;

Les emprunts;

Les prêts hypothécaires;

Les mainlevées même sans paiement; les désistements;

Les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant;

L'émission d'obligations et d'actions et les appels de fonds sur les actions émises;

Le règlement du dividende à distribuer et de la part de bénéfice à attribuer au fonds de réserve, sous l'approbation des censeurs;

Les placements des capitaux disponibles.

ART. 29. — Le Conseil, sur la proposition du directeur, nomme et révoque tous les employés de l'administration et fixe leurs traitements.

ART. 30. — Le Conseil peut déléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres pour des objets déterminés et pour un temps limité.

ART. 31. — Les membres du Conseil d'administration ne contractent à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle; ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

ART. 32. — Tous les actes sociaux sont signés par un administrateur et par le directeur.

ART. 33. — Les administrateurs ne jouissent d'aucun traitement fixe. Ils n'ont droit qu'à la part de bénéfices dont il sera parlé ci-après.

Section II. — Du Directeur.

ART. 34. — Le directeur est nommé par le Conseil d'administration, qui fixe son traitement et détermine ses attributions.

ART. 35. — Avant d'entrer en fonctions, le directeur doit justifier de la propriété de dix actions.

Ces actions sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Elles sont affectées par privilège à la garantie de sa gestion.

ART. 36. — Le directeur pourvoit à l'organisation des services.

Il a sous ses ordres tous les employés attachés à l'administration.

Il a l'initiative des propositions relatives à leur nomination, à leur révocation et à la fixation de leur traitement.

Il fait tous actes conservatoires.

Il exécute les délibérations du Conseil d'administration.

Il intente les actions judiciaires et y défend au nom du Conseil.

Il entretient la correspondance.

Il poursuit le recouvrement des sommes dues à la Compagnie.

Il signe, conjointement avec un administrateur, l'endossement et l'acquit des effets sur des particuliers, les quittances avec ou sans mainlevée, les mandats sur les banques et autres caisses publiques, le transfert ou l'acquit des rentes sur l'État et autres valeurs publiques, les actions, les obligations et les autres titres émis par la Société.

Il assiste aux séances du Conseil avec voix consultative.

Pour les actions judiciaires et les actes de mainlevée, il provoque une décision spéciale du Conseil d'administration, désignant celui de ses membres qui sera autorisé à signer les radiations.

ART. 37. — En cas d'empêchement du directeur, le Conseil d'administration désigne un de ses membres pour le remplacer provisoirement.

Section III. — Des Censeurs.

ART. 38. — Le comité des Censeurs se compose de cinq membres au moins et de sept au plus nommés par l'Assemblée générale.

La durée du mandat de censeur est de cinq ans.

L'ordre des sorties est déterminé par la voie du sort.

La première sortie comprendra deux membres si le nombre des censeurs est de six.

Si le nombre des censeurs est de sept, les deux premières sorties comprendront chacune deux membres.

Les membres sortants peuvent être immédiatement réélus.

ART. 39. — Le premier comité des Censeurs sera nommé par l'Assemblée générale des actionnaires, dans la quinzaine de la constitution de la Société.

ART. 40. — En cas de vacance d'une place, le comité peut y pourvoir provisoirement.

L'Assemblée générale, lors de la première réunion, procède à l'élection définitive.

Le censeur ainsi nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui reste à courir de l'exercice de son prédécesseur.

ART. 41. — Chaque censeur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer dans la caisse sociale cinq actions de la Société, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

ART. 42. — Le comité choisit un président et un secrétaire parmi ses membres.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Aucune résolution ne peut être prise sans le concours de la majorité des membres du comité.

ART. 43. — Les censeurs contrôlent toutes les opérations; ils peuvent se faire représenter toutes les écritures.

Ils veillent à la stricte exécution des statuts.

Ils examinent et, s'il y a lieu, approuvent le bilan.

ART. 44. — Les censeurs ne jouissent d'aucun traitement fixe. Ils n'ont droit qu'à la part de bénéfices dont il sera parlé ci-après.

Section IV. — Du Conseil général.

ART. 45. — Le Conseil général se réunit au moins une fois tous les trois mois au siège de la Société, sous la présidence du président du Conseil d'administration.

Il ne peut valablement délibérer si la majorité des administrateurs et des censeurs n'est présente.

ART. 46. — Le Conseil général délibère sur les affaires les plus importantes;

Il fixe les dividendes et la part des bénéfices attribuée à la réserve;

Il statue sur l'acceptation des apports qui seraient faits à la Société.

Le tout sur la proposition du Conseil d'administration.

TITRE IV

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ART. 47. — L'Assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'université des actionnaires.

Elle se compose des actionnaires propriétaires d'au moins cinq actions.

Peuvent seuls y figurer :

1° Les actionnaires par titres nominatifs dont le transfert est antérieur de vingt jours à la réunion d'une assemblée ordinaire et de dix jours à la réunion d'une assemblée extraordinaire;

2° Les actionnaires par titres au porteur qui les ont déposés ou qui en ont fait connaître les numéros dans les mêmes délais, soit au siège de la Société, soit à toute autre caisse désignée par l'administration.

Les actionnaires qui, sans déposer leurs titres, en ont fait connaître les numéros, ne sont admis à l'Assemblée que munis de ces titres.

ART. 48. — Nul ne peut se faire représenter à l'Assemblée, si ce n'est par un actionnaire réunissant lui-même les conditions déterminées par l'article qui précède.

ART. 49. — Les femmes mariées et les mineurs peuvent y être représentés par leurs maris ou tuteurs;

Les sociétés, communautés et établissements publics, par un de leurs administrateurs pourvu d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

ART. 50. — L'Assemblée générale se réunit de droit chaque année au siège de la Société, dans le courant du mois d'avril.

Elle se réunit extraordinairement chaque fois qu'une délibération du Conseil en reconnaît l'utilité.

La majorité des censeurs a le droit de requérir la convocation de l'Assemblée générale, laquelle sera également convoquée à la demande de vingt actionnaires au moins, ayant droit de faire partie de l'Assemblée.

ART. 51. — Les convocations sont faites quinze jours au moins avant la réunion, par avis insérés dans le *Moniteur belge* et dans deux des principaux journaux de Bruxelles, et par des lettres adressées à la diligence du Directeur au domicile élu des actionnaires en nom ayant droit d'assister à l'Assemblée générale.

Toute convocation énonce les objets sur lesquels l'Assemblée est appelée à délibérer.

Aucun autre objet, sauf l'ajournement de l'Assemblée, ne peut être mis en délibération.

ART. 52. — L'Assemblée est régulièrement constituée lorsque les actionnaires présents réunissent, tant par eux-mêmes que par procuration, le quart des actions émises.

Si cette condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en est fait une seconde au moins à quinze jours d'intervalle.

Les membres présents à cette seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit le nombre de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première réunion.

ART. 53. — L'Assemblée est présidée par le président du Conseil ou par tout autre de ses membres que le Conseil délègue pour le remplacer en cas d'absence.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation.

Le bureau désigne le secrétaire.

ART. 54. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Chaque membre a autant de voix qu'il possède de fois cinq actions, sans qu'il puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix tant en son nom que comme mandataire.

ART. 55. — L'Assemblée générale entend le rapport de l'administration sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle nomme les administrateurs et les censeurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère sur l'augmentation du fonds social; sur les modifications à faire aux statuts; sur les nouvelles attributions à donner à la Société; sur sa dissolution anticipée ou sa prolongation; sur sa fusion avec d'autres sociétés; enfin sur toutes les affaires qui lui sont régulièrement soumises, soit par le Conseil d'administration, soit par les censeurs, et sur les propositions signées par dix membres au moins et qui ont été communiquées, au moins un mois avant la réunion, au Conseil d'administration pour être mises à l'ordre du jour.

Elle prononce souverainement, sauf l'approbation du Gouvernement dans tous les cas où elle est requise, sur tous les intérêts de la Société, et confère, par ses délibérations, au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires pour tous les cas non prévus par les statuts.

ART. 56. — Les délibérations de l'Assemblée prises conformément

aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents ou dissidents.

ART. 57. — Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à l'Assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal.

Elle est revêtue des mêmes signatures.

ART. 58. — Pour les tiers, la justification des délibérations de l'Assemblée résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le président du Conseil, ou par celui de ses membres qui en remplit momentanément les fonctions.

TITRE V

INVENTAIRES ET COMPTES ANNUELS.

ART. 59. — L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice embrassera, indépendamment de l'année de constitution de la Société, toute l'année qui suivra.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par les soins du directeur.

Les comptes sont arrêtés par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation des censeurs. En cas de refus d'approbation, ils sont soumis à l'approbation générale des actionnaires.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, l'Assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

L'approbation du bilan tient lieu de pleine et entière décharge pour l'administration.

Dix jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale du mois d'avril, les comptes et bilan avec pièces à l'appui sont déposés au siège de la Société et soumis à l'examen des actionnaires.

Une ampliation du bilan et du compte de profits et pertes est, dans la quinzaine de l'Assemblée générale, transmise par le Conseil d'administration au Ministre des finances. Ces pièces sont publiées en outre dans deux au moins des principaux journaux de Bruxelles.

TITRE VI

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

ART. 60. — Sur les bénéfices nets réalisés, c'est-à-dire, après déduction de tous frais, charges, non-valeurs et dépréciations, on prélève annuellement :

1° Cinq pour cent du capital versé, pour être répartis entre tous les actionnaires à titre de premier dividende ;

2° Une somme qui ne peut être inférieure à dix pour cent du surplus, pour être affecté au fonds de réserve.

Ce qui reste après ces prélèvements, est attribué, savoir :

Quatre-vingt-dix pour cent aux actions émises et proportionnellement au capital versé, à titre de complément de dividende ; cinq pour cent aux administrateurs ; deux et demi pour cent aux censeurs ; deux et demi pour cent au directeur.

Jusqu'à libération complète des actions émises, le second dividende attribué aux actionnaires est appliqué en versements pour parfaire le capital nominal de ces actions.

Lorsque le capital aura été complètement appelé en vertu de l'art. 6, ou complété en vertu du paragraphe précédent, la répartition en dividendes ne pourra dépasser huit pour cent. L'excédant, s'il y a lieu, sera appliqué au développement des opérations sociales.

Le paiement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le Conseil d'administration.

ART. 61. — Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est acquis à la Société.

TITRE VII

FONDS DE RÉSERVE.

ART. 62. — Le fonds de réserve se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices.

Lorsque le fonds de réserve atteint la moitié du capital souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours si la réserve a été entamée.

Le fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus et à reconstituer le capital social, s'il était entamé, par suite, soit de pertes essuyées, soit de prélèvements faits à quelque titre que ce soit.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir un dividende de 5 p. 100 des sommes versées sur les actions, la différence peut être prélevée sur le fonds de réserve.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve est réglé par le Conseil d'administration.

TITRE VIII

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

ART. 63. — L'Assemblée générale peut, sur la proposition du Conseil d'administration, apporter aux statuts les modifications reconnues nécessaires.

Elle peut notamment autoriser :

- 1° L'augmentation du capital social ;
- 2° L'extension des attributions de la Société ;
- 3° La prolongation de sa durée ou sa dissolution avant le terme ;
- 4° L'abandon de l'une ou de l'autre de ses attributions.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit les deux tiers des voix.

En vertu de cette délibération, le Conseil d'administration est, de plein droit, autorisé à demander au Gouvernement l'approbation des mesures adoptées, à consentir les changements qui seraient exigés et à réaliser les actes qui doivent les consacrer.

TITRE IX

DISSOLUTION, LIQUIDATION.

ART. 64. — En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'Assemblée générale.

Le Conseil d'administration est tenu de soumettre à l'Assemblée la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit pour les modifications aux statuts est applicable à ce cas.

Si la perte ci-dessus prévue est constatée dans deux bilans successifs, la dissolution est obligatoire.

ART. 65. — A la fin de la Société, qu'elle arrive par l'expiration du terme fixé pour sa durée ou par l'effet d'une dissolution anticipée, l'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, règle le mode de liquidation, nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs.

Elle peut autoriser la vente de toutes les valeurs et de tous les biens meubles et immeubles de la Société, soit à l'amiable, soit aux enchères; elle peut même autoriser le transport général à une autre Société des droits et engagements de la Société dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

ART. 66. — Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des statuts sont soumises à la juridiction civile des tribunaux de Bruxelles.

Dont acte fait et passé à Bruxelles, le sept mars mil huit cent soixante-huit, en présence des sieurs Joseph Dejan et François Rangé, tous deux sans profession, demeurant à Bruxelles, témoins requis.

Lecture faite, les comparants ont signé avec les témoins et le notaire.

(*Suivent les signatures.*)

SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DES MAISONS OUVRIÈRES

CHAPITRE I^{er}

NATURE, BUT, DURÉE DE LA SOCIÉTÉ.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé une Société anonyme sous la dénomination de **SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DES MAISONS OUVRIÈRES**.

Elle a son siège à Liège.

ART. 2. — La Société a pour but l'amélioration des logements de la classe ouvrière et des autres classes qui peuvent lui être assimilées.

Pour atteindre ce but, la Société peut notamment construire des maisons, acquérir les terrains nécessaires, soit pour les constructions, soit pour leurs dépendances et accessoires utiles, vendre ou louer lesdits bâtiments ou terrains et faire généralement toutes entreprises ou opérations qui se rattachent directement au but de la Société.

Tous actes qui ne se lieraient pas directement et nécessairement aux opérations ci-dessus, sont formellement interdits, de même que l'émission de banknotes, billets de caisse et de papier au porteur.

ART. 3. — La Société étendra ses opérations dans les divers quartiers de la ville de Liège, ainsi que dans les parties limitrophes des communes voisines, quand elle le jugera nécessaire à l'intérêt de la population liégeoise.

ART. 4. — La Société prendra cours à partir du jour de l'autorisation royale des Statuts.

Sa durée sera de trente ans.

CHAPITRE II

DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ.

ART. 5. — Le capital social est fixé à deux millions de francs. Il est représenté par quatre mille actions de cinq cents francs chacune. Toutefois la Société pourra commencer ses opérations dès que huit cents actions au moins seront souscrites.

Le surplus des actions pourra être émis successivement à mesure des besoins de la Société, conformément à l'article 2 ci-après. Le droit de préférence est acquis aux actionnaires pour l'obtention desdites actions, chacun au prorata du nombre d'actions qu'il possédera au moment de l'émission.

Chaque action donne droit à une part égale et proportionnelle dans l'avoir social et dans les bénéfices éventuels de la Société, déterminés en suite de l'article 28.

ART. 6. — Le Conseil d'administration déterminera le lieu et les époques des versements à opérer sur le prix des actions. Cependant il ne pourra appeler à la fois plus d'un cinquième du prix, et devra laisser un intervalle de quatre mois au moins entre les appels.

ART. 7. — Les époques et les lieux des versements seront rappelés par avis insérés à deux reprises, quinze jours d'avance au moins, dans deux journaux de Liège.

ART. 8. — Des titres provisoires nominatifs seront délivrés aux souscripteurs au moment du premier versement. Les titres non libérés ne peuvent être cédés qu'avec le consentement du Conseil d'administration donné au scrutin secret.

Le cédant n'est toutefois dégagé de toute responsabilité relative aux versements non effectués qu'à partir de l'approbation du premier bilan dressé après la cession.

Lors du dernier versement, les titres provisoires seront remplacés par des titres définitifs dont il sera question au chapitre III.

ART. 9. — Tout souscripteur d'action peut anticiper ses versements moyennant un intérêt annuel dont le Conseil d'administration détermine les taux et les conditions.

ART. 10. — Le souscripteur ou le cessionnaire en défaut de faire ses paiements est, de plein droit et sans mise en demeure, passible

d'un intérêt annuel de cinq pour cent, à calculer depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du versement.

Si le retard s'étend au delà de deux mois après l'époque fixée, le souscripteur ou le cessionnaire en défaut sera déchu de tous droits, et les versements déjà effectués resteront acquis à la Société à titre de dommages-intérêts.

La déchéance sera signifiée par simple lettre chargée, adressée soit au domicile réel, soit au domicile élu. Néanmoins, le Conseil d'administration pourra, s'il le juge à propos, relever la déchéance pendant les deux mois qui suivront la signification par lettre chargée.

Il est entendu que les stipulations du présent article sont faites dans l'intérêt exclusif de la Société, et que l'administration peut à son choix ou se prévaloir de la déchéance, ou poursuivre par tous les moyens de droit contre les souscripteurs ou cessionnaires le paiement du prix de leurs actions.

CHAPITRE III

DES ACTIONS.

ART. 11. — Les actions libérées sont nominatives ou au porteur, au gré des actionnaires.

Elles sont numérotées de un à quatre mille, extraites d'un registre à souches et à talons, signées par trois administrateurs et revêtues du timbre de la Société.

Les actions au porteur pourront être converties en actions nominatives et réciproquement celles-ci en actions au porteur.

Les actions pourront ultérieurement, du consentement du Conseil d'administration, être subdivisées en coupures de cent francs.

Ces coupures prennent le numéro de l'action qu'elles remplacent et sont distinguées entre elles par 1°, 2°, 3°, etc. La première émission pourra comprendre une somme de vingt mille francs en coupures de cent francs.

Le Conseil d'administration fixera l'indemnité à payer du chef des conversions et des coupures.

Tout propriétaire d'actions ou de coupures d'actions n'est passible que de la perte du montant de ces actions ou coupures d'actions.

ART. 12. — La Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action ou coupure d'action.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire sont tenus de désigner un d'entre eux ou un mandataire commun pour les représenter.

Ils ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés, ni s'immiscer en aucune manière dans l'administration de la Société. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

La propriété d'une part d'intérêt emporte l'adhésion aux statuts de la Société.

ART. 13. — La transmission des actions nominatives s'opère par une déclaration de transfert sur le registre de la Société et dont mention sera faite dans ses livres par les soins de l'administration.

ART. 14. — Tout souscripteur d'action ou tout cessionnaire de titre provisoire sera tenu de faire élection de domicile dans la ville de Liège, pour l'exercice de ses droits et pour l'exécution de ses engagements envers la Société.

Les souscripteurs et les cessionnaires qui ne se seront pas conformés à la présente disposition, seront réputés avoir élu domicile au siège de la Société, où toutes les notifications relatives à l'exécution des présents statuts pourront leur être valablement signifiées.

CHAPITRE IV

DE L'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL GÉNÉRAL.

ART. 15. — La Société est administrée par un Conseil composé de cinq administrateurs. Deux membres sont choisis, l'un parmi les membres de la commission des hospices civils, l'autre parmi les membres du bureau de bienfaisance de Liège, aussi longtemps que ces établissements publics conserveront respectivement en nom au moins deux cents actions de la Société.

Les autres administrateurs sont pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale : ils sont révocables par elle. Ils doivent être, en majorité, Belges ou naturalisés et avoir leur résidence en Belgique. Ils doivent posséder au moins deux actions qui seront inscrites en nom.

Les fonctions des administrateurs et des commissaires, dont il sera parlé ci-après, sont gratuites. Toutefois, l'Assemblée générale pourra ultérieurement, suivant l'extension prise par les affaires sociales, leur allouer un tantième des bénéfices nets à titre d'indemnité.

Le nombre des administrateurs pourra être porté à sept, par décision de l'Assemblée générale.

Le Conseil est assisté d'un Directeur-gérant.

ART. 16. — Le Conseil d'administration nomme et révoque le Directeur-gérant et tous les employés; il pourra exiger du Directeur-gérant un cautionnement dont il fixera la nature et l'importance.

Il délibère sur tout ce qui concerne la Société, en conformité et dans la limite des présents statuts, à la seule exception de ce qui est réservé au Conseil général et à l'Assemblée générale.

Outre les pouvoirs généraux dérivant de sa qualité de mandataire de la Société, tous les pouvoirs spéciaux et exprès lui sont confiés à l'effet de :

A. Acquérir les terrains et les autres immeubles nécessaires pour la réalisation du but de la Société;

B. Faire exécuter toute construction, arrêter tous plans, devis, marchés à ce sujet;

C. Vendre les immeubles appartenant à la Société, les soumettre à toute promesse de vente, les louer à courts ou à longs termes;

D. Abandonner à la voie publique gratuitement ou moyennant indemnité, les terrains nécessaires pour l'assainissement des rues et quartiers;

E. Régler le mode, les conditions générales ou particulières de toutes ventes, promesse de vente ou locations;

F. Recevoir tous deniers et déterminer l'emploi des fonds disponibles, ainsi que de ceux de la réserve dont il sera parlé ci-après;

G. Renoncer à tous droits de privilèges et d'hypothèque ainsi qu'à toutes actions en résolution de vente et donner main-levée pure et simple ou conditionnelle, définitive ou partielle de toute inscription, de tout enregistrement, et de toutes inscriptions hypothécaires : le tout aussi bien avant qu'après paiement des créances de la Société et indépendamment de ce paiement;

H. Traiter, transiger, composer et comprendre sur toutes questions qui intéressent la Société;

I. Représenter la Société soit en demandant, soit en défendant, dans toutes instances judiciaires, poursuite et diligence du Directeur-gérant;

K. Admettre les obligations émises par la Société aux conditions et taux qu'il trouvera à propos, en paiement tant des maisons vendues que du prix de location;

L. Donner hypothèque sur les biens de la Société suivant ce qui sera dit à l'article 21.

ART. 17. — Le Conseil d'administration ne peut délibérer si la majorité de ses membres n'est présente. Il se réunit au moins une fois par

mois en assemblée ordinaire, au siège de la Société. Il élit un président et un vice-président, dans son sein.

Le président et, à son défaut, le vice-président, peuvent convoquer indépendamment des réunions ordinaires, soit le Conseil d'administration, soit le Conseil général; les réunions extraordinaires devront avoir lieu lorsque la demande en sera faite par deux administrateurs ou deux commissaires.

Les résolutions sont prises à la majorité des voix; s'il y a partage égal, la décision est remise à une prochaine séance, et, si le même fait se reproduit, la proposition est rejetée.

Un procès-verbal de chaque séance est dressé. La minute est paraphée séance tenante. Il est ensuite recopié sur un registre spécial signé par les administrateurs présents et contresigné par le Directeur-gérant.

ART. 18. — Les opérations de la Société sont surveillées par cinq commissaires pris parmi les actionnaires, nommés par l'Assemblée générale et révocables par elle. Ils doivent en majorité être Belges ou naturalisés et avoir leur résidence habituelle en Belgique.

Les commissaires ont, soit collectivement, soit individuellement, le droit de prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux des séances des deux Conseils et généralement de toutes les affaires et opérations de la Société, et d'inspecter les maisons et travaux.

Ils font à l'Assemblée générale rapport de leur surveillance et notamment de la vérification des comptes et bilan: ils sont tenus de le communiquer au préalable au Conseil d'administration.

Ils ne peuvent, en aucun cas, donner des ordres aux employés et ouvriers de la Société.

ART. 19. — Le gouvernement d'un côté, le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège de l'autre, ont la faculté de nommer chacun un commissaire spécial et, comme ceux de la Société, ils ont droit de contrôle illimité sur toutes les opérations et affaires de la Société.

ART. 20. — Un des administrateurs et un des commissaires sortent chaque année, le jour de l'Assemblée générale ordinaire.

Ils sont immédiatement rééligibles.

La première sortie aura lieu le premier mardi du mois d'août 1869.

L'ordre de sortie sera déterminé par un tirage au sort, une fois pour toutes.

L'administrateur ou le commissaire nommé en remplacement d'un membre décédé ou démissionnaire, achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

ART. 21. — Le Conseil général se compose tout au moins de la

majorité des administrateurs et de la majorité des commissaires réunis.

Les résolutions y sont prises et constatées comme il est dit à l'article 17.

Il s'assemble sur convocation et sous la présidence du président du Conseil d'administration, au moins une fois par trimestre, en assemblée ordinaire, au siège de la Société. Les avis de convocation sont envoyés au moins huit jours d'avance; ils énoncent l'ordre du jour.

Le président lui rend compte des affaires sociales.

Il peut être appelé à donner son avis sur les affaires importantes que l'administration juge utile de soumettre à son examen.

Il lui compète spécialement, dans le but de donner plus d'extension aux affaires de la Société, d'autoriser l'émission des actions restant à la souche, des emprunts et des émissions d'obligations et d'en déterminer les conditions.

Toutefois, le montant des obligations émises et des capitaux empruntés avec ou sans hypothèque ne peut, dans aucun cas, excéder la moitié du montant du capital versé et de la réserve.

ART. 22. — Le Conseil général règle les appointements du Directeur-gérant et des employés.

ART. 23. — Le Directeur-gérant est chargé d'exécuter les résolutions du Conseil d'administration, de lui rendre compte de toutes les affaires sociales et de lui soumettre toutes les propositions que lui paraîtront exiger les intérêts de la Société. Il assiste aux séances du Conseil d'administration et du Conseil général, à moins que ceux-ci n'en décident autrement.

Il y a voix consultative et il y remplit les fonctions de secrétaire.

En cas de vacance des fonctions de Directeur-gérant ou d'empêchement du titulaire, le Conseil d'administration délèguera spécialement l'un de ses membres pour remplir lesdites fonctions. Cet administrateur prend dans ce cas le titre d'administrateur-gérant. Les dispositions des Statuts relatives à l'une et l'autre qualités, lui sont respectivement applicables. Ses émoluments sont fixés par le Conseil d'administration, sauf approbation par le Conseil général.

ART. 24. — Tous les actes de dispositions faits en vertu des pouvoirs exprès conférés au Conseil d'administration par l'article 16, etc., doivent être signés par le Directeur-gérant et le président du Conseil d'administration ou par un membre de ce Conseil délégué à cet effet.

Les résolutions du Conseil ne doivent point être annexées aux actes, ni même être invoquées.

Les membres du Conseil signataires des actes sont tenus de justifier, vis-à-vis de la Société seulement, et non à l'égard des tiers, de l'existence de ses résolutions.

ART. 25. — Les membres du Conseil d'administration et du Conseil général ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat. Ils ne contractent aucune obligation personnelle, à raison des engagements de la Société.

ART. 26. — Sont nommés par les présents Statuts :

.....

CHAPITRE V

DU BILAN, DES DIVIDENDES ET DE LA RÉSERVE.

ART. 27. — Le 30 juin de chaque année, et pour la première fois le 30 juin 1868, le Conseil d'administration arrête les comptes et dresse le bilan.

Des revenus recouvrés à titre d'intérêts et des profits réalisés par suite de ventes, doivent être déduits :

A. Les dépenses faites pour l'entretien et les réparations des bâtiments et égouts, lavoirs, pavages, trottoirs, etc., s'il y a lieu ;

B. Tous les frais généraux ;

C. Le cas échéant, les pertes et non-valeurs subies par la Société, les intérêts des emprunts et obligations ;

D. La dépréciation des immeubles ;

L'excédant favorable du bilan, après les déductions ci-dessus, constitue le bénéfice net de la Société.

ART. 28. — Le bénéfice net est réparti comme suit :

A. 5 à 20 p. 100, suivant décision du Conseil général, pour la création d'un fonds de réserve, dont le Conseil d'administration déterminera l'emploi.

Toutefois, la quotité de p. 100 affectée à la réserve ne pourra être supérieure :

1° à 5 p. 100 du bénéfice net, que lorsque le dividende représentera au moins 5 p. 100 d'intérêt annuel du capital versé ;

2° à 10 p. 100 du bénéfice net, que lorsque le dividende représentera au moins 6 p. 100 d'intérêt annuel du même capital.

B. 5 p. 100 laissés à la disposition du Conseil général, pour être répartis entre les employés de la Société, s'il le juge convenable ;

C. Le surplus du bénéfice sera réparti aux actionnaires à titre de dividende, sauf à en déduire, le cas échéant, l'indemnité pour les administrateurs et commissaires, conformément à ce qui a été dit à l'article 15.

ART. 29. — Les comptes et bilan mentionnés à l'article 27 sont soumis avant le 20 juillet de chaque année, aux commissaires qui ont dix jours pour les examiner et les approuver, s'il y a lieu.

Six jours au moins avant celui de l'Assemblée générale du premier mardi d'août, les comptes et bilan, avec pièces à l'appui, seront déposés au siège de la Société et soumis à l'examen des actionnaires. Il leur sera donné avis de ce dépôt lors du rappel de l'époque de l'Assemblée générale.

Une ampliation du bilan et du compte de profits et pertes sera, dans la quinzaine de l'Assemblée générale, transmise par le Conseil d'administration au Ministre ayant le service dans ses attributions, au Ministre de l'intérieur, et au Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège.

Le bilan sera publié chaque année après l'Assemblée générale dans deux au moins des principaux journaux de la ville de Liège.

CHAPITRE VI

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ART. 30. — L'Assemblée générale des actionnaires représente l'universalité des intérêts de la Société. Ses décisions, régulièrement prises, obligent la Société entière.

Les titulaires d'actions ou de coupures d'actions nominatives sont admis de plein droit aux assemblées générales.

Les propriétaires d'actions ou de coupures d'actions au porteur doivent faire connaître, dix jours avant l'Assemblée, le nombre et le numéro de leurs actions ou coupures d'actions. Ils sont admis à l'Assemblée sur la production des titres ou d'un certificat de dépôt chez l'un des banquiers de la Société.

Chaque action donne droit à une voix, sans que nul puisse avoir droit à plus de voix pour lui-même et dix voix comme fondé de pouvoir d'autres actionnaires.

Les coupures sont comptées comme une action lorsque leur importance forme un total représentant une action de 500 francs.

ART. 31. — L'Assemblée générale ordinaire se réunit chaque année, le premier mardi d'août, au siège de la Société à Liège. Dans cette réunion, elle entend le rapport circonstancié qui lui est fait par l'administration sur les opérations de l'exercice et la situation de la Société, le rapport des Commissaires sur leur surveillance et sur le bilan de

l'année écoulée ; elle procède à l'élection de l'administrateur et du commissaire sortant.

ART. 32. — Sauf les exceptions prévues par les présents Statuts, l'Assemblée générale est valablement constituée, lorsque les actionnaires présents réunissent, pour les assemblées ordinaires, le quart et, pour les assemblées extraordinaires, la moitié des actions.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des Actionnaires présents ayant droit au vote.

Les votes ont toujours lieu au scrutin secret, quand il s'agit de nominations ou révocations. Dans les autres cas, l'Assemblée peut admettre tout autre mode.

ART. 33. — A moins que l'Assemblée ne juge devoir le constituer autrement, le bureau est composé des membres du Conseil. Le Directeur-gérant tient la plume.

L'Assemblée nomme deux scrutateurs.

Les administrateurs et commissaires qui sont sujets à réélection, ne peuvent faire partie du bureau.

Le bureau juge souverainement de la validité des votes et proclame le résultat du scrutin.

ART. 34. — L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement par le Conseil d'administration, soit directement, soit sur la demande de deux commissaires ou dix actionnaires ayant droit de voter et réunissant le vingtième au moins des actions.

ART. 35. — L'Assemblée générale délibère :

1° Sur les affaires qui lui sont soumises, soit par le Conseil d'administration, soit par le Conseil général ;

2° Sur les propositions signées par cinq membres ou par deux commissaires, et qui ont été communiquées au moins dix jours avant la réunion au Conseil d'administration pour être mises à l'ordre du jour ;

3° Sur l'approbation définitive du bilan.

ART. 36. — La convocation de l'assemblée ordinaire énonce les objets sur lesquels l'assemblée sera appelée à délibérer. Cette convocation a lieu par avis inséré à deux reprises au moins, et pour la première fois, plus de vingt jours à l'avance, dans deux journaux de Liège, indépendamment de tout autre mode que l'administration croirait devoir adopter.

ART. 37. — Si, à une assemblée, soit ordinaire soit extraordinaire, les actionnaires présents ne réunissent pas le nombre d'actions voulu pour délibérer valablement, elle est convoquée de nouveau comme il est dit dans l'article 36, et alors l'Assemblée délibère quel que soit le nombre d'actions représentées, mais à la majorité des voix exigées par

les présents statuts suivant l'objet à mettre en délibération, et seulement sur les objets de la première convocation.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 38. — Des règlements particuliers à établir par le Conseil d'administration, sous l'approbation du Conseil général, organiseront l'ordre de leurs délibérations, les divers services de la Société, la marche des travaux et leur surveillance.

ART. 39. — La prolongation de la Société ne peut être décidée, une nouvelle création d'actions ne peut être faite, les présents statuts ne peuvent être modifiés que par décision de l'Assemblée générale spécialement convoquée à cet effet et dûment avertie, d'après le mode prescrit à l'article 36, de l'objet à mettre en délibération.

Pour être valablement constituée, cette assemblée doit réunir au moins la moitié des actions.

Les résolutions doivent y être prises à la majorité des deux tiers des voix au moins.

Dans ces divers cas, l'assentiment du gouvernement est nécessaire.

ASSOCIATION

Fondée par les ouvriers de l'usine Burmeister et Wain.

I. — L'association pour la construction de maisons ouvrières à Copenhague a pour objet de former, par l'accumulation d'économies, un capital destiné à la construction d'habitations de modestes dimensions, appropriées à l'usage des sociétaires, avec faculté réservée à ces derniers de s'en rendre propriétaires à des conditions avantageuses. Pour augmenter le champ de ses opérations, la Société est autorisée à emprunter, en donnant pour garantie les maisons construites, à la condition d'employer les fonds ainsi recueillis à la construction de nouvelles habitations.

II. — Toute personne, jouissant d'une bonne réputation, sera nommée, sur sa demande, membre de la Société, après versement de 2 fr. 75. Les femmes et les enfants pourront faire partie de l'association. Le maximum d'actions que pourra posséder un membre est fixé à 10. Toutefois, par autorisation spéciale, les directeurs d'associations ayant un but analogue à celui de la présente Société ou basées sur des principes d'assistance mutuelle, seront admis à dépasser ce chiffre. Un livret de comptabilité auquel se trouvera annexé un exemplaire des présents statuts, sera délivré aux sociétaires au prix de 0 fr. 35.

III. — L'admission dans la Société entraîne l'obligation de rester sociétaire pendant dix ans et de verser dans sa caisse une cotisation hebdomadaire de 0 fr. 47. Les sociétaires qui feront des versements plus considérables ou qui solderont intégralement le montant des cotisations futures participeront aux bénéfices, comme il sera expliqué plus loin à l'article VII.

IV. — Tout sociétaire en retard de plus de trois cotisations sera invité à les solder dans les quinze jours suivants. A défaut de paiement, son nom sera rayé de la liste des sociétaires et, dans ce cas, au bout de six mois, on lui restituera les deux tiers des versements qu'il aura effectués avec le montant du dividende porté sur le livret ; le tiers restant sera acquis à la caisse de l'association.

Les sommes appartenant à des sociétaires rayés resteront déposées à la caisse de l'association, sans toutefois participer aux dividendes jusqu'à pleine expiration de dix années pour lesquelles le sociétaire a été à l'origine porté sur la liste. Après l'expiration du délai légal, les sommes dues, déduction faite des frais, seront attribuées à la caisse de réserve de la Société.

En cas de maladie, de chômage prolongé, d'appel sous les drapeaux, en général dans des conditions exceptionnelles, le sociétaire pourra obtenir sur sa demande une suspension temporaire de ses obligations envers la Société. La durée des suspensions de cette nature ne comptera pas pour parfaire les dix années prescrites par les statuts.

V. — En cas de changement de résidence du sociétaire autre part qu'à Copenhague ou sa banlieue, ce dernier est tenu de prévenir les directeurs trois mois à l'avance. Après l'expiration de ce terme, et sur preuve du changement de domicile, la somme versée par le sociétaire ainsi que le dividende auquel elle donne droit lui seront remis, après déduction d'un huitième dévolu à la caisse de l'association.

Le transfert d'une action libérée est permis après l'assentiment des directeurs.

En cas de décès d'un sociétaire, sa veuve ou ses héritiers, soit collectivement, soit individuellement, sont autorisés à prendre les lieu et place du sociétaire sans aucune déduction. Quand les susdits ne voudront pas rester dans l'association, les sommes versées par le défunt, ainsi que les dividendes auxquels il avait droit, leur seront remboursés intégralement.

Les veuves et les orphelins qui, au bout de six mois, à compter du décès du chef de la communauté, ne seraient pas à même de remplir leurs obligations envers l'association, pourront être admis par les directeurs à toucher intégralement le montant de leurs livrets.

VI. — La gestion des capitaux, provenant soit de cotisations, soit d'inscriptions hypothécaires, appartient aux directeurs. Les opérations de banque sont interdites. Les fonds de l'association doivent être uniquement affectés à la construction d'habitations destinées à un ou deux ménages. Aussitôt qu'une maison sera achevée, les directeurs fixeront le minimum du prix auquel elle pourra être vendue à un sociétaire, en tenant compte du prix de revient de la construction, de

l'achat du terrain, des charges de ville et de police grevant la propriété; de l'établissement des conduites de gaz et d'eau potable, de la perte d'intérêt pendant la construction, des frais imprévus et des frais d'administration.

On tire au sort parmi les actionnaires qui ont versé 26 fr. au moins dans les caisses de l'association et qui en font partie depuis six mois au moins, pour désigner l'acquéreur de la maison vacante.

Le tirage au sort se fait aussi pour adjuger les maisons qui retournent à la Société, soit pour défaut de solvabilité de l'acquéreur, soit par suite d'inexécution du contrat, soit pour toute autre cause.

Tout sociétaire favorisé par le sort pourra céder ses droits à un autre membre, avec l'assentiment des directeurs et moyennant le versement d'un à-compte sur le prix de la maison fixé par le bureau.

La maison ne pourra être cédée à une tierce personne avant libération définitive.

Aucun sociétaire ne pourra acquérir plus d'une des maisons de l'association. Toutefois, les associations particulières spécifiées par l'article II pourront acheter une maison par des actions souscrites, à la condition de ne les céder qu'à des membres de cette association (ou leurs veuves), ou bien à des sociétaires de l'association principale.

VII. — A la fin de chaque année, un inventaire sera dressé. Après déduction de 10 p. 100 affectée au fonds de réserve, le restesera réparti entre les actionnaires reçus depuis six mois, proportionnellement aux versements dépassant 26 fr. Les versements extraordinaires faits dans les six derniers mois de l'année ne participeront aux dividendes qu'à dater du commencement de l'année suivante. Le dividende sera porté sur le livret au commencement de l'année.

Tout sociétaire, ayant fait partie de l'association pendant dix années de suite, conformément aux statuts, sera autorisé à toucher les sommes portées sur son livret un mois après une demande faite aux directeurs.

Quand le sociétaire désirera rester membre de l'association et exercer en cette qualité son droit de tirage au sort, le dividende pourra lui être compté sur sa demande au bout de l'année, ou porté à son compte sur son livret. Dans ce dernier cas, le sociétaire s'engagera par écrit à ne retirer les fonds auxquels il a droit qu'au bout de cinq années. Après l'expiration de ce terme, il pourra, soit exiger ce qui lui est dû par une demande faite un mois à l'avance, soit renouveler son obligation dans les mêmes termes et pareillement pour cinq années.

Les sociétaires devenus propriétaires ne participent pas à la distribution des dividendes. Pendant le reste des dix années pour lesquelles ils sont portés sur la liste des sociétaires, ils seront tenus de continuer

leurs versements hebdomadaires, après quoi la somme intégrale portée sur leur livret sera déduite du prix de la maison.

VIII. — Pendant dix ans, à partir du jour du tirage au sort, les maisons achetées par les sociétaires restent soumises au contrôle de la Société. A l'expiration de ce terme, ou plus tôt si faire se peut, en vertu d'une convention spéciale, le sociétaire auquel une maison est échue par le sort a le droit de demander la délivrance des titres légaux de propriété, en remplissant les conditions stipulées. La totalité des propriétaires, dans les cités construites par l'association, formeront, après avoir été investis des titres pour chaque villa, une association spéciale dans le but de veiller à leurs intérêts en commun.

Pour empêcher les habitations de devenir la propriété d'un petit nombre de personnes, il est convenu que, pendant les dix premières années après l'acquisition des maisons, nulle vente ne pourra se faire sans l'assentiment de l'association spéciale et cette clause expresse sera insérée dans les titres.

IX. — La gestion des affaires de l'association et les rouages de l'administration seront soumis aux règlements établis par les directeurs et communiqués au Conseil.

X. — *La Direction* sera composée de sept membres qui répartiront les affaires entre eux. Ils procéderont eux-mêmes à l'élection d'un président et d'un vice-président.

Les directeurs ne perçoivent aucun salaire. Ils sont autorisés à se faire assister par des employés salariés et à inviter des personnes d'une honorabilité généralement reconnue à concourir au but de l'association et à leur prêter le secours de leurs lumières.

Les directeurs sont nommés pour deux ans par l'Assemblée générale, de sorte que la moitié du Conseil ne restera en fonctions qu'une année.

Le président et le vice-président ne pourront pas déposer leur mandat simultanément. Deux censeurs seront également élus pour une année.

Au commencement de chaque année, le président devra rendre compte à l'assemblée générale de la situation de l'association et de l'exercice de l'année qui vient d'expirer.

Il soumettra à l'assemblée l'extrait du compte rendu avec l'état des recettes et des dépenses.

XI. — *Le Conseil d'administration* se composera de vingt membres élus en Assemblée générale, et représentant régulièrement les actionnaires auprès des directeurs, dont l'administration est soumise à leur contrôle.

Le consentement du Conseil sera obligatoire pour tout achat de ter-

rain et pour tout marché à conclure avec un entrepreneur de constructions.

Le Conseil d'administration nomme en assemblée générale les titulaires des places de directeur et d'administrateurs, ainsi que les censeurs, les collecteurs et les arbitres.

XII. — L'Assemblée générale décide en dernier ressort de toutes les affaires. Elle est convoquée régulièrement au commencement de chaque année. Les directeurs pourront convoquer l'assemblée en séance extraordinaire quand ils le jugeront à propos, et ils seront tenus de le faire quand la demande d'une convocation extraordinaire aura été formulée par écrit par un minimum de trente sociétaires.

Les actionnaires sont convoqués en assemblée générale par des insertions dans les journaux faites à huit jours d'intervalle. Les propositions que des sociétaires désireraient soumettre à l'Assemblée générale devront être remises à la direction avant le dernier jour du mois de février.

Tout sociétaire n'a droit qu'à une seule voix, nul ne peut se faire représenter pour voter. Par exception, les veuves, les enfants mineurs ou les héritiers d'un sociétaire pourront voter par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoirs. Toute question sera décidée à une voix de majorité, à l'exception des dispositions fondamentales stipulées aux art. I, VI, VIII, auxquelles nulle modification ne pourra être apportée qu'avec l'assentiment des trois quarts des votants.

La direction de l'Assemblée générale sera confiée à un *président dirigeant*, élu en assemblée générale parmi les sociétaires ou en dehors de l'association.

Il sera inamovible pendant la durée de la séance et ses décisions auront force de loi.

XIII. — En cas de désaccord sur un point quelconque, l'affaire en litige sera portée devant trois arbitres choisis parmi les sociétaires ou en dehors de l'association et nommés en Assemblée générale. Le recours aux tribunaux est interdit.

XIV. — Les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus pourront être modifiées en Assemblée générale, conformément aux conditions stipulées article XII.

XV. — La dissolution de la Société ainsi que le mode de liquidation à suivre, peuvent être prononcés en Assemblée générale convoquée à cet effet.

La dissolution est prononcée à la majorité des trois quarts des membres présents à l'Assemblée, à la condition que l'assemblée soit représentée par les trois quarts des actionnaires.

SOCIÉTÉ ESPAGNOLE LA CONSTRUCTORA BENEFICA

DE L'ASSOCIATION ET DES SOCIÉTAIRES

ARTICLE PREMIER. — Il est constitué à Madrid, sous le nom de *Constructora benefica*, une association de charité pour la construction d'habitations hygiéniques et économiques, destinées aux familles d'ouvriers.

Sont membres fondateurs : 1° toutes les personnes présentes à la réunion qui a eu lieu dans la salle consistoriale de l'Ayuntamiento, le 28 avril 1875, sous la présidence de M. le comte de Toreno ; 2° celles qui ont assisté à la séance dans laquelle ont été approuvés les présents statuts.

La liste nominative sera insérée à la fin des statuts.

ART. 2. — Sont membres également les personnes de Madrid ou des provinces, nationales ou étrangères, qui seront présentées à cet effet par deux membres de la Société.

ART. 3. — Tous les membres contribueront au but de l'œuvre, soit par leurs services personnels, soit par leurs secours pécuniaires ou autrement.

ART. 4. — Les personnes qui, sans se faire inscrire comme membres, auront fait des dons quelconques, seront inscrites comme bienfaitrices dans les Annales du comité directeur, qui seront publiées en temps et lieu.

Le nom de M^{me} la comtesse de Crasinsky figurera dans la première de ces Annales, ainsi que celui de M^{me} Gertrude Gomez de Avellaneda dont le legs, avec le don de M^{me} la comtesse, forme les premiers fonds de la Société. MM. Salustiano de Olozaga et plusieurs Messieurs qui ont souscrit à la liste ouverte à Paris, seront inscrits en qualité de bienfaiteurs, etc.

ART. 5. — Les membres se réuniront en assemblée générale ordinaire en janvier de chaque année, ainsi que dans les cas extraordinaires prévus par ces statuts, ou bien dans ceux où le comité directeur croirait opportun de demander une réunion. Le président alors, d'accord avec le comité, sera chargé de faire la convocation.

ART. 6. — L'assemblée générale ordinaire examinera et approuvera le rapport et les comptes annuels, que devra présenter le comité directeur.

Les assemblées extraordinaires résoudront les questions spéciales soumises à leurs délibérations.

Dans l'un et l'autre cas, il suffira, pour prendre des déterminations, de la présence du tiers des membres inscrits et de la majorité absolue des membres présents; en cas d'égalité, la voix du président sera prépondérante.

DU COMITÉ DIRECTEUR

ART. 7. — Le comité directeur sera composé, au moins, de :

Un président,
Deux vice-présidents,
Trois conseillers,
Cinq ingénieurs et architectes,
Cinq propriétaires et capitalistes,
Un trésorier,
Un comptable,
Un secrétaire,
Un sous-secrétaire.

Ce comité sera divisé en trois commissions permanentes :

- 1° *Commission consultative*, composée de conseillers;
- 2° *Commission facultative*, composée de conseillers, ingénieurs et architectes;
- 3° *Commission économique*, composée de conseillers, propriétaires et capitalistes.

Chacune de ces commissions pourra s'adjoindre, en qualité d'adjoints, les membres qui le désireraient, et pourvoir au remplacement de ceux qui viendraient à manquer, afin de compléter le nombre minimum, dont chaque commission doit être composée, par des individus d'autres professions ou d'autres qualités. Toutes les fonctions du comité directeur sont récusables, et entraînent avec elles le droit de voix et de vote dans ses délibérations.

ART. 8. — Chaque année, aura lieu, dans l'assemblée générale ordinaire, la nouvelle élection, ou la confirmation, dans leurs emplois, des individus qui les occupent.

Quand il y en aura de vacants, pour lesquels le comité directeur jugera le remplacement nécessaire, deux mois avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire, on en convoquera une extraordinaire, dans laquelle on pourvoira auxdites vacances; pendant l'intérim, le Comité déléguera un de ses membres pour remplir l'emploi qui aura été vacant.

ART. 9. — Le comité directeur se réunira chaque fois que le jugera convenable son président, ou que l'auront sollicité trois de ses membres.

Dans les sessions du Comité, on répartira les travaux qui devront être soumis aux commissions respectives, et on examinera ceux qu'elles auront déjà préparés; il sera pris également des résolutions à l'égard de ces travaux.

Pour la validité des décisions, il suffira de la majorité absolue des votants, à la condition toutefois que chaque catégorie de conseillers soit représentée au moins par une voix; il faudra aussi la présence du président ou du vice-président, et du secrétaire ou du sous-secrétaire.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des membres présents, et, en cas d'égalité, la voix du président sera prépondérante.

Dans le cas où un de ses membres aura manqué les réunions pendant trois mois consécutifs, le Comité décidera si, oui ou non, il doit être considéré comme démissionnaire.

DES COMMISSIONS

ART. 10. — Les règlements spéciaux, qui devront être faits au fur et à mesure des circonstances, seront rédigés par la commission permanente respective, et soumis par le comité directeur à l'assemblée générale des membres.

En cas d'urgence, et jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale, il suffira, pour les mettre à exécution, de l'approbation du comité directeur.

ART. 11. — Les commissions permanentes vérifieront les travaux qui leur auront été demandés par le comité directeur; les travaux de chaque commission seront autorisés par ses membres respectifs, à l'unanimité ou à la majorité.

ART. 12. — Deux ou trois commissions pourront se réunir pour délibérer sur quelque point déterminé, ou bien pour vérifier leurs travaux, chaque fois qu'à cause de la nature de ces travaux le comité directeur l'aura demandé, ou que lesdites commissions l'auront résolu d'un commun accord.

ART. 13. — La commission consultative s'occupera en général des points de droit ou autres quelconques indiqués par le comité directeur.

La commission facultative s'occupera de l'étude, de la direction, des réparations et de l'inspection constante des constructions projetées ou exécutées ;

La commission économique, de la préparation, direction, examen et inspection de la comptabilité générale et particulière de l'Association, des listes de souscriptions, du maniement des fonds et des moyens de proposer toutes sortes d'aides et secours pour arriver au but de l'œuvre.

DE L'OBJET DE L'ASSOCIATION

ART. 14. — L'Association est constituée à Madrid, pour servir d'exemple et de stimulant à toutes les autres contrées de l'Espagne.

Elle établira ses constructions dans les endroits et sites où elle saura trouver la salubrité et le bon marché.

ART. 15. — L'Association cherchera la variété dans les types de ses constructions, afin qu'ils puissent servir de modèles dans toute l'Espagne à des établissements de même espèce. Un règlement spécial, ainsi que des plans et projets approuvés par le comité directeur, régleront les conditions relatives à la construction.

ART. 16. — Les maisons construites seront données en location aux familles des ouvriers, lesquelles, grâce à une petite augmentation du loyer mensuel, représentant l'amortissement du capital ou valeur de la maison, pourront toujours devenir, de locataires, *propriétaires de l'habitation*, ce qui est l'objet primordial de l'Association.

La fixation du loyer, la conversion en titres de propriétés, et les autres conditions propres à les faciliter seront déterminées par des règlements spéciaux.

DE L'INSPECTION DE LA COMPTABILITÉ

ART. 17. — L'inspection de tous les projets de construction et travaux de l'Association, et la proposition au comité directeur des moyens propres à assurer leur bonne exécution, de même que l'adoption de ces moyens, suivant les cas, seront de la compétence de la commission facultative, qui se renfermera, bien entendu, dans les limites de son règlement particulier.

Celui de la commission économique indiquera les règles à suivre par l'inspection et les autorisations des affaires de la comptabilité et de tout ce qui sera relatif aux recettes et aux dépenses.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 18. — Le comité directeur résoudra tous les points qui ne seraient pas prévus dans ces statuts, ainsi que sur les doutes qui pourraient s'élever sur l'interprétation de ses articles.

ART. 19. — La réforme des présents statuts ne pourra se faire qu'en assemblée générale. Le comité directeur aura le droit de réviser les règlements particuliers.

ART. 20. — Le comité directeur aura le soin d'inviter, selon les occasions, les sociétés économiques, députations provinciales, corporations de bienfaisance, quand il le jugera opportun, à faire dans leurs localités respectives les études nécessaires, pour les pousser à construire ou à acquérir des demeures propres aux classes nécessiteuses, de la manière la plus convenable aux endroits et aux individus.

Dans ce but, il leur donnera toutes les notes, instructions et documents susceptibles de leur être utiles.

ART. 21. — La *Constructora benefica* est une Société purement et essentiellement de charité, et par conséquent sans aucune espèce de but de bénéfice matériel; elle entend que tous ses membres, associés ou bienfaiteurs, de même que toute personne qui contribuera à son but de bienfaisance, par dons, souscription ou quelque autre manière que ce soit, renoncent dès à présent aux remboursements des sommes confiées, à leurs intérêts, droit aux propriétés ou rémunération de services rendus de quelque façon que ce soit.

Approuvé. etc.

ASSOCIATION COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE GENEVOISE

TITRE PREMIER

DÉNOMINATION, SIÈGE, OBJET ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé par les présentes entre les comparants et ceux qui adhéreront aux présents statuts par la souscription d'une ou de plusieurs actions une Société anonyme sous la dénomination d'*Association coopérative immobilière*.

ART. 2. — Le siège de la Société est fixé dans la ville de Genève.

ART. 3. — La Société a pour objet :

- 1° La construction de petites habitations avec jardins, destinées chacune à une seule famille ;
- 2° La location de ces habitations ;
- 3° Leur vente à leurs locataires, le prix en étant acquitté par paiements périodiques dans un laps de temps maximum de quinze années ;
- 4° L'acceptation de dépôts portant intérêt, destinés à faciliter l'acquisition des actions de la Société.

ART. 4. — La durée de la Société est fixée à trente années, à dater de sa première Assemblée générale.

Elle pourra toujours, sous les conditions prévues à l'article 50, être prorogée à une époque quelconque de son existence.

TITRE II

FONDS SOCIAL, ACTIONS, VERSEMENTS.

ART. 5. — Le fonds social est fixé à la somme de *cinq cent mille francs*, divisé en *cinq mille* actions de *cent francs*, émises au pair au fur et à mesure des besoins.

Ce capital pourra être augmenté soit au moyen de nouvelles émissions, sur lesquelles les précédentes n'auront aucun privilège (cette augmentation ne pouvant avoir lieu que suivant les formes requises pour toute modification aux statuts), soit par les actions résultant des versements prévus à l'article 8.

ART. 6. — Chaque action souscrite par d'autres que par les déposants doit être payée en un seul versement, quinze jours au plus tard après que le souscripteur en a été requis par le Conseil d'administration.

Les actions sont nominatives et représentées chacune par un titre distinct. Les titres d'actions sont détachés d'un registre à souche, revêtus de numéros d'ordre et signés par le Directeur et par deux Administrateurs à ce délégués, dont l'un membre du Comité de Direction.

La propriété des actions est transmise par un transfert opéré sur les registres de la Société, signé par le cédant ou son représentant. Les titres des actions cédées sont annulées de plein droit et remplacés par d'autres au nom du nouveau propriétaire.

Les actions sont indivisibles vis-à-vis de la Société et, en cas de transmission par décès ou autrement d'une action à plus d'une personne, les nouveaux propriétaires doivent s'entendre pour désigner un titulaire unique, auquel est délivré un nouveau titre annulant l'ancien.

La possession d'une action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts de la Société.

ART. 7. — Chaque action de cent francs est remboursable au pair et reçoit un intérêt annuel de 4 1/2 p. 100 payable par année dans le courant de février. Elle ne peut recevoir aucun bénéfice quelconque en sus de cet intérêt.

ART. 8. — Pour faciliter l'achat de ses actions, la Société reçoit, en simple dépôt, des versements aussi minimes que le déposant le désire. Chaque versement ne peut toutefois être inférieur à un franc.

Tout dépôt a droit à un intérêt annuel, dont le taux est, au commen-

cement de chaque exercice, fixé par le Conseil d'administration, mais cet intérêt ne peut être touché : il s'ajoute aux versements du déposant pour porter lui-même intérêt et contribuer à former la somme nécessaire à l'achat d'une action.

L'avoir d'un déposant est converti, de plein droit, en action au pair, aussitôt qu'il atteint la somme nécessaire. L'excédant, s'il y en a un, reste inscrit à titre de dépôt.

Tant que l'avoir d'un déposant ne s'élève pas à la somme de quatre-vingt-quinze francs, il lui est loisible de le retirer. Pour cela, il doit en signer la demande sur les registres de la Société. Le remboursement a lieu trois mois au plus après la date de cette demande.

Le déposant a, en tout temps, le droit de transférer son avoir par un simple transfert signé, sur les registres de la Société, par le propriétaire ou par son représentant.

ART. 9. — Le Conseil d'administration peut arrêter ou reprendre l'émission des actions, accepter ou refuser les dépôts, suivant les besoins de la Société.

TITRE III

EMPLOI DU FONDS SOCIAL ET DES DÉPÔTS.

ART. 10. — Les fonds dont la Société dispose sont employés :

- 1° Aux achats de terrains nécessaires;
- 2° A la construction des maisons;
- 3° Aux dépenses d'utilité générale des quartiers créés;
- 4° A la formation d'un fonds de réserve destiné à assurer le paiement des intérêts dus par la Société à ses actionnaires et à ses créanciers, et à fournir aux dépenses imprévues.

ART. 11. — Les terrains sont acquis soit en vue de la construction de quartiers, soit pour celle de petits groupes de maisons, soit pour des habitations isolées.

ART. 12. — Les maisons peuvent être isolées les unes des autres, ou réunies par groupes.

Quelle que soit la disposition adoptée, chaque maison est distribuée intérieurement pour être habitée par une seule famille, et a, autant que possible, un jardin contigu.

ART. 13. — En attendant leur emploi, les fonds dont la Société dispose sont placés dans un ou plusieurs établissements de crédit.

TITRE IV

LOCATION ET VENTE DES MAISONS.

ART. 14. — Tant qu'une maison n'a pas trouvé d'acquéreur, elle peut être mise en location.

ART. 15. — Le Conseil d'administration peut traiter directement avec des actionnaires inscrits d'avance pour l'achat d'une maison en construction. S'il ne s'est pas présenté d'acquéreur avant l'achèvement de l'immeuble, la mise en vente est annoncée publiquement et une inscription est ouverte pour son acquisition.

ART. 16. — Les titulaires d'au moins une action ont seuls le droit de s'inscrire.

L'acquéreur est désigné parmi les actionnaires inscrits d'après les prescriptions du règlement spécial adopté à cet effet par l'Assemblée générale et par le Conseil d'administration.

Un actionnaire peut s'inscrire pour plusieurs maisons, mais une seule peut lui être vendue.

ART. 17. — L'acquéreur entre en possession dès le jour où la promesse de vente conditionnelle est signée entre lui et la Société. L'acte de vente notarié n'est passé que lorsque le tiers du prix est payé.

ART. 18. — Tant que l'acte notarié de vente n'est pas passé, l'acquéreur qui ne tient pas ses engagements est considéré comme simple locataire de l'immeuble, avec un loyer annuel égal à 7 p. 100 du prix de vente, loyer payable par mois depuis la date où la maison lui a été conditionnellement vendue.

Si, après le paiement de ce loyer et de l'intérêt composé au 5 p. 100 de ses termes mensuels, son compte solde par un excédant à son crédit, cet excédant lui est remis trois mois au plus tard après le règlement de compte.

ART. 19. — L'acquéreur d'un immeuble s'engage formellement pour lui et ses successeurs :

1° A ne pas construire sur le jardin, afin de lui laisser à tout jamais sa destination primitive ;

2° A n'établir ni laisser établir dans l'immeuble aucun débit de vin, bière, liqueurs ou autres boissons fermentées, sous quelle forme que ce soit, ni aucune profession immorale ;

3° A le faire assurer contre l'incendie, jusqu'à paiement complet du prix ;

4° A ne pas vendre ou louer tout ou partie de l'immeuble pendant le terme de dix ans, à moins que la Société n'ait accepté formellement son acheteur ou son locataire.

ART. 20. — Le prix de vente est égal au prix de revient augmenté des intérêts, de sa part proportionnelle des dépenses d'utilité générale et d'une taxe de 10 p. 100 destinée à payer les frais d'administration et à former le fonds de réserve.

ART. 21. — Tant que l'acte notarié de vente n'est pas passé, toutes les réparations sont faites par les soins de la Société, qui est également chargée de payer la prime d'assurance et les droits et impôts de toute nature afférents à l'immeuble, le tout aux frais de l'acquéreur.

ART. 22. — Le prix de vente, auquel viennent s'ajouter successivement les frais stipulés dans l'article précédent et ceux de l'acte notarié, est payé :

1° Par la valeur au pair des actions possédées par l'acquéreur ;

2° Par des versements fixes périodiques, déterminées de telle manière que le prix établi d'après l'article 20 soit entièrement soldé en capital et intérêts dans le délai convenu entre l'administration de la Société et l'acquéreur, délai qui ne peut excéder quinze ans ;

3° Par les versements anticipés qu'il peut convenir à l'acquéreur de faire pour avancer le terme de sa libération complète.

ART. 23. — Il est ouvert à chaque acquéreur un compte spécial, sur lequel la valeur de ses actions et tous ses versements sont inscrits à son crédit, le prix de vente et tous les déboursés de la Société qui lui incombent à son débit.

Toute somme inscrite, tant au crédit qu'au débit, porte intérêt au 5 p. 100 l'an dès sa date.

La balance de ce compte est établie au 31 décembre de chaque année.

TITRE V

AMORTISSEMENT DES ACTIONS.

ART. 24. — Le remboursement au pair des actions a lieu chaque année par un tirage au sort du cinquantième de toutes les actions divisées pour le tirage en autant de séries qu'il existe d'années d'émission.

ART. 25. — L'actionnaire qui devient acquéreur d'un immeuble cesse d'avoir droit au remboursement de ses actions, leur valeur à la date de l'acquisition devant être inscrite à son crédit dans le compte qui lui est ouvert en conformité de l'article 23.

TITRE VI

ADMINISTRATION.

A. Conseil d'administration.

ART. 26. — L'administration générale de la Société appartient à un Conseil d'administration de neuf membres nommés en Assemblée générale, parmi les actionnaires, et renouvelables par tiers chaque année.

Les membres sortants sont désignés par le sort pour le premier Conseil, par l'ancienneté dès lors; ils sont immédiatement rééligibles.

ART. 27. — Dans sa première séance qui suit l'Assemblée générale, le Conseil d'administration élit un Président, un Vice-Président et un Secrétaire; il fixe les questions qu'il se réserve et celles qu'il abandonne au Comité de Direction.

ART. 28. — Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour les affaires de la Société, notamment des suivants :

Il conclut ou autorise toutes les opérations qui rentrent dans l'objet de la Société.

Il conclut et ordonne toutes acquisitions, ventes et échanges, tant mobiliers qu'immobiliers; toutes constructions et réparations de bâtiments.

Il consent toutes quittances, ainsi que toutes radiations d'inscriptions hypothécaires et mains-levées de privilèges, même sans toucher, et toutes cessions de priorité.

Il a le pouvoir de transiger, de compromettre, d'acquiescer.

Il détermine l'emploi des fonds disponibles.

Il fixe l'intérêt des dépôts.

Il convoque les Assemblées générales.

Il fait un rapport annuel à l'Assemblée générale sur les comptes et la situation de la Société.

Il délègue un ou plusieurs de ses membres pour signer les actes notariés et les titres d'actions.

ART. 29. — En cas de vacance dans le Conseil d'administration, ce Conseil y pourvoit provisoirement lui-même jusqu'à la prochaine Assemblée générale, laquelle procède à l'élection définitive.

ART. 30. — Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que les besoins du service l'exigent. La majorité de ses membres doit être présente pour valider une délibération.

Le procès-verbal, de même que les extraits qui peuvent en être requis, doit être signé par le Président et par le Secrétaire.

En cas de partage des voix, le Président a voix prépondérante.

B. Comité de direction.

ART. 31. — Le Comité de direction est composé du Directeur, qui n'est pas obligatoirement membre du Conseil d'administration, et de deux membres de ce Conseil. Si le Directeur est pris parmi les membres du Conseil d'administration, il cesse de faire partie de ce Conseil.

Ce Comité, y compris le Directeur, est nommé tous les trois ans par le Conseil d'administration.

Tous ses membres sont révocables et indéfiniment rééligibles.

ART. 32. — Le Directeur doit être actionnaire ; il a voix consultative dans le Conseil d'administration.

Il est Président du Comité de direction.

Il a la signature sociale. Toutefois, il doit être assisté d'un des membres du Comité de direction et d'un autre membre du Conseil d'administration pour signer les actes notariés d'acquisition et de vente des immeubles, les conventions avec les entrepreneurs, les titres d'actions et les bilans annuels. — Pour toutes les autres transactions, locations, dépenses et mouvements de fonds, sa signature doit être accompagnée de celle d'un des membres du Comité de direction.

Les actes judiciaires se font au nom de la Société, à la poursuite et diligence du Directeur.

ART. 33. — Le Directeur dirige et surveille les travaux soit de bureau, soit de construction.

D'accord avec les autres membres du Comité de direction, et sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration, il nomme et révoque les employés, et, généralement, s'occupe de tous les détails d'administration que le Conseil ne s'est pas spécialement réservés.

ART. 34. — Les deux autres membres du Comité de direction assistent le Directeur dans tous ses travaux, et l'un d'eux le remplace en cas d'absence ou d'empêchement.

ART. 35. — Le Directeur est salarié. Ses honoraires sont fixés par le Conseil d'administration.

Les deux autres membres du Comité peuvent recevoir une indemnité qui est fixée par l'Assemblée générale sur le préavis du Conseil d'administration.

C. Commissaires vérificateurs.

ART. 36. — L'Assemblée générale nomme deux commissaires vérificateurs. Ils sont élus pour un an et immédiatement rééligibles.

ART. 37. — Ils veillent spécialement à l'exécution des statuts de la Société.

Ils ont le droit d'assister aux Séances du Conseil d'administration et exercent leur surveillance sur toutes les parties de l'administration.

TITRE VII

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ART. 38. — L'Assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents.

ART. 39. — L'Assemblée générale des actionnaires se réunit chaque année, dans le courant du premier trimestre; en outre, le Conseil d'administration peut convoquer extraordinairement une Assemblée toutes les fois qu'il en reconnaît l'utilité.

ART. 40. — Ont le droit de voter dans les Assemblées générales tous les titulaires d'actions.

ART. 41. — L'actionnaire empêché peut se faire représenter par un autre actionnaire; mais nul actionnaire ne peut représenter plus de cinq personnes, lui-même compris. Le mineur, l'interdit, la femme, sont représentés de plein droit par leur tuteur ou leur mari.

Tout actionnaire titulaire ou représentant de une à cinq actions a droit à une voix; chaque nombre de cinq actions en sus des cinq premières donne droit à une voix de plus.

ART. 42. — Les actions remboursées, celles reçues en paiement des immeubles, ainsi que celles que la Société pourrait acquérir par quelle

voie que ce soit, étant annulées de plein droit, ne peuvent être représentées aux Assemblées générales.

ART. 43. — Peuvent assister aux Assemblées générales, sans voix délibérative ni consultative : *a.* les déposants non encore actionnaires ; *b.* les acquéreurs d'immeubles, en tant que l'acte notarié n'est pas encore passé.

Cette faculté peut leur être retirée par une décision des actionnaires.

ART. 44. — L'Assemblée générale est convoquée, par voie d'annonces, quatorze jours à l'avance au moins.

ART. 45. — L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, ou, en son absence, par le Vice-Président.

Le procès-verbal est tenu par un membre du Conseil d'administration, désigné par le Président.

Il est signé par le Président et le Secrétaire. Les extraits qui peuvent en être nécessaires sont signés par le Président et le Secrétaire du Conseil d'administration.

ART. 46. — Aucune proposition ne peut y être faite si elle n'a été soumise au Conseil d'administration dix jours au moins à l'avance.

ART. 47. — L'Assemblée générale entend et discute les comptes, et les approuve s'il y a lieu.

Elle nomme les administrateurs et les commissaires-vérificateurs.

Elle délibère sur tous les cas prévus ou non prévus dans les statuts, ainsi que sur toutes les questions qui peuvent lui être soumises.

ART. 48. — Toutes les votations, sauf celles qui modifient les statuts, ont lieu à la majorité relative des voix des membres présents et représentés.

ART. 49. — Le Conseil d'administration fixe et fait connaître dans les convocations publiées l'ordre du jour de la séance, la forme des votations et les formalités à remplir pour y prendre part.

TITRE VIII

CHANGEMENTS AUX STATUTS, DISSOLUTION, CONTESTATIONS.

ART. 50. — Toute modification aux statuts doit être votée d'abord par le Conseil d'administration, puis par les trois quarts des voix présentes ou représentées à l'Assemblée générale, avec cette condition

que ces trois quarts doivent constituer au moins la moitié plus une des voix possédées par tous les actionnaires, absents compris.

Dans le cas où cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée générale, convoquée à quinze jours d'intervalle, décide en dernier ressort à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

ART. 51. — La dissolution de la Société et la forme de la liquidation sont votées dans les mêmes formes que les modifications aux statuts.

Dans le cas où cette dissolution aurait lieu, l'actif net de la Société sera partagé entre tous les actionnaires, au prorata du nombre de leurs actions.

ART. 52. — Toutes les contestations de la Société, soit avec ses actionnaires, soit avec les acquéreurs et les locataires, sont jugées par un tribunal arbitral. Chaque partie nomme un arbitre; ceux-ci choisissent le tiers-arbitre. S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le juge de paix de l'arrondissement de Genève dresse une liste de trois noms; chaque partie en retranche un, et la personne dont le nom reste sur la liste est le tiers-arbitre.

Le tribunal arbitral prononce à la majorité des voix.

Les sentences arbitrales ont force de chose jugée sans appel possible.

DEVIS D'UNE MAISON D'HABITATION

De M. Japy, à Beaucourt (Haut-Rhin),

	SURFACE ou CUBES.	PRIX.	MONTANT.	
Creusage des fondations m³.	24.700	1 »»	24	70
Nivelage des caves à la journée.	1	3 60	3	60
MAÇONNERIE				
8.50 × 6.03 × 0.50 . . . = 25.627				
8.50 × 6.03 × 0.50 . . . = 25.627				
6.00 × 6.03 × 0.50 . . . = 18.090				
6.00 × 6.03 × 0.50 . . . = 18.090				
6.00 × $\frac{2.80}{2}$ × 0.50 . . . = 4.200				
6.00 × $\frac{2.80}{2}$ × 0.50 . . . = 4.200				
. 95.834				
<i>A diminuer pour ouvertures.</i>				
2.30 × 0.90 × 0.50 . . . = 1.035				
1.80 × 0.90 × 0.50 . . . = 0.810				
1.50 × 0.90 × 0.50 . . . = 0.675				
4 semblables 2.700				
1.30 × 0.80 × 0.50 . . . = 0.520				
3 semblables 1.560				
Diverses 2.015				
. 9.315				
Reste m³. . . 86.519				
Massif pour les escaliers, 2.00 × 0.90				
× 1.00 1.800				
Reste m³. . . 88.319	88.319	11.75	1.037	74
A REPORTER			1.066	04

	SURFACE ou CUBES.	PRIX.	MONTANT.	
REPORT.			1.066	04
Taille pour porte et fenêtres.. mètre courant.	65.30	3 80	248	14
Pose de cette taille. mètre courant.	65.30	» 50	32	65
Escaliers en taille marches.	3	4 50	13	50
Plate-forme. pièce . .	1	» »	16	»
Galandures de 11 c. épais. $7.50 \times 2.50 = 18.75$				
A diminuer pour ouvertures, une porte				
$2.05 \times 0.90 = 1.85$				
A diminuer pour ouvertures,				
une porte $2.05 \times 0.90 . . = 1.85$				
			3.70	
Reste, mètres carrés. . .	15.05	4 50	67	72
Galandure sur champ, $2.95 \times 2.50 . = 7.37$				
$2.90 \times 2.50 . = 7.25$				
Total, mètres carrés. . .			14.62	
A diminuer pour ouvertures, une				
porte de $2.05 \times 0.90 . . = 1.85$				
A diminuer pour ouvertures,				
une porte semblable . . . = 1.85				
			3.70	
Reste, mètres carrés. . .	10.92	3 25	35	50
Galandure sur champ, $7.60 \times 2.30 . = 17.25$				
$2.95 \times 2.30 . = 7 80$				
$2.95 \times 2.30 . = 6.80$				
$3.22 \times 2.30 . = 7.40$				
Total, mètres carrés. . .			38.25	
A diminuer pour ouvertures, une porte				
de $0.85 \times 2.00 \times 1.70$			9.50	
4 semblables				
Inclinaison du toit.				
Reste net, mètres carrés. . .	28.75	3 25	93	43
Cheminée dépassant le toit :				
$0.70 \times 0.70 = 0.490$				
Une semblable. 0.490				
A REPORTER 0.980			1.572	98

	SURFACE ou CUBES.	PRIX.	MONTANT.	
REPORT.	0.980		1.572	98
0.30 × 0.70 =	0.210			
Une semblable.	0.210			
Total, mètres carrés. . .	1.400			
Une semblable	1.400			
Total, mètres carrés. . .	2.800	4 50	12	60
Couverture lambrissée, lattée, tuiles d'Altkirch et pose :				
5.30 × 8.80 =	46.64			
Une semblable.	46.64			
Total, mètres carrés. . .	93.28	4 75	413	08
Rez-de-chaussée. Plafond, 7.50 × 6.00 =	45 00			
Mansardes . . . id. 6.70 × 7.50 =	50.25			
Total, mètres carrés. . .	95.25			
A diminuer pour ouvertures d'escalier, 1.00 × 1.65 =	1 65			
Reste, mètres carrés. . .	93.60	2 00	187	20
Foyer en briques	pièce. 1	6 00	6	»»
Manteau de cheminée	id. 1	8 00	8	»»
Evier.	id. 1	18 00	18	»»
Chéneaux.	mètre courant. 17.60	2 30	40	48
Tuyaux de descente.	id. 12.20	2 20	26	84
CHARPENTE ET MENUISERIE				
10 poutres.	6.60 20/15 = m ³ 1.980			
10 poutres.	6.60 20/15 1.980			
11 entrails	4.10 12/12 0.650			
22 chevrons	5.15 12/12 1.630			
2 sablières	8.50 16/12 0.326			
18 arrière-couvert. .	1.30 18/15 0.630			
2 enchevêtrures. . .	0.90 20/15 0.054			
1 sommier	8.90 20/18 0.288			
1 colonne	1.80 18/18 0.057			
1 panne	8.50 20/18 0.306			
1 bras de force . . .	1.80 18/16 0.103			
1 poinçon	1.50 16/16 0.042			
Total, m ³	8.046	50 00	402	30
A REPORTER			2.717	48

	SURFACE ou CUBES.	PRIX.	MONTANT.	
			fr.	c.
REPORT.			2.717	48
Rez-de-chaussée et mansardes, socles, mètre courant	81.000	1 00	81	»»
Contre-cœur convertis en socles, mesure triple. 4 pièces de 1.50. . Ensemble, mètre courant.	18.000	1 00	18	»»
Portes en assemblage intérieur Pièce.	4	20 00	80	»»
Id. simples Id.	5	12 00	60	»»
Id. d'entrée doublée Id.	1	24 00	24	»»
Id. de cave doublée Id.	1	20 00	20	»»
Fenêtres, rez-de-chaussée. Id.	5	20 00	100	»»
Id. mansardes Id.	4	17 00	68	»»
Guichet, cave Id.	2	3 00	6	»»
Rampe d'escalier Marches.	15	3 80	57	»»
Plancher du rez-de-ch. $7.50 \times 6.00 = 45.00$				
Id. des mansardes $7.50 \times 6.00 = 45.00$				
Total, mètres carrés. . .			90.00	
A diminuer pr cage d'escalier. $1.00 \times 1.65 = 1.65$				
Reste, mètres carrés. . .	88.35	2 25	193	78
6 manchons pour tuyaux de poêle . . . Pièce.	6	0 40	2	40
TOTAL			3.432	66

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

Devis estimatif d'une des maisons, assemblées par groupe de quatre, à étage sur rez-de-chaussée, avec cave et grenier et privés en dehors.

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
CHAPITRE I^{er}.									
TERRASSEMENTS.									
Article unique. — Fouilles des caves et fondations.									
Fouilles de la cave	..	6.25	5.25	0.80	26.25				
— des rigoles de fondation, 1 ^{re} partie.	..	10.95	0.55	0.20	1.20				
— — — 2 ^e partie.	..	10.20	0.20	0.15	0.30				
— de la fosse des privés	..	1.60	1.15	1.00	1.84				
— des fondations de l'escalier	..	1.30	0.80	1.00	1.04				
TOTAL du chapitre I ^{er}	..	..	..	..	..	..	m. c. 30.63	fr. c. 0 50	fr. c. 15.31
CHAPITRE II.									
MAÇONNERIES ET PLÂTRERIE.									
Article 1 ^{er} . — Maçonnerie en moellon et mortier de chaux, pour fondations et murs de cave, compris les enduits au mètre cube.									
Les murs de face jusqu'au-dessus du socle	..	10.95	1.75	0.55	10.53				
Les murs de refend, mitoyens, du socle.	..	10.20	1.70	0.20	3.46				
Fondation d'un dé sous poteau.	..	0.50	0.50	0.50	0 12				
Fondation sous l'escalier.	..	1 30	1.00	0.80	1 04				
A REPORTER	..	..	..	..	..	..	..	..	15.31

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT									15.31
— derrière la première marche de l'escalier.		1.30	0.55	0.20	0.14				
Fondation derrière la deuxième marche de l'escalier.		1.30	0.25	0.20	0.06				
La fosse des privés, la moitié seulement		2.35	1.35	0.40	1.27				
A déduire :									
2 soupiraux de cave.	2	0.90	0.55	0.12		0.12			
La maçonnerie en briques et les vides des cheminées dans les murs mitoyens		1.15	0.70	0.20		0.16			
Ensemble.					16.62	0.28	16.34	10.00	163.40
Art. 2. — Maçonnerie comme ci-dessus pour murs en élévation, compris les enduits intérieurs et extérieurs, au mètre cube.									
Les murs de face, au rez-de-chaussée.		10.90	0.50	3.55	19.34				
Les murs de refend, mitoyens.		8.90	0.20	3.55	6.32				
Les murs de face à l'étage		10.95	0.45	2.91	14.31				
Les murs de refend à l'étage.		8.00	0.20	2.91	4.65				
Les murs de face au grenier		6.20	0.45	0.25	0.70				
Le pignon		4.70	0.40	1.50	2.82				
A déduire :									
Une porte d'entrée.	1	0.90	0.50	2.40		1.08			
2 fenêtres au rez-de-chaussée.	2	1.10	0.50	1.60		1.76			
La maçonnerie en briques et les petites fenêtres.		1.20	0.50	1.04		0.62			
2 voûtes de décharge des fenêtres.	2	1.20	0.25	0.15		0.09			
1 — — de porte	1	1.10	0.25	0.15		0.04			
1 — — de la petite fenêtre.	1	0.60	0.25	0.15		0.02			
2 — — de soupiraux de cave	2	1.10	0.25	0.15		0.08			
3 fenêtres à l'étage.	3	0.90	0.45	1.50		1.82			
3 voûtes de décharge de ces fenêtres.	3	1.10	0.25	0.15		0.12			
Une double fenêtre au grenier	1	1.00	0.40	0.80		0.32			
1 voûte de décharge de cette fenêtre.	1	1.60	0.25	0.15		0.06			
La moitié du pilier en briques de cette fenêtre		0.35	0.40	1.40		0.20			
La cheminée dans le mur de refend.		1.15	0.20	6.46		1.48			
Ensemble.					48.14	7.69	40.45	11.00	414.95
A REPORTER									608.35

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTION.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT									608.35
Art. 3. — Maçonnerie en briques et mortier de chaux, avec enduits intérieurs et extérieurs, au mètre cube.									
1 pilier près des petites fenêtres de cuisine	1	1.20	0.50	1.04	0.62				
2 voûtes de décharge de soupiraux de cave	2	1.10	0.55	0.15	0.09				
2 voûtes de décharge de fenêtres . .	2	1.20	0.25	0.15	0.09				
2 voûtes de décharge de porte d'entrée.	1	1.10	0.25	0.15	0.04				
1 — — de la petite fenêtre.	1	0.60	0.25	0.15	0.02				
3 — — de fenêtres à l'étage.	3	1.10	0.25	0.16	0.12				
1 — — — au grenier .	1	1.60	0.25	0.15	0.06				
1 partie de mur de refend au rez-de-chaussée.	1	1.30	0.075	2.95	0.29				
1 partie de mur de refend à l'étage. .	1	2.20	0.075	2.91	0.48				
Le mur de refend au grenier, 1 ^{re} partie.		5.80	0.075	2.80	1.21				
Le mur de refend au grenier, 2 ^e partie.		1.00	0.075	0.67	0.05				
Le mur de refend au grenier, 3 ^e partie.		2.59	0.075	2.20	0.42				
1 cloison au rez-de-chaussée		4.50	0.15	2.75	1.85				
La moitié du pilier entre les fenêtres du grenier		0.35	0.40	1.40	0.20				
Revêtement intérieur de la fosse . .		0.75	0.15	1.35	0.15				
A déduire :									
1 petite fenêtre de cuisine	1	0.50	0.50	0.80		0.20			
1 porte de chambre	1	0.80	0.15	2.15		0.26			
Ensemble.					5.69	0.46	5.23	25.00	130.75
Art. 4. — Maçonnerie en briques posées de champ, enduites de deux côtés, au mètre carré.									
La cheminée de cuisine		1.60	10.03		16.05				
Les cloisons à l'étage.		7.75	2.75		21.31				
A déduire :									
2 portes.	2	0.80	2.15			3.44			
Ensemble.					37.36	3.44	33.92	2.50	84.80
A REPORTER									833.90

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT.									823.90
Art. 5. — Pierres de taille, pose comprise, au mètre cube.									
2 linteaux de soupiraux de caves.	2	1.20	0.15	0.15	0.054				
2 montants de porte.	2	1.30	0.20	0.20	0.104				
2 boutisses —	2	0.50	0.20	0.20	0.040				
2 montants de porte	2	1.10	0.20	0.20	0.088				
1 linteau —	1	1.30	0.20	0.20	0.052				
2 appuis de fenêtres au rez-de-chaussée	2	1.42	0.25	0.14	0.099				
4 montants — —	4	1.60	0.16	0.16	0.164				
2 linteaux — —	2	1.42	0.16	0.16	0.072				
1 appui de la petite fenêtre —	1	0.80	0.25	0.14	0.028				
1 linteau — —	1	0.80	0.12	0.12	0.012				
3 appuis de fenêtres à l'étage	3	1.22	0.25	0.14	0.128				
6 montants —	6	1.50	0.16	0.16	0.230				
3 linteaux —	3	1.22	0.16	0.16	0.093				
1 appui de fenêtre au grenier.	1	1.45	0.20	0.15	0.043				
3 montants —	3	0.80	0.15	0.15	0.054				
1 linteau —	1	1.45	0.15	0.15	0.033				
1 seuil de porte.	1	0.90	0.25	0.20	0.045				
3 marches d'escalier.	3	0.85	0.20	0.30	0.153				
1 marche d'escalier de cave.	1	0.85	0.20	0.30	0.051				
1 dalle de recouvrement de la fosse.	1	1.43	1.03	0.20	0.295				
Ensemble.							1.838	85.00	156.25
Art. 6. — Dalles de 0 ^m ,08 à 0 ^m ,10, au mètre carré.									
Le socle à l'extérieur.		10.23	0.30		3.07			8.00	24.55
Art. 7. — Carrelage en briques bien cuites, posées à bain de mortier, au mètre carré.									
La cuisine.		3.20	2.00		6.40				
1 embrasure de porte	1	1.05	0.30		0.32				
Ensemble.							6.72	2.25	15.10
Art. 8. — Plafonds sur lattis, au mètre carré.									
La cuisine		3.10	2.00		6.20				
1 faux-linteau de porte.	1	1.06	0.33		0.35				
1 — de la petite-fenêtre	1	0.65	0.39		0.25				
La chambre.		4.50	3.39		15.26				
A REPORTER.					22.06				1.019.80

DETAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT					22.06				1.019.80
2 faux linteaux de fenêtres	2	1.38	0.34		0.93				
1 chambre à l'étage	1	5.55	2.27		12.60				
1 —	1	3.42	2.20		7.52				
Le palier		2.20	1.33		1.06				
3 faux linteaux	3	1.18	0.30		2.92				
Ensemble.							47.08	1.85	87.10
Art. 9. — Tuyaux de privés, au mè- tre linéaire.							4.70	5.50	25.85
Les tuyaux de chute en grès.									
Les tuyaux de ventilation, en terre cuite.							1.25	3.50	4.35
Art. 10. — Remplissage de plan- chers d'entrevous en matières sè- ches, au mètre carré.									
La chambre au rez-de-chaussée		4.50	3.40		15.30				
La cuisine		3.37	2.00		6.74				
Ensemble.							22.04	0.15	3.30
Art. 11. — Enduit au ciment, au mètre carré.									
Les parois de la fosse des privés	1/2	5.00	1.00		2.50				
Le fond — — — —	1/2	1.50	1.00		0.75				
Ensemble.							3.25	3.00	9.75
Art. 12. — Béton, au mètre cube.									
Dans la fosse des privés	1/2	1.56	1.06	0.30	0.25			12.00	3.00
Art. 13. — Couverture en tuiles, compris le latis.									
Tuiles à emboîtements de la maison.		6.70	6.54		43.81				
— des privés		1.50	1.50		2.26				
Ensemble.							45.07	2.80	129.00
Tuiles de rives de la maison					6.70				
— des privés					1.50				
Ensemble.							8.20	2.00	16.40
Faîtières ordinaires de la maison							3.57	1.50	5.35
A REPORTER.									1.303.90

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT.									1.303.90
Faitières demi-cylindriques des pri- vés.							0.65	3.00	1.95
Art. 14. — Divers à la pièce.									
1 foyer de cuisine	1							7.00	7.00
1 hotte de cheminée	1							6.00	6.00
1 évier, fourniture et pose	1							10.00	10.90
1 siège de privés, avec cuvette	1							6.00	6.00
Entaille de 3 barres d'appui de fe- nêtres	3							0.30	0.90
1 tuile de ventilation de la fosse.	1/2							3.00	1.50
1 tuile à vitre et de ventilation des privés.	1							3.00	3.00
Pose de 5 châssis de fenêtres dans le blanc de bourre	5							0.75	3.75
TOTAL du chapitre II									1.344.90
CHAPITRE III.									
CHARPENTE.									
Article 1er. — Bois de sapin, au mètre cube.									
Cave, 2 faux linteaux	2	1.30	0.14	0.40	0.145				
— 4 solives	4	5.50	0.10	0.22	0.484				
— 1 —	1	4.80	0.10	0.22	0.106				
— 2 —	2	5.30	0.10	0.22	0.233				
— 1 —	1	3.60	0.10	0.12	0.079				
— 1 poteau	1	1.60	0.25	0.15	0.100				
— 1 poutre	1	4.50	0.12	0.15	0.081				
— 1 chevêtre près de la cheminée	1	1.95	0.20	0.22	0.985				
Rez-de-chaussée, 2 faux linteaux de fenêtres.	2	1.60	0.14	0.30	0.134				
— 1 faux linteau de fe- nêtre et de porte	1	2.60	0.14	0.28	0.102				
— 6 solives	6	5.00	0.12	0.22	0.792				
— 1 —	1	3.95	0.12	0.22	0.104				
— 2 —	2	3.50	0.12	0.22	0.185				
— 1 —	1	5.00	0.20	0.22	0.220				
A REPORTER.					3.750				

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT.					3.750				
Rez-de-chaussée, 2 sablières, ens. . .	»	7.40	0.07	0.14	0.073				
— 1 poteau	1	2.65	0.15	0.20	0.079				
— 1 poutre	1	2.40	0.15	0.20	0.072				
Etage, 3 faux linteaux de fenêtres . .	3	1.80	0.14	0.25	0.168				
— 6 solives	6	5.00	0.10	0.18	0.540				
— 3 —	3	3.90	0.10	0.18	0.210				
— 1 —	1	5.00	0.18	0.18	0.162				
— 1 chevêtre près la cheminée. . .	1	2.35	0.18	0.18	0.076				
— 2 sablières, ensemble	»	7.20	0.07	0.14	0.071				
Combfe, 1 faux linteau de fenêtre double.	1	1.80	0.12	0.22	0.048				
— 1 poteau.	1	1.60	0.12	0.15	0.029				
— 2 contrefiches	2	1.00	0.10	0.10	0.020				
— 1 panne et la moitié de la faîtière	1 1/2	6.60	0.15	0.12	0.178				
— 1 sablière	1	6.60	0.12	0.12	0.095				
— 9 chevrons.	9	6.55	0.08	0.12	0.566				
— Bois de cloisonnage au rez- de-chaussée		10.30	0.14	0.14	0.201				
— Bois de cloisonnage à l'é- tage.		23.20	0.10	0.08	0.185				
Ensemble.							5.623	51.00	286.75
Art. 2. — Planchers d'entrevoux, au mètre carré.									
Au rez-de-chaussée		5.00	5.00		25.00				
A déduire :									
Ouverture de l'escalier.		0.70	2.70			1.89			
Ensemble.					25.00	1.89	23.11	1.50	34.65
Art. 3. — Escaliers à la marche.									
1 escalier de cave en sapin, sans contremarche.	11							3.00	33.00
1 escalier du rez-de-chaussée, y com- pris la rampe avec contre- marches.	15							4.50	67.50
1 escalier de grenier avec contre- marches	15							4.50	67.50
TOTAL du chapitre III									489.40

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
CHAPITRE IV.									
MENUISERIE.									
Article 1 ^{er} — Planchers en planches de sapin, rabotées, de 0 ^m ,027 d'épaisseur, au mètre carré.									
La chambre, au rez-de-chaussée		4.50	3.40	...	15.30				
2 embrasures de fenêtres	2	1.40	0.25	...	0.70				
Le corridor à l'étage.		2.12	0.92	...	1.95				
1 chambre à l'étage.		3.40	2.20	...	7.48				
1 — — — — —		5.55	2.28	...	12.65				
3 embrasures de fenêtres.	3	1.20	0.20	...	0.72				
Ensemble.							38.80	2.50	97.00
Art. 2. — Planchers bruts à feuil- lures, au mètre carré.									
Au grenier		5.70	4.80	...	27.36				
A déduire :									
L'ouverture de l'escalier.		2.15	0.90	...	1.93				
Ensemble.					27.36	1.93	25.43	1.80	45.75
Art. 3. — Revêtements en planches de sapin rabotées des deux côtés, avec couvre-joints, au mètre carré.									
Le devant de l'armoire, au rez-de- chaussée		1.30	2.50	...	3.25				
Les trois côtés ensemble.		1.20	2.70	...	3.24				
1 rayon.		0.37	0.42	...	0.16				
1 — — — — —		0.60	0.50	...	0.50				
A déduire :									
La porte de la cave		1.95	0.63	...	1.22				
Les deux portes d'armoires.		1.95	0.35	...	0.68				
Sur les solives de l'ouverture de l'escalier		2.05	0.25	...	0.51				
Garniture de l'escalier du grenier, 1 ^o		0.75	0.09	...	0.07				
— — — — — 2 ^o		2.55	0.22	...	0.56				
Dans l'armoire		0.60	0.40	...	0.24				
L'armoire de l'étage.		1.80	2.70	...	4.86				
1 rayon.		0.36	0.50	...	0.18				
A REPORTER.					13.37	1.90			142.75

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.		PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT.				13.37	1.90			142.75
1 fond		0.65	0.37	0.24				
A déduire :								
Les deux portes d'armoire		1.95	0.35		0.68			
Ensemble.				13.61	2.58	11.0	3.00	33 10
Art. 4. — Divers, à la pièce.								
3 portes de chambre avec chambran- les et revêtements.	3						16.00	48.00
1 porte de grenier à panneaux sans chambranle ni revêtement.	1						13.00	13.00
2 paires de volets unis, en sapin, avec écharpes en chêne	2						6.00	12.00
5 tablettes d'appui de croisées en chêne.	5						0.75	3.75
1 cabinet de privés compris char- pente, revêtement en planches rabotées, avec couvre-joints, porte et siège.	1						50.00	50.00
1 porte d'entrée en sapin doublée de lames de sapin, avec imposte vitrée, en chêne.	1						18.00	18.00
1 porte de cave en sapin, unie, avec écharpes en chêne.	1						5.00	5.00
4 portes d'armoires en sapin, unies.	4						2.00	8.00
1 garde-corps de l'escalier du gre- nier	1						1.75	1.75
Art. 5. — Socles unis, en sapin, de 0 ^m ,13 de hauteur, au mètre li- néaire.								
Celui de la chambre, au rez-de- chaussée.						14.70		
Celui de la cuisine.						1.50		
Celui du palier de l'étage						2.15		
Celui d'une chambre à l'étage						10.10		
Celui de l'autre —						14.50		
Ensemble.						42.95	0 50	21.50
TOTAL du chapitre IV.								356.85

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
CHAPITRE V.									
VITRERIE.									
Article unique. — Fenêtres en chêne, compris vitrage, au mètre carré.									
2 croisées au rez-de-chaussée.	2	1.65	1.20	...	3.96				
3 — à l'étage	3	1.55	1.00	...	4.62				
2 — au grenier	2	0.85	0.60	...	1.02				
1 — de la cuisine	1	0.85	0.60	...	0.51				
ENSEMBLE du chapitre V							10.11	9.50	96.05
CHAPITRE VI.									
SERRURERIE.									
Gros fers pour ancrs, tirants, cram- pons, supports de hottes de che- minées.							61.20	0.70	42.85
1 collier pour supporter le tuyau de fumée traversant la cuisine.									1.50
Fourniture et pose des ferrements de la porte d'entrée									13.30
Fourniture et pose des ferrements de deux paires de volets.	2							4.50	9.00
Fourniture et pose d'un anneau au couvercle de la fosse.									1.50
Fourniture des ferrements de la porte de cave.									2.20
Fourniture des ferrements de la porte du grenier.									2.00
Fourniture des ferrements de la porte des privés.									1.10
Fourniture des ferrements de trois portes de chambre.	3							5.10	15.30
Fourniture des ferrements de quatre portes d'armoire.	4							1.60	6.40
TOTAL du chapitre VI.									95.15

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
CHAPITRE VII.									
FERBLANTERIE.									
Gouttières petit modèle en fer-blanc, peintes à deux couches, mètres linéaires							6.75	1.75	11.80
Cors pendants petit modèle, en fer- blanc, peints à 2 couches, mètres linéaires							3.05	1.60	4.90
Tuyaux en zinc pour écoulement des eaux ménagères, mètres linéaires.							3.20	1.90	6.10
1 grille sur l'évier.									0.50
Garniture de la cheminée sur le toit.									1.00
1 tuyau de ventilation des lieux garni d'un chapeau à vitres, com- pris le vitrage.									4.00
1 chapeau en fer-blanc du tuyau d'é- vent de la fosse, la moitié	1/2							2.50	1.25
TOTAL du chapitre VII									29.55
CHAPITRE VIII.									
PEINTURE A L'HUILE.									
Article 1 ^{er} . — Peinture à l'huile à 3 couches, au mètre carré.									
2 croisées au rez-de-chaussée sur deux faces	2	2.75	1.65	...	9.07				
A déduire :									
32 faces de vitres	32	0.33	0.24	...	»	2.52			
2 tablettes d'appui de croisées	2	1.28	0.14	...	0.36				
3 croisées à l'étage, sur deux faces.	3	2.15	1.55	...	10.00				
A déduire :									
36 faces de vitres	36	0.25	0.33	...	»	2.97			
3 tablettes d'appuis de croisées	3	0.14	1.10	...	0.46				
2 croisées au grenier, sur deux faces.	2	1.20	0.80	...	1.92				
1 — de la cuisine, —		1.20	0.80	...	0.96				
La porte d'entrée à l'extérieur.		1.05	2.30	...	2.42				
2 paires de volets au rez-de-chaussée.	2	1.70	2.50	...	8.50				
La guérite des privés, à l'extérieur.		5.00	3.00	...	15.00				
Ensemble.					48.69	5.49	43.20	0.70	30.25
A REPORTER.									30.25

DÉTAILS.	NOMBRE DE PIÈCES.	DIMENSIONS.			PRODUITS BRUTS.	DÉDUCTIONS.	PRODUITS NETS.	PRIX.	SOMMES.
REPORT.									30.25
Art. 2. — Divers à la pièce.									
3 barres d'appui des fenêtres du premier étage.	3							0.10	0.30
Les ferrements intérieurs en noir.									1.25
Les gros fers au minium									1.00
Les garnitures de tuiles de ventila- tion									1.25
Le numéro de la maison.									0.40
TOTAL du chapitre VIII.									34.45
CHAPITRE IX.									
ASPHALTE.									
Article unique.									
Couche d'asphalte de 0 ^m ,015 d'épais- seur, empêchant l'humidité de monter dans les murs; cette couche étendue sur le mur au-des- sus du socle.					mètres	carrés	5.70	3.00	17.10
Résumé du prix de revient de la construction d'une maison d'ouvriers, par groupe de quatre, à étage sur rez-de-chaussée, privés en dehors.									
CHAPITRE									
—	I. Terrassements.								15 fr. 31 c.
—	II. Maçonnerie et plâtrerie								1.344 00
—	III. Charpente.								489 40
—	IV. Menuiserie								356 85
—	V. Vitrerie.								96 05
—	VI. Serrurerie.								95 15
—	VII. Ferblanterie.								29 55
—	VIII. Peinture								34 45
—	IX. Asphalte								17 10
TOTAL								2.477 fr. 86 c.	

SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DES MAISONS OUVRIÈRES

Prix de revient de maisons de 5^m,00 sur 7^m,40, construites en groupes de deux suivant le type A, planche 50.

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES COURANTS.	MÈTRES CARRÉS.	MÈTRES CUBES.				
1	Terrassements.	...	...	...	71.000	»	72	51	12
2	Maçonneries des fondations	...	...	...	23.790	11	50	273	58
3	— en élévation	...	...	...	72.300	12	45	900	13
4	Plâtrages sur murs	...	...	260.00	...	»	48	124	80
5	— sur plafonds	...	...	68.00	...	»	91	61	88
6	Carrelage du rez-de-chaussée en pierres polies	...	...	28.30	...	4	10	116	03
7	Pierres de taille.	...	...	...	0.740	90	»	67	60
8	Poutrelles en fer.	...	...	...	...	...	...	71	50
9	Poses de cheminées et appuis.	...	...	...	...	...	...	15	40
10	MARBRERIE.								
	Cheminées en granit.	3	...	...	...	11	»	33	»
	Appuis de fenêtres en granit	5	...	...	...	2	40	12	»
11	MENUISERIE MOUVANTE ET DORMANTE.								
	Escalier de caves	1	complet.	...	...	24	»	24	»
	— principal	31	marches.	...	...	3	65	113	15
	Charpente des cloisons.	...	...	58.50	...	1	40	81	90
	Plancher de l'étage	...	...	26.60	...	5	73	152	42
	Socles en sapin	...	75.00	...	...	»	39	30	42
	Plancher du grenier.	...	...	26.60	...	5	50	146	30
	Contregitage de la mansarde	...	...	5.00	...	»	96	4	80
	A REPORTER.	...	...	...	...	...	...	2.280	03

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES courants.	MÈTRES carrés.	MÈTRES cubes.				
	REPORT.							2.280	03
	Arrière-linteaux en vieux bois de chêne.				0.400	48	»	19	20
	Appuis de fenêtres en planches. . .	2				1	90	3	80
	Porte extérieure (dite principale) . .	1				32	»	32	»
	— à la façade de derrière	1				24	»	24	»
	— à panneaux	5				19	»	95	»
	— sur barres.	2				12	»	24	»
	Paires de volets au rez-de-chaussée. .	2				19	»	38	»
	Fenêtres du rez-de-chaussée	2				23	»	46	»
	— de l'étage	3				21	»	63	»
	— du grenier.	2				8	60	17	20
	Corniche de la toiture		10 80			3	95	42	66
12	Chéneaux en zinc.			6.45		5	65	36	44
	Conduit de descente en zinc		6.00			1	64	9	84
13	Grilles aux âtres.	3				9	60	28	80
	Ancres, bandes de cheminées, etc. .			48 00				23	»
14	Toiture en tuiles					4	»	192	»
15	Peinture à l'huile.							52	»
16	Organisation de l'eau alimentaire. .							60	»
17	Intérêt pendant la construction. . .							37	»
18	Haie et porte du jardin							42	94
19	Lieux d'aisances.							94	»
20	Frais généraux, 2 1/2 p. 100							80	72
	Prix de revient, total : fr.							3.341	63

Prix de revient de maisons de 4^m,90 sur 5^m,20, construites en groupes de deux
suivant le type B, planche 50.

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES courants.	MÈTRES carrés.	MÈTRES cubes.				
1	Terrassements, y compris le transport.				52.700	1	10	56	92
2	Maçonneries des fondations				17.500	11	50	212	77
	A REPORTER.							269	69

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de l'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES courants.	MÈTRES carrés.	MÈTRES cubes.				
	REPORT.							269	69
3	Maçonneries en élévation.				62.720	13	»	815	42
4	Enduits sur les murs			192.59		»	50	96	29
5	— sur plafonds.			57.02		1	»	57	02
6	Pavé du rez-de-chaussée en pierres bleues polies			18.96		5	10	96	69
7	Pierres de taille				0.526	118	»	62	06
8	MARBRERIE.								
	Cheminées en granit.	2				10	90	21	80
	Appuis de fenêtres.	3				2	93	8	79
9	MENUISERIE MOUVANTE ET DORMANTE.								
	Escalier de caves	1	complet.			24	»	24	»
	— principal	31	marches.			3	80	117	80
	Charpente des cloisons.			36.30		1	50	54	45
	Plancher de l'étage			18.96		5	70	108	07
	Socles en sapin		50.00			»	45	22	50
	Plancher du grenier			18.79		5	50	92	34
	Contregitage de la mansarde							10	»
	Arrières-linteaux, en bois de chêne.							15	»
	Porte extérieure (dite principale).	1				40	»	40	»
	— à panneaux	3				26	»	78	»
	— sur barres.	2				15	»	30	»
	Fenêtre du rez-de-chaussée (vénetienne)	1				50	»	50	»
	— à l'étage (vénetienne)	1				50	»	50	»
	— d'escalier.	1				28	59	28	50
	— du grenier mansardé	1				22	»	22	»
	Paire de volets à 2 vantaux	1				28	50	28	50
	Corniche, façade principale.		5.25			4	20	22	05
	— — de derrière		5.25			3	»	15	75
10	Fond de chéneaux en zinc			6.24		6	10	38	06
	Tuyaux de descente en zinc		12.00			1	65	19	80
11	Grilles aux âtres.	2				9	50	19	»
12	Ancres, bandes en fer pour cheminées							110	»
13	Toiture en tuiles			34.32		4	»	37	28
14	Peinture à l'huile							40	»
15	Organisation de l'eau alimentaire.							60	»
16	Intérêt pendant la construction							25	»
17	Haie et porte du jardin.							29	10
	A REPORTER.							2.614	96

ARTICLES.	DÉSIGNATION DE L'OUVRAGE.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES courants.	MÈTRES carrés.	MÈTRES cubes.				
	REPORT.							2.661	96
18	Lieux d'aisances							90	»
19	Frais généraux, 2 1/2 p. 100.							67	12
	Prix de revient, total : fr.							2.772	08

Prix de revient d'une maison de 8^m,30 sur 4^m,52, construite rue de Meuse,
quartier du Nord, à Liège.

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.		SOMMES.	
			MÈTRES courants.	MÈTRES carrés.	MÈTRES cubes.				
1	Terrassements.				77.400	1	25	96	75
2	Maçonneries des fondations.				22.790	11	50	262	08
3	— en élévation				84.390	13	50	1.139	26
4	Plâtrages sur les murs			211.25		»	50	105	62
5	— sur plafonds			60.83		»	95	57	78
6	Pavé du rez-de-chaussée en pierres polies.			26.74		5	20	139	04
7	Pierres de taille.				0.811	110	»	89	21
8	Pose des cheminées et appuis.							15	»
9	MARBRERIE.								
	Cheminées en granit.	4				11	»	44	»
	Appuis de fenêtre en granit	5				2	50	12	50
10	MENUISERIE MOUVANTE ET DORMANTE.								
	Escalier de cave	1	complet.			24	»	24	»
	— principal	31	marches.			3	65	113	15
	Charpente des cloisons			55.00		1	50	82	50
	Plancher de l'étage			25.87		5	75	148	75
	Socles en sapin		75.00			»	40	30	»
	Plancher du grenier			5.00		5	50	142	28
	Contregitage de la mansarde.					»	50	2	50
	A REPORTER.							2.504	42

ARTICLES.	DÉSIGNATION DES OUVRAGES.	NOMBRE.	QUANTITÉS.			PRIX de L'UNITÉ.	SOMMES.	
			MÈTRES COURANTS.	MÈTRES CARRÉS.	MÈTRES CUBES.			
	REPORT.						2.504	42
	Arrière-linteaux en vieux bois de chêne.						19	»
	Porte extérieure (dite principale) . .	1				35	»	35
	— de la façade de derrière sur barres	1				15	»	15
	— à panneaux	4				22	»	88
	— sur barres.	5				12	»	60
	Paires de volets	2				19	»	38
	Fenêtres du rez-de-chaussée	2				23	»	46
	— de l'étage	3				21	»	63
	— du grenier	2				10	»	20
	Corniche de la toiture		8.38			4	»	33
11	Chéneaux en zinc.			4.98		6	»	29
	Conduit de descente en zinc		7.00			1	65	11
12	Grilles aux âtres.					5	»	20
	Ancres, bandes de cheminées, etc. .							24
13	Toiture en tuiles.			47.57		3	30	1.6
14	Peinture à l'huile							70
15	Organisation de l'eau alimentaire . .							70
16	Intérêt pendant la construction . .							40
17	Haie et porte du jardin							50
18	Lieux d'aisances.	4						90
19	Frais généraux, 2 1/2 p. 100. . . .							87
	Prix de revient, total : fr.						3.571	45

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

Marchés avec les entrepreneurs, comprenant les devis descriptifs.

TERRASSEMENTS.

Entre la Société mulhousienne des Cités ouvrières, représentée par M. Emile Muller, son architecte, d'une part ;

Et M. X..., entrepreneur de terrassements, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Le soussigné entreprend les travaux qui concernent son état pour les fouilles, déblais et remblais des chemins, rues, sentiers et fossés, à exécuter en 18 .

Pour toutes les dispositions, l'entrepreneur se conformera aux prescriptions de l'architecte. Les travaux exécutés sans ordre et en dehors des prévisions resteront à la charge de l'entrepreneur, quand même ils seraient dans l'intérêt des constructions.

Les prix qui ne seraient pas prévus seront arrêtés par l'architecte, conformément à ceux déjà réglés pour travaux analogues. Les attachements seront pris à la diligence de l'entrepreneur, et présentés par lui à l'inspecteur des travaux le jour même de leur exécution. Toute réclamation postérieure sera rejetée.

L'entrepreneur recevra des à-compte le premier lundi de chaque mois, désigné comme jour de paie, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. A cet effet, il sera fait un métré provisoire des travaux exécutés, quinze jours avant le jour de paie, jour où il touchera les quatre cinquièmes du montant de ce métré. Après l'achèvement de

tous les travaux, le métrage définitif sera fait et l'entrepreneur sera soldé, sauf le dixième qui restera en garantie pendant une année.

L'entrepreneur fera de suite les fouilles provisoires qui devront être terminées pour le 1^{er} mars, jour où les maçons devront commencer. Il devra être à leur disposition pour suivre le tracé définitif, dresser les parois des fouilles à faire, les rigoles de fondations, en un mot préparer ce travail avec le même soin que si les maçons l'exécutaient eux-mêmes. S'il y a lieu de combler et de pilonner entre les murs et le terrain, par suite d'erreur de fouille, ce remblai ne sera pas payé à l'entrepreneur.

Tous les travaux de terrassements, sans exception, de remblais de chemin en gravier de bonne qualité, seront terminés pour le 31 mars prochain. Le chargement en gravier se fera après l'achèvement des maisons, et aussitôt que les maçons n'auront plus à recevoir d'approvisionnements.

L'entrepreneur se conformera exactement au plan indicatif des pentes, pour l'écoulement des eaux, en prenant pour repère les niveaux des maisons et des rues voisines, ainsi qu'il lui a été expliqué sur place et indiqué sur un plan.

Les prix convenus sont les suivants :

1 ^o Déblais et terrassements des maisons, fosses, etc., employés en remblais régulièrement régalés dans les jardins, et achèvement des fouilles quand les maçons le demanderont; le mètre cube mesuré en fouille	» fr. 45
2 ^o Déblais des rues, passages, fossés, etc.	» 45
3 ^o Décombres pour remblais des rues et passages, bonne qualité, sans terre, le mètre cube . . . , . . . ,	1 10
4 ^o Chargement des rues en gravier de bonne qualité de 0 ^m ,10 à 0 ^m ,15 d'épaisseur, le mètre cube	2 20

Fait double à Mulhouse, le 15 janvier 18 . . .

MAÇONNERIE ET COUVERTURE.

Entre la Société mulhousienne des Cités ouvrières, représentée par M. Emile Muller, son architecte, d'une part ;

Et M. X.... entrepreneur de maçonnerie, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

L'entrepreneur soussigné entreprend les travaux qui concernent son état pour la construction de maisons sur l'emplacement qui lui est indiqué. Il exécutera tous les travaux selon les détails, prescriptions

et plans, dont il reconnaît avoir pleine et entière connaissance, et s'engage à s'y conformer strictement.

Aucune modification et aucun changement ne seront apportés par l'édit entrepreneur sans en avoir l'autorisation écrite de l'architecte. Ainsi tous travaux exécutés en dehors des prévisions, quelle que soit leur importance, resteront à la charge de l'entrepreneur, quand même ils seraient à l'avantage des constructions.

De son côté, l'administration des Cités se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans et prescriptions, et l'entrepreneur s'oblige à les exécuter, moyennant paiement aux prix courants prévus, s'il y avait augmentation de travaux, à la condition toutefois que ce soit pendant leur cours et sans préjudice pour les entrepreneurs.

Les prix qui ne seraient pas prévus d'avance seront cotés conformément à ceux déjà admis et réglés pour travaux analogues.

Les attachements seront présentés le jour même de l'exécution et ne seront valables qu'autant qu'ils auront été reconnus conformes et signés par l'inspecteur ; toute réclamation postérieure sera rejetée.

Tous les matériaux auront les dimensions prescrites par les plans ; il ne sera pas tenu compte des augmentations et si, par contre, les dimensions sont plus faibles, les fournitures pourront être refusées par l'architecte, sans que l'entrepreneur puisse appeler de cette décision.

Quant à l'exécution, elle sera dans les meilleures conditions ; tout ce qui laissera à désirer sera rigoureusement refusé. Tous les matériaux seront de bonne qualité, la pierre de taille taillée avec soin, bien rajustée et posée ; les briques bien cuites, les enduits faits au mortier hydraulique à l'extérieur et blanchi à 2 couches ; ceux intérieurs en plâtre ou en mortier ordinaire seront bien lissés et à arêtes bien droites, mais arrondies.

L'entrepreneur soussigné s'entendra avec ses collègues, les entrepreneurs de charpente, menuiserie et vitrerie, afin de marcher d'accord dans la stricte exécution des plans et de ne pas se retarder mutuellement dans l'exécution et l'achèvement des bâtiments.

En conséquence les deux parties sont engagées solidairement à finir pour l'époque fixée comme suit :

Le soussigné s'engage à livrer les maisons entreprises par lui : la moitié le 15 juin, l'autre moitié le 15 juillet, complètement terminées, c'est-à-dire que les plafonds, cloisons, enduits, etc., seront achevés et qu'il ne restera plus à faire que les raccords après la sortie des autres entrepreneurs ; lesquels raccords devront toujours être faits dans les trois jours qui suivront l'achèvement de la menuiserie. Tout retard dépassant ce délai rendra l'entrepreneur passible de dommages-intérêts

qui sont fixés à cinq francs par jour et par groupe de quatre maisons, sans séparation de délai pour les quatre maisons qui le composent.

Tous les retards comme dit ci-dessus, concernent les entrepreneurs solidairement à l'égard de l'administration, sauf à eux à faire apprécier par l'architecte ou son fondé de pouvoirs, quel est le retardataire passible de l'indemnité; celui-ci paierait alors une somme de dix francs par jour et par groupe.

La constatation de non-achèvement suffira pour établir le point de départ des dommages-intérêts; le jugement écrit de l'architecte ou de son fondé de pouvoirs, concernant ce retard, sera accepté comme définitif, et ce de convention formelle.

Aussitôt les travaux terminés, chaque entrepreneur remettra son métrage, dont la vérification sera faite sur place et non sur plans.

Les entrepreneurs recevront des à-compte le premier lundi de chaque mois, désigné comme jour de paie. A cet effet, il sera fait un métré provisoire des travaux exécutés quinze jours avant celui ci-dessus désigné et le cinquième du montant de ce métré sera retenu jusqu'à complet achèvement de tous les travaux. Après réception provisoire, les entrepreneurs seront soldés sauf un dixième qui restera en garantie jusqu'à la réception définitive, qui sera une année après celle provisoire.

Le soussigné apportera tous les soins au tracé des maisons et au nivellement général, sans qu'il soit nécessaire de nouveaux ordres. Les entrepreneurs, tout en maçonant, poseront gratuitement, solidement et régulièrement à leurs places, les feutons (nécessaires pour socles et volets) qu'ils demanderont à temps aux entrepreneurs de charpente : ceux-ci sont tenus de les leur fournir. Le soussigné posera également sans rétribution les ferrements, tels que ancras, chaînes, crampons, etc.; en construisant, l'entrepreneur de maçonnerie ménagera dans les murs le passage des tuyaux d'évier.

Au-dessus du socle il facilitera à l'asphalteur, en nivelant sa maçonnerie, le placement d'une couche d'asphalte de 0,015 d'épaisseur.

Les fosses d'aisances devront spécialement être faites avec le plus grand soin et parfaitement étanches.

Les garnitures de pignon devront être faites en tuile de rives à attaches, les parties en saillie aussi en tuiles de rives et à attaches de manière à empêcher les dégâts du vent dont les entrepreneurs sont responsables, s'ils négligent de se conformer à cette prescription.

Dans le règlement des mémoires, les vides de la maçonnerie en briques seront déduits du cube de la maçonnerie ordinaire. Les fouilles seront soustraitées à un entrepreneur général de terrassements qui sera tenu, quand les entrepreneurs auront fait leur tracé définitif, de se mettre à leur disposition pour enlever ce qu'il aura négligé des

fouilles, dans son travail provisoire; mais c'est aux entrepreneurs de maçonnerie à faire le tracé définitif avec le concours et sous la surveillance de l'inspecteur des travaux.

Les prix convenus sont les suivants :

Maçonnerie ordinaire pour fondations, murs de caves, compris l'enduit intérieur, le tout en mortier de chaux hydraulique, y compris, sans supplément, les pierres en saillie pour corbeaux et de z du sous-sol, le mètre cube	9 fr.	50
Maçonnerie en élévation, avec enduit en mortier de chaux hydraulique, à l'extérieur, et de chaux ordinaire à l'intérieur, bien blanchi intérieurement et extérieurement, le mètre cube	10	50
Maçonnerie en briques complètement terminée comme celle ordinaire ci-dessus, le mètre cube.	25	»
Maçonnerie en pierre de taille de toute nature, non déduite de la maçonnerie ordinaire, compris pose, le mètre cube	85	»
Socles en dalles de 0,08 centimètres, sans plus-value pour les jours de cave, le mètre superficiel	8	»
Cloisons en briques sur champ, crépies des deux faces et maçonnées avec plâtre, le mètre carré	2	50
Pavé en briques bien cuites posées en point de Hongrie; le mètre carré.	2	25
Plafonds en plâtre sur lattes de bonne qualité, blanchi, sans fente ni apparence de lattes, le mètre carré	1	85
Couverture en tuiles à emboîtement, y compris le lattis (provenance de la tuile à fixer par l'architecte après examen des qualités), le mètre carré.	2	80
Faitières à bourrelets toutes posées, le mètre linéaire.	1	50
Tuile de ventilation posée, garnie d'un chapeau en fer-blanc, terminant chaque tuyau de privés (le ferblantier auquel les entrepreneurs devront s'adresser sera indiqué et payé par l'administration), la pièce	1	10
Tuile vitrée de ventilation avec tuyau portant garniture en fer-blanc pour la vitre (comme ci-dessus pour le ferblantier) la pièce.	1	10
Tuiles de rives à attaches, le mètre linéaire	2	»
Hotte de cheminée, y compris pose des fers, la pièce.	6	»
Foyer de cuisine, la pièce	7	»
Evier en pierre de taille posée sur murs en briques, avec coulisses dans lesquelles se place un rayon, la pièce.	10	»
Remplissage d'entrevoûs en matières bien sèches, le mètre carré.	»	15
Tuyaux de privés en grès, 0,20 de diamètre intérieur, avec longs embranchements, avec joints cimentés, soutenus au milieu de leur longueur par une ceinture de fer, posés après l'achèvement des murs, pour éviter le tassement, forte pente dans la fosse, le mètre linéaire.	5	50
Tuyaux de ventilation, en terre cuite, à partir du siège, id.	3	50
Siège des privés, avec cuvette en grès, bien placées au milieu des sièges et cimentées; il est spécialement convenu que ces cuvettes seront longues et peu coniques, par cabinet.	6	»
Enduits en bon ciment des fosses d'aisances, le mètre carré.	3	»
Béton; le mètre cube.	12	»
Calottes de cheminées sur le toit, servant à 2 maisons, la pièce.	5	»
Scellement des barres d'appui de fenêtres, par fenêtre	»	30

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités ouvrières,

L'Architecte,

CHARPENTE ET MENUISERIE.

Entre la Société mulhousienne des Cités ouvrières, représentée par M. Emile Muller, son architecte, d'une part ;

Et M. X..., entrepreneur de charpente et menuiserie, d'autre part ,
Il a été convenu ce qui suit :

Le soussigné entreprend les travaux qui concernent son état pour la construction de maisons sur l'emplacement qui lui est indiqué.

Il exécutera tous ses travaux selon les détails, prescriptions, plans tracés par l'architecte et dont il reconnaît avoir pleine et entière connaissance, s'engageant à s'y conformer strictement.

Aucune modification et aucun changement ne seront apportés par ledit entrepreneur sans en avoir l'autorisation par écrit de l'architecte lui-même. Ainsi, tous travaux exécutés en dehors des prévisions, quelle que soit leur importance, resteront à la charge du soussigné, quand même ils seraient dans l'intérêt des constructions. De son côté, l'administration des Cités se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans et prescriptions, et l'entrepreneur s'oblige à les exécuter moyennant paiement aux prix courants prévus, s'il y avait augmentation de travaux, le tout pendant leurs cours, et sans préjudice pour l'entrepreneur.

Les prix qui ne seraient pas prévus d'avance seront cotés conformément à ceux déjà admis et réglés pour travaux analogues.

Les attachements seront présentés par les entrepreneurs le jour même de l'exécution et ne seront valables qu'autant qu'ils auront été reconnus conformes et signés par l'inspecteur. Toute réclamation postérieure sera rejetée.

Tous les matériaux auront les dimensions prescrites par les plans ; il ne sera pas tenu compte des augmentations, et si, par contre, les dimensions sont plus faibles, les fournitures pourront être refusées par l'architecte sans que l'entrepreneur puisse appeler de cette décision.

Quant à l'exécution, elle sera dans les meilleures conditions ; tout ce qui laissera à désirer sera rigoureusement refusé. Tous les matériaux seront de bonne qualité, les bois sains et les planches assez sèches pour faire de la bonne menuiserie. Les entrepreneurs devront s'entendre avec leurs collègues, les entrepreneurs de menuiserie, de serrurerie, etc., afin de marcher d'accord et de ne pas se retarder mutuellement

dans l'exécution et l'achèvement des bâtiments. Ils s'engagent à suivre les maçons de jour en jour, c'est-à-dire à poser les poutres, charpentes, cloisons le lendemain du jour où les maçonneries pourront les recevoir, et ce sans aucun avertissement, l'entrepreneur lui-même devant suivre les travaux ou s'informer.

Les entrepreneurs de maçonnerie devront commencer leurs travaux le premier mars prochain, le soussigné s'engage à être prêt à poser les bois de construction aussitôt que les entrepreneurs de maçonnerie l'exigeront ; il en est de même pour la menuiserie qui lui est confiée. Les marchés des maçons leur imposant les achèvements de la moitié pour le 15 juin, de l'autre moitié pour le 15 juillet, le soussigné s'engage à avoir terminé tous ses travaux dans les six semaines qui suivront les époques ci-dessus, savoir : la moitié le 30 juillet, l'autre moitié le 31 août. Si, à cette époque, tous les travaux qui concernent les maçons, charpentiers et menuisiers ne sont pas terminés, il sera fait une retenue de cinq francs par jour et par groupe de 4 maisons à chacun de ces entrepreneurs, sans séparation de délai pour les 4 maisons qui composent le groupe.

Tous les retards, comme dit ci-dessus, concernent les entrepreneurs solidairement à l'égard de l'administration, sauf à eux à faire apprécier par l'architecte ou son fondé de pouvoirs, quel est le retardataire passible de l'indemnité ; celui-ci paierait alors une somme de dix francs par jour et par groupe. La constatation de non-achèvement suffira pour établir le point de départ des dommages-intérêts. Le jugement écrit de l'architecte ou de son fondé de pouvoirs, concernant ce retard, sera accepté comme définitif et de convention formelle.

Aussitôt les travaux achevés, l'entrepreneur remettra son métrage dont la vérification sera faite sur place et non sur plans.

L'entrepreneur recevra des à-compte le premier lundi de chaque mois, désigné comme jour de paie. A cet effet, il sera fait un métré provisoire des travaux exécutés et mis en place quinze jours avant celui ci-dessus désigné, et le cinquième du montant de ce métré sera retenu jusqu'à complet achèvement de tous les travaux. Après la réception provisoire des travaux, l'entrepreneur sera soldé sauf un dixième qui restera jusqu'à la réception définitive qui se fera une année après celle provisoire.

L'inspecteur des travaux passera tous les huit jours dans les ateliers du soussigné pour voir l'état d'avancement des travaux.

Les entrepreneurs poseront tous les ferrements de charpente et menuiserie, sans augmentation de prix ; les ferrements des portes extérieures et des volets sont seuls exceptés. Les ferrements leur seront remis directement par le serrurier ou le fournisseur avec lequel ils

devront s'entendre afin qu'une faute ne puisse être rejetée de l'un à l'autre.

Ils devront fournir gratuitement aux maçons, sans qu'ils aient besoin de nouveaux ordres, les feutons en chêne pour socles et volets; ces feutons devront être taillés en coins.

Les prix convenus sont les suivants :

Charpente en bois de sapin de la Suisse, dans les conditions ordinaires de flèches, de bonne qualité, de toutes dimensions, posée et assemblée, les bois de cloisonnage cramponnés, avec entailles. Le mètre cube. 51 fr. »

(Pour les bois de cloisonnage, les dimensions sont celles des plans. Tout poteau de cloison devra être solidement cramponné haut et bas aux solives; l'entrepreneur réclamera à temps les crampons au serrurier suivant détail du plan.)

Planches d'entrevous posées sur lattis clouées contre les solives et comprises dans le prix; lesdites planches seront bien jointes et à couvre-joints. Le mètre carré compris surfaces des solives. 1 50

Escaliers en sapin à quartiers tournants de 0^m,80 de large, girons de 0^m,23 sans la saillie, limons extérieurs de 0^m,06, les autres de 0^m,05; marches de 0^m,04 d'épaisseur avec contremarches et mains-courantes sur potelets. La marche, tout compris. 4 50

Escaliers de cave à quartier tournant, sans contremarche. 3 »

Id. droits des maisons à rez-de-chaussée, sans contremarche. 2 75

Façons des têtes de chevrons et pannes rabotées, la pièce. » 45

Plancher du grenier à feuillure de 0^m,024 d'épaisseur. Le mètre carré 1 80

Planchers en sapin, raboté, ordinaire, de 0^m,027 à joint plat. Le m. car. 2 50

(Les planches en sapin pour planchers et cloisons qui seront trop larges et qui par leur nature tendraient à se fendre, devront être sciées par le cœur et mises bout à bout.)

Socles de 0^m,13 de hauteur, 0^m,024 d'épaisseur, à rives abattues, le mètre linéaire » 50

Volets unis en sapin de 0^m,027 avec deux écharpes en chêne et épousant la forme de l'appui en pierres de taille. La paire. 6 »

Portes en sapin à 2 panneaux, avec chambranles et revêtements, de 0^m,70 à 0^m,80 de large sur 2^m de hauteur, bâtis de 0^m,03 d'épaisseur, panneaux de 0^m,027 d'épaisseur, la pièce mise en place, compris fournitures et pose des peintures, mais seulement pose de la ferrure. 16 »

Portes d'entrée en sapin, unies, avec écharpes en chêne, doublées extérieurement de lames de sapin, posées à recouvrement avec impostes en chêne, portant larmier saillant, fixe et vitré; hauteur de la baie, 2^m,40, largeur, 0^m,90. La pièce. 18 »

Porte de cave, unie, en sapin, avec écharpes en chêne. La pièce. 5 »

Cloisons en planches de sapin rabotées à 2 faces, à feuillures avec couvre-joints, épaisseur 0^m,027, planches alignées parallèlement et de largeur égale. Le mètre carré. 3 »

Portes d'armoires des maisons à rez-de-chaussée. La pièce. 3 75

Id. à étage. id. 2 80

Garde-corps de l'escalier du grenier avec potelets de 0^m,08 sur 0^m,08. La pièce. 1 75

Siège des privés avec couvercle. La pièce. 2 50

Tablette d'appui de croisée, en chêne. La pièce. » 75
Les soussignés seront responsables de toutes les clefs qui leur seront remises par le serrurier ou le fournisseur des serrures.

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18...

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités ouvrières :

L'Architecte,

VITRERIE.

Entre l'Administration des Cités ouvrières de Mulhouse, etc.,

Le sieur X... s'engage à faire toutes les fenêtres des maisons qui seront construites en 18... Bois, ferrements et façon seront irréprochables. Les traverses inférieures seront d'une seule pièce et épouseront la forme de la pierre. Le verre sera uni et de bonne qualité.

Le soussigné aura à prévenir l'inspecteur des travaux pour vérifier son travail avant de poser la première couche de peinture sur les fenêtres qu'il doit livrer peintes à deux couches.

Les maçons étant engagés à livrer leurs maisons à la pose de la menuiserie et de la vitrerie : la moitié, le 15 juin, l'autre moitié, le 15 juillet, les fenêtres devront donc être prêtes à cette époque et posées immédiatement, de façon à ne pas retarder le menuisier qui n'a que six semaines après chaque délai ci-dessus, pour livrer les maisons complètement achevées.

Les paiements se feront le premier lundi de chaque mois, désigné comme jour de paie. A cet effet, il sera fait un métré des travaux mis en place, et les quatre cinquièmes du montant de ce métré lui seront payés. Après l'achèvement des travaux, l'entrepreneur remettra son métré qui, après vérification, sera soldé, sauf un dixième qui restera en garantie pendant une année.

Le mortier de bourre sera posé par les maçons à la demande de l'entrepreneur soussigné qui les avertira la veille.

Le prix convenu est de *neuf francs cinquante centimes* par mètre carré.

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18...

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités :

L'Architecte,

SERRURERIE ET FERRONNERIE.

Entre la Société mulhousienne des Cités ouvrières, etc.

Il a été convenu ce qui suit :

L'entrepreneur soussigné X... entreprend la serrurerie des maisons qui seront construites en 18...

Tous les ferrements seront faits chez lui et non en fabrique; seront solides, en fer de bonne qualité et conformes aux échantillons déposés, tant sous le rapport de la forme que sous celui des longueurs et épaisseurs.

La pose de tous les articles sera faite avec soin: les pentures auront, celles des volets, un clou rivé; celles des portes d'entrée, un boulon dans le premier trou, et toutes seront renforcées à côté des gonds. Fourniture et pose devront contribuer à donner la plus grande solidité à tous les ferrements. Les gros fers auront les dimensions prescrites. Les poids excédant aux demandes resteront à la charge de l'entrepreneur.

A mesure de livraison des fers pour murs, planchers, etc., l'entrepreneur devra les faire reconnaître, et demander un attachement signé constatant leur poids avec désignation de la place.

A cet effet, à chaque livraison, l'entrepreneur présentera deux factures signées par lui; elles seront reconnues et l'une lui sera rendue, signée par l'inspecteur; l'autre demeurera consignée dans les attachements.

L'entrepreneur garantit ses travaux pendant deux ans qui courront à partir de leur achèvement. Il devra être prêt à livrer à mesure des besoins, et devra donc avoir préparé ses gros fers quand les maçons seront au premier poutrage, et sa serrurerie quand les menuisiers commenceront la pose; un retard de sa part autoriserait l'architecte à commander à d'autres entrepreneurs ce qui manquerait, et ce, à ses frais.

Les paiements se feront à mesure de livraison, le premier lundi de chaque mois, considéré comme jour de paie, sauf un cinquième qui restera jusqu'à l'achèvement des travaux. Ceux-ci terminés, l'entrepreneur sera soldé jusqu'à concurrence d'un dixième qui restera en garantie pendant une année.

L'architecte se réserve le droit de refuser tous les ferrements défectueux et n'ayant pas les dimensions prescrites.

Les prix convenus sont les suivants :

<i>Porte d'entrée</i> , montée sur 2 pentures droites renforcées à la naissance, poids : 5 kilos, compris les gonds, et dont le premier trou est disposé à recevoir un boulon, les autres trous ont des clous rivés; 2 gonds à consoles et à scellement dans la pierre, une serrure deux tours, canon en fer pour l'arbre fixé sur faux fond, coffre renforcé, poignée en fer à bascule intérieurement et poignée en fer tournée à l'extérieur; longueur de la penture, 0 ^m ,60; largeur, 0 ^m ,044; épaisseur, 0 ^m ,0065; quant à la forme, semblable au modèle ainsi que la ferrure. Par porte avec pose.			13 fr. 30
<i>Une paire volets</i> , 4 pentures droites montées sur gonds, 2 tourniquets à équerre de battements et glissière de retenue fixée aux volets, 2 crochets à pignon, poids total : 2 kil. 900; longueur de la penture, 0 ^m ,48; largeur, 0 ^m ,030, épaisseur, 0 ^m ,003. Prix par paire, posée avec soin.			4 50
<i>Gros fers de toute nature</i> pour ancrs, étriers, tirants, etc. Le kilog. . .			» 70
<i>Bague et support de tuyau de fumée</i> . La pièce.			1 50
Id. de privés. id.			1 50
<i>Ferments d'une porte de jardin</i> : 2 pentures droites avec gonds sur platine et 1 loquet; le tout posé avec soin, par porte.			2 50
Les serrures des portes d'entrée devront toutes avoir des clefs variées et différentes de celles des années précédentes.			

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18..

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités ouvrières :

L'Architecte,

FERBLANTERIE.

Entre la Société mulhousienne des Cités, etc.,

Il a été convenu ce qui suit :

Le sieur X... s'engage à faire la ferblanterie de toutes les maisons qui seront construites en 18...

Tous les matériaux seront de bonne qualité.

Les gouttières pendantes et tuyaux de descente seront peints au blanc de zinc à deux couches avant la pose. Les gouttières devront être soudées intérieurement et extérieurement; les tuyaux de descente devront être placés bien perpendiculairement et au milieu des trumeaux. Les crochets également peints à deux couches avant la pose.

L'entrepreneur devra être prêt à poser aussitôt qu'un bâtiment sera couvert, et devra avoir terminé à première réquisition; faute par lui de s'y conformer, l'architecte est autorisé à faire exécuter par d'autres et à son compte les travaux en retard et à lui faire subir une retenue de 4 fr. par jour et par groupe de quatre maisons.

L'entrepreneur garantit ses travaux pendant deux ans. Les paiements se feront à mesure de livraison, sauf un cinquième qui restera jusqu'à l'achèvement des travaux. Ceux-ci terminés, les entrepreneurs seront soldés jusqu'à concurrence d'un dixième qui restera en garantie pendant une année.

Les prix convenus sont les suivants :

Chéneaux pendants petit modèle en fer blanc XX soudés intérieurement et extérieurement, peints au blanc de zinc, comme dit, crochets peints et pose comprise. Le mètre linéaire mesuré en place.	1	75
Tuyaux de descente en fer-blanc XX petit modèle, peints à deux couches, crochets peints et pose comprise. Le mètre linéaire.	1	60
Tuyaux d'écoulement des eaux ménagères, en zinc, n° 12. Le mètre linéaire posé, sans plus-value pour les coudes.	1	90
Garniture d'une tuile vitrée de ventilation en fer-blanc XX, verre double compris. La pièce.	4	"
Garniture en fer blanc XX d'une tuile de ventilation.	2	50
(L'entrepreneur devra prendre la tuile chez le maçon et la lui rendre.)		
Crapaudine pour évier, la pièce posée.	"	50
Fer-blanc pour garnitures de cheminée sur le toit. Le mètre carré mis en place.	6	"

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18...

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités ouvrières :

L'Architecte,

PEINTURE.

Entre la Société mulhousienne des Cités ouvrières, etc.,

Il a été convenu ce qui suit :

Le sieur X... déclare entreprendre la peinture des maisons qui seront construites en 18..

Toutes les fournitures seront de bonne qualité, le travail irréprochable et conforme aux règles admises.

Il devra être dès à présent à la disposition de l'inspecteur des travaux pour la peinture au minium des ferrements afin que ladite peinture ne souffre aucun retard.

Tous ses travaux devront être terminés le 15 septembre. Passé ce délai, l'architecte est autorisé à faire exécuter par d'autres les travaux en retard, et ce, aux frais du sieur X... sans autre sommation qu'un ordre transmis par lettre chargée.

Les fenêtres seront mesurées avec développement des feuillures ; les carreaux seront déduits, sauf cinq centimètres sur chaque face en hauteur et en largeur (pour chaque carreau), qui seront accordés pour plus-value.

Les paiements se feront au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ceux-ci terminés, ils seront soldés, sauf un dixième qui sera retenu pendant une année durant laquelle l'entrepreneur garantit tous ses travaux.

Les prix convenus sont les suivants :

Peinture à l'huile à 3 couches, compris rebouchage. Le mètre carré. .	0 fr. 70
Id. à 2 couches, id. id.	» 55
Un numéro comme ceux de la ville.	» 40
Peinture de tous les ferrements intérieurs par maison	1 25
Id. au minium, des ferrements et crampons, par maison.	1 »
Id. id. d'une garniture de tuile de ventilation.	1 25
Id. des ferrements d'une porte de jardin	» 80

Fait double à Mulhouse, le 1^{er} février 18...

L'Entrepreneur,

Pour l'Administration des Cités ouvrières :

L'Architecte,

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LILLE

ARTICLE PREMIER. *Formes de l'adjudication.* — L'adjudication se fera en deux lots, sur soumissions cachetées, au rabais de tant pour cent sur l'ensemble des travaux de chaque lot.

ART. 2. *Concurrents.* — Ne sont admis à concourir que les entrepreneurs et maîtres ouvriers en bâtiments, tels que maçons, charpentiers et menuisiers.

ART. 3. *Validité de la soumission.* — Toute soumission, pour être valable, devra :

1° Être rédigée sur papier timbré, et dans la forme indiquée au présent cahier des charges ;

2° Exprimer en toutes lettres le rabais offert par cent francs sans stipulation d'aucune condition éventuelle ; la quotité sera exprimée par franc ou demi-franc seulement ;

3° Être accompagnée de la patente du soumissionnaire ou d'un certificat constatant qu'il est patenté ;

4° Être accompagnée encore d'un certificat délivré par un architecte attaché à un service public constatant la capacité et la spécialité de l'entrepreneur : ce certificat ne devra pas avoir plus d'un an de date ;

5° Enfin être appuyée du récépissé du dépôt de garantie exigé par l'article 5.

Le soumissionnaire qui voudrait concourir pour plusieurs lots à la fois, devra remettre une soumission spéciale pour chaque lot.

ART. 4. *Dépôt de soumission.* — La soumission sera insérée dans une première enveloppe cachetée et sera ensuite mise avec la patente du

soumissionnaire, le certificat de capacité et le récépissé dont il vient d'être parlé, sous une deuxième enveloppe portant pour inscription :

Soumission pour les travaux de maisons d'ouvriers (1^{er} lot de 360,000 fr. ou 2^e lot de 240,000 fr.).

Les soumissions qui ne seraient pas accompagnées de ces pièces régulièrement établies, seront rendues à leurs auteurs sans être lues; de plus, le Conseil d'administration de la compagnie se réserve expressément le droit de refuser toute soumission qui, quoique régulièrement présentée, lui semblerait devoir être rejetée pour des motifs qu'il ne sera pas tenu de faire connaître.

ART. 5. *Dépôt de garantie.* — Toute soumission devra être précédée du versement d'un dépôt de garantie qui est fixé à 3,000 francs pour le 1^{er} lot, et à 2,000 francs pour le 2^e lot.

Ces sommes devront être déposées en numéraire à la caisse du receveur général du département.

Les dépôts de garantie des soumissions non acceptées seront rendus dans les trois jours qui suivront l'adjudication.

ART. 6. *Prononcé de l'adjudication.* — La réception des soumissions étant terminée, il sera procédé à l'ouverture des paquets par la rupture d'un premier cachet, afin d'examiner d'abord les certificats des architectes et les récépissés de versement du dépôt de garantie. Les concurrents et le public se retireront ensuite de la salle d'adjudication, et le président, après avoir consulté son Conseil d'administration, arrêtera la liste des concurrents agréés. Cette opération terminée, la séance redeviendra publique et les concurrents seront rappelés dans la salle; le président annoncera la décision du Conseil. Les soumissions des concurrents seront alors ouvertes, elles seront lues publiquement, numérotées et paraphées.

L'adjudication sera prononcée séance tenante en faveur du soumissionnaire qui aura offert le plus fort rabais, et à défaut de validité de la soumission de ce dernier, en faveur de l'entrepreneur dont la soumission reconnue régulière suivra immédiatement dans l'ordre des prix.

Dans le cas où plusieurs soumissionnaires auraient fait le même rabais et où ce rabais serait le plus avantageux, ils se retireraient immédiatement dans des pièces séparées pour y dresser de nouvelles soumissions qu'ils déposeront cachetées sur le bureau. L'adjudication sera ensuite prononcée en faveur de l'auteur de la soumission la plus avantageuse.

ART. 7. *Cautionnement.* — Pour sûreté et garantie de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu de fournir, dans les dix jours qui suivront l'ad-

judication, un cautionnement en numéraire dont le montant est fixé à 6,000 francs pour le premier lot et à 4,000 francs pour le second.

Les valeurs versées à titre de dépôt de garantie de soumission pourront être affectées au cautionnement.

Ce cautionnement sera versé à la recette générale du département du Nord pour le compte de la Caisse des dépôts et consignations.

ART. 8. *Dommages-intérêts en cas de renonciation.* — En cas de renonciation de la part de l'adjudicataire, soit par refus de signer au procès-verbal d'ajudication, soit par non-accomplissement de l'obligation de fournir le cautionnement dans le délai fixé par l'article précédent, le dépôt de garantie fait en exécution de l'article 5 restera acquis à la Compagnie à titre de dommages-intérêts.

ART. 9. *Délai pour l'achèvement des travaux.* — Immédiatement après l'adjudication, l'entrepreneur devra, sur l'ordre écrit du président de la Compagnie, se mettre en mesure de commencer les travaux et les poursuivre activement, de manière à ce que toutes les maisons soient couvertes pour le 1^{er} novembre prochain, et le tout complètement achevé pour le 15 mai 1869; passé ce délai, il lui sera fait une retenue de 50 francs par chaque jour de retard sans préjudice des mesures qui pourraient être prises en vertu de l'article 18.

Le resserrement des planches se fera dans le courant du mois d'août 1869.

ART. 10. *Sous-traités.* — L'adjudicataire ne pourra sous-traiter pour la totalité de ses travaux, il ne pourra le faire pour quelques parties qu'avec le consentement du président de la Compagnie, qui devra agréer le sous-traitant. Les adjudicataires n'en demeureront pas moins seuls engagés vis-à-vis de la Compagnie et responsables des travaux.

ART. 11. *Conduite des travaux.* — Les travaux seront exécutés sous la direction et la surveillance immédiate de l'architecte de la Compagnie, aux ordres duquel l'entrepreneur sera tenu de se conformer.

L'entrepreneur sera tenu d'avoir dans ses chantiers un nombre suffisant d'ouvriers pour conduire activement les travaux, et l'architecte aura le droit d'en exiger l'augmentation toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.

L'entrepreneur devra se conformer aux indications du devis ainsi qu'aux plans et instructions qui lui seront donnés par l'architecte tant pour la bonne confection des travaux que pour l'ordre à suivre dans leur exécution successive.

Il ne pourra réclamer en sa faveur les usages anciens ou nouveaux établis, soit pour la qualité des matériaux, soit pour le métré, soit pour la matière d'employer ces matériaux.

ART. 12. *Formalités municipales.* — L'entrepreneur devra se procurer, à ses frais, tous les objets de sûreté commandés par la police ; il devra faire les démarches auprès des autorités locales pour obtenir toutes les permissions que les circonstances exigeront, et il se conformera à toutes les lois et ordonnances de police. Il exécutera également à ses frais toutes les clôtures tant intérieures qu'extérieures, que nécessitera la sûreté de la construction et qui lui seront commandés par l'architecte.

ART. 13. *Modifications pendant les travaux.* — Si, pendant le cours des travaux, il était reconnu nécessaire de faire des augmentations, suppressions ou modifications aux ouvrages indiqués aux devis, l'entrepreneur serait tenu de se conformer aux nouveaux détails ou ordres qui, à cet effet, lui seront donnés par écrit par l'architecte, et il lui en sera tenu compte en plus ou en moins, d'après les prix portés aux devis et réduits du rabais de l'adjudication ; il ne pourra réclamer de plus-value à propos de prétendus bénéfices qu'il aurait pu faire sur les articles supprimés ou modifiés.

Si l'on jugeait nécessaire d'exécuter des ouvrages ou parties d'ouvrages non prévus aux devis estimatifs, les prix en seraient réglés par assimilation aux ouvrages les plus analogues, ou d'après les prix de la ville, sur lesquels on appliquera le rabais fait par l'adjudication.

Dans l'un ou l'autre cas, l'entrepreneur acceptera par écrit, dans un délai de dix jours, les prix arrêtés ; passé ce délai, ces prix seront censés avoir été acceptés par lui.

La Compagnie, s'il lui convient, pourra fournir des matériaux, et, dans ce cas, la mise en œuvre sera seule payée à l'entrepreneur, avec application du rabais.

La Compagnie pourra également, pour certaines parties des travaux qu'elle désignera pendant l'exécution, prendre à son compte les frais de main-d'œuvre.

ART. 14. *Réception des matériaux.* — L'entrepreneur ne pourra employer que des matériaux de bonne qualité. Ces matériaux seront reçus par l'architecte ou son représentant ; ceux qu'ils n'admettront pas seront enlevés sur-le-champ ou jetés aux décombres. L'enlèvement aura lieu aux frais de l'entrepreneur, s'il n'exécute pas d'après l'ordre qui lui en sera donné par l'architecte.

ART. 15. *Vice de construction et emploi de matériaux défectueux. Dégâts.* — Si quelques défauts échappaient dans l'examen et qu'ils fussent aperçus après l'emploi, l'entrepreneur n'en sera pas moins obligé de démolir les ouvrages et de les faire reconstruire avec d'autres matériaux reconnus valables.

Il en sera de même pour toutes les fournitures et mains-d'œuvre qui ne seraient pas faites selon les règles de l'art.

Il sera responsable de tous les dégâts qui résulteraient des retards qu'il apporterait à l'exécution de ses ouvrages et du défaut de précaution suffisantes.

ART. 16. *Mise en régie.* — Si, par suite de négligence ou de retard dans la fourniture ou l'emploi des matériaux, l'entrepreneur apporte à l'exécution des travaux une lenteur préjudiciable à leur achèvement pour l'époque fixée par l'article 9, le Conseil d'administration, sur le rapport de l'architecte, fera poursuivre les travaux aux frais dudit entrepreneur, sans être obligé d'employer les voies judiciaires. Cette décision lui sera signifiée par écrit par le président du Conseil.

ART. 17. *Règlement des travaux.* — Tous les ouvrages qui ne seront pas susceptibles d'être mesurés seront réglés par l'architecte aux taux ordinaires, avec déduction du rabais obtenu par l'adjudication.

ART. 18. *Résiliation.* — Si un adjudicataire ne remplit pas fidèlement les obligations qui lui sont imposées par le présent cahier des charges, si les travaux sont mal confectionnés, s'ils ne sont pas terminés dans le délai stipulé par l'article 9, l'architecte pourra suspendre les travaux sans autre forme qu'une simple notification approuvée par le Conseil d'administration de la Compagnie.

ART. 19. *Folle enchère.* — Dans le cas où la résiliation serait prononcée, l'architecte dresserait un état de situation des travaux exécutés, leur valeur y serait fixée conformément aux devis et diminuée du rabais consenti par l'entrepreneur.

Il serait ensuite pourvu à la continuation des travaux par voie de régie, aux frais et risques de l'adjudicataire déchu, à moins que la Compagnie ne préfère procéder à une nouvelle adjudication à folle enchère.

Si cette dernière ou l'exécution en régie présentait des excédants de dépenses, ils seront prélevés sur les sommes dues à l'entrepreneur et sur son cautionnement, sans préjudice des recours à exercer contre lui en cas d'insuffisance.

Si, au contraire, l'exécution en régie ou l'adjudication sur folle enchère amenait une diminution dans les prix des ouvrages, l'entrepreneur déchu ne pourra réclamer aucune part du bénéfice qui restera acquis à la Compagnie.

ART. 20. *Réception des travaux.* — Après l'exécution des travaux, l'entrepreneur fera place nette de tous les matériaux et gravois qui se trouveraient sur les chantiers.

ART. 21. — Lorsque les travaux seront terminés, l'architecte en fera réception, s'il y a lieu, et dressera procès-verbal de cette opération en présence du Conseil d'administration et de l'entrepreneur. L'adjudicataire restera responsable de ses travaux, conformément aux articles 1792 et 1799 du Code Napoléon, même après la restitution de son cautionnement.

ART. 22. — Il ne pourra, sous aucun prétexte d'erreur ou omission dans la composition des prix des estimations, revenir sur ceux par lui consentis, attendu qu'il a dû s'en rendre préalablement un compte exact.

ART. 23. *Etats de situation des travaux.* — Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, l'architecte dressera des états de situation et proposera, s'il le juge nécessaire, le paiement d'à-compte pouvant s'élever aux 8/10^{es} du montant des travaux exécutés et de la valeur des matériaux rendus à pied-d'œuvre.

Il ne sera pas accordé d'à-compte pour une somme moindre que 10,000 fr.

Le neuvième 10^e sera payé après la réception provisoire, et le dernier 10^e ainsi que le cautionnement seront remboursés un an après ladite réception.

ART. 24. *Police des ateliers.* — L'architecte et son représentant auront le droit de renvoyer les agents et ouvriers de l'entrepreneur pour cause d'insubordination, d'incapacité ou pour défaut de probité.

ART. 25. *Frais d'adjudication.* — Les droits de timbre, les frais d'impressions et de publicité auxquels l'adjudication aura donné lieu, seront à la charge des adjudicataires qui seront tenus d'en acquitter le montant au prorata de l'importance de chaque lot, dans les trois jours qui suivront l'adjudication.

Si, par suite de l'inexécution par l'adjudicataire de l'une des conditions ci-dessus, il devenait nécessaire de soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, tous les droits auxquels cette formalité donnerait ouverture seront entièrement à la charge de l'adjudicataire, et, à défaut par ce dernier de consigner l'importance de ces droits en temps utile, la Compagnie immobilière pourra en faire la retenue sur le prix des travaux.

Fait en Conseil d'administration, à Lille, le 26 mai 1868.

Le président du Conseil,

HENRI VIOLETTE.

MODÈLE DE SOUMISSION

Je soussigné (nom et prénoms), entrepreneur de...., demeurant à...., après avoir pris connaissance des plans, devis, avant-métré et cahier des charges concernant les travaux à exécuter pour la construction de maisons d'ouvriers à Lille, m'engage à exécuter les travaux formant le.... lot de l'adjudication, et qui sont évalués au devis à la somme de.... (Porter la somme en toutes lettres) moyennant un rabais unique de.... (Mettre le rabais en toutes lettres) par cent francs.

Je me sou mets et m'engage en outre à l'exécution de toutes les clauses et conditions insérées dans les devis et cahier des charges dont j'ai pris connaissance.

Fait à

le

1868.

SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DES MAISONS OUVRIÈRES

CHAPITRE PREMIER

CONDITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE PREMIER. — Les matériaux à employer doivent être de première qualité et conformes aux plans et devis descriptifs ci-annexés. Ils seront mis en œuvre suivant les règles de l'art et devront être acceptés avant leur emploi par le directeur de la Société ou son délégué.

Les bois devront être bien secs, sans nœuds vicieux, ni aubier, ni flaches. Les assemblages des charpentes et de la menuiserie seront ajustés et exécutés avec soin ; les mortaises recevront de la couleur à l'huile avant d'être chevillées.

ART. 2. — Lorsque les modèles seront donnés comme types, l'adjudicataire devra s'y conformer rigoureusement, à moins qu'il n'ait été dérogé à cette condition par une autorisation expresse et écrite du directeur.

ART. 3. — Les ouvrages non conformes aux plans et conditions générales ou spéciales déterminées dans le présent cahier des charges seront démolis et reconstruits aux frais de l'entrepreneur.

Si l'origine et la qualité des matériaux, les dimensions et les détails des ouvrages, n'ont pas été spécialement définis au cahier des charges et aux plans, l'entrepreneur sera tenu de se conformer à ce qui est généralement en usage dans les bonnes constructions faites selon les règles de l'art.

ART. 4. — L'entreprise constitue un forfait. L'entrepreneur est

censé s'être rendu compte et avoir calculé les prix et métrés des travaux repris aux plans, devis descriptifs et cahier des charges. Il ne pourra réclamer aucune indemnité du chef de pertes, fausse main-d'œuvre ou travail imprévu.

ART. 5. — Le directeur de la Société pourra toujours exiger le nombre d'ouvriers qu'il jugera nécessaire pour que les travaux soient terminés aux époques fixées au présent cahier des charges.

Dans ce cas, il devra en prévenir l'entrepreneur par écrit, et si, dans les trois jours qui suivront il n'est pas fait droit à sa demande, il pourra prendre d'office des ouvriers aux frais de l'entrepreneur.

ART. 6. — Les outils ou autres objets nécessaires à l'exécution des travaux, tels que cordages, chèvres, pompes, brouettes, échafaudages, etc., sont à la charge de l'entrepreneur, qui devra fournir en outre les jalons, niveaux, gabarits et aides nécessaires aux tracés et métrés.

ART. 7. — L'entrepreneur reste soumis à la responsabilité prévue par les lois et règlements de police, et notamment à celle qui résulterait de son imprévoyance. Il devra se trouver constamment sur les travaux, ou s'y faire représenter par un maître-ouvrier ayant ses pleins pouvoirs pour faire exécuter les ordres du délégué de la Société.

ART. 8. — L'entrepreneur peut être tenu de faire, au prix de 5 p. 100 au-dessous des prix du bordereau de l'entretien des bâtiments de la ville de Liège, les travaux supplémentaires ou accessoires qui ne seraient pas compris dans le traité à forfait conclu par lui.

ART. 9. — Si pendant la durée des travaux la Société reconnaissait la convenance ou la nécessité de modifier les plans, l'entrepreneur devra se conformer à ce qui sera prescrit à ce sujet, sauf à régler les conséquences des changements, soit quant au prix, soit quant au délai accordé pour l'exécution des travaux, sur les bases de l'article 8 ci-dessus.

ART. 10. — L'entrepreneur devra garantir à ses frais toutes les parties de constructions sujettes à détérioration pendant l'exécution des travaux et jusqu'à leur réception définitive.

ART. 11. — Il y aura deux réceptions des travaux, l'une provisoire au moment de leur achèvement, l'autre définitive, trois mois après. La réception ne sera considérée comme définitive, que lorsqu'il en aura été donné acte par un administrateur de la Société.

ART. 12. — En cas de retard dans l'achèvement des travaux, la Société pourra mettre l'entrepreneur en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, et si, dans la huitaine de la date de

la lettre ou de l'exploit, les travaux n'étaient pas achevés complètement, l'entrepreneur subira de plein droit une pénalité de francs pour chaque maison et par jour de retard. Cette somme stipulée à titre d'indemnité sera retenue sur le prix de l'entreprise. L'entrepreneur ne pourra s'y soustraire sous aucun motif, s'il ne reproduit pas la preuve écrite, qu'il lui a été accordé un délai par le directeur-gérant de la Société.

ART. 13. — Les dispositions et dimensions en général sont indiquées aux plans joints au présent cahier des charges, mais les détails seront donnés à l'entrepreneur pendant l'exécution des travaux.

Les maçonneries sont figurées par une teinte rose, les pierres de taille par une teinte bleue, les bois par une teinte jaune.

CHAPITRE II

CONDITIONS SPÉCIALES. — DÉBLAIS, FOUILLES DES CAVES ET FONDATIONS, ETC.

ART. 14. — Les terres végétales seront déposées aux endroits indiqués par la direction ; les graviers, schistes et décombres seront transportés hors de la propriété. Après l'achèvement des travaux, le terrain sera bien nivelé, et les terres végétales seront mises au-dessus, sur une épaisseur de 0^m,30 au moins, le tout au frais de l'entrepreneur et selon les indications du directeur-gérant de la Société.

MAÇONNERIES.

ART. 15. — Les maçonneries seront assises sur bon sol, reconnu tel par le directeur-gérant ou son délégué. L'assise sera bien damée et recouverte d'une couche de chaux en poudre. Les premières assises seront faites en libages ou en briques au choix du directeur ; les briques seront bien cuites et bien dures.

L'entrepreneur pourra employer dans les fondations des briques provenant de démolition, à la condition qu'elles soient reconnues de bonne qualité et bien nettoyées avant leur emploi.

Toutes les maçonneries, à partir du niveau du terrain, seront faites en briques neuves posées suivant les meilleures règles de l'art en liaison à refus.

ART. 16. — Les conduites de cheminées auront une forme elliptique régulière de 0^m,15 × 0^m,21, faite sur un calibre en bois. Ces conduites seront bien enduites à l'intérieur au mortier à la bourre avec chaux coulée.

Il sera laissé une conduite de cheminée dans l'une des caves de chaque bâtiment.

Les souches de cheminées dépasseront le faitage du toit de 0^m,95 au moins, elles seront bien récrépées.

Des conduites d'un diamètre de 0^m,15 pour la ventilation de chaque chambre seront ménagées dans les murs ; elles sortiront du toit au moyen d'un tuyau en grès. Le tout sera fait selon les indications du directeur de la Société.

L'entrepreneur reste responsable du tirage des cheminées et des conduites d'aérage.

ART. 17. — Les voûtes des caves extradossées de niveau et bien soignées auront une brique d'épaisseur à la clef. Les briques seront de première qualité. Les caves seront pavées de briques sur plat posées au mortier sur fond de sable ou de cendres ; un lait de chaud sera coulé dans les joints après l'achèvement de ce pavage.

MORTIERS.

ART. 18. — Les mortiers pour les différentes espèces de maçonnerie seront faits d'après les règles de l'art et les instructions de la direction, sous un *hangar* pavé en briques situé près des travaux.

Le mortier employé dans les maçonneries de fondations sera composé d'égales parties de chaux hydraulique et de sable ou cendrées de briques.

Le mortier, pour les maçonneries en élévation, sera composé de six parties de même chaux éteinte, deux de sable et deux de cendrées de briques ou gravier fin tamisé.

Les façades et pignons seront récrépés solidement et proprement, au naturel, avec joints bien coupés. — Les autres murs en général, tels que les parements de caves, de greniers, etc., se feront à la dague, au fur et à mesure de l'exécution des maçonneries.

PIERRES DE TAILLE.

ART. 19. — Les pierres de taille seront de l'espèce dite petit granit des carrières de l'Ourthe ; elles seront d'une nuance uniforme, sans

taches blanches ni défaut quelconque, taillées au fin ciseau sur toutes les faces apparentes; elles auront les formes et dimensions renseignées aux épures, plans et tableau d'appareil remis à l'entrepreneur, qui devra les retailler après leur placement, si elles ne se raccordaient pas parfaitement entre elles; les joints seront mastiqués au ciment après leur pose.

CARRELAGE.

ART. 20. — Les vestibules, les places du rez-de-chaussée, et les entrées de caves seront pavés en pierres bleues sciées de Dinant. — Ces pavés devront avoir une épaisseur de 0^m,04 au moins; ils seront posés au mortier, sur fond de sable bien battu. — Les joints seront réguliers et ne pourront excéder 0^m,002 de largeur. La pose se fera d'après les indications du directeur de la Société.

ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS.

ART. 21. — Tous les murs, cloisons et plafonds seront enduits de trois couches de mortier. — La première couche sera très-mince; la seconde sera dressée de manière à ce que les surfaces des murs et cloisons soient parfaitement d'aplomb; la troisième couche sera en blanc pour les plafonds et en gris pâle pour les murs et cloisons des vestibules, cages d'escaliers et chambres, ces faces devant être peintes à la détrempe.

Les lattes des plafonds seront en chêne, sans aubier, bien droites et placées jointives. — Après l'achèvement des travaux, les plafonds qui ne seraient pas parfaitement blancs, seront peints à la détrempe aux frais de l'entrepreneur.

La chaux sera coulée sur place, un mois avant son emploi. — Les mortiers se feront dans des bacs et à couvert; ils devront être faits quatre jours avant leur emploi.

CHARPENTES.

ART. 22. — Les charpentes des cloisons seront construites en possetts de sapin du Nord, de 0^m,08 × 0^m,11 d'équarrissage.

Les montants seront d'une pièce sur leur hauteur. Les montants et

traverses des portes seront préparés de manière à être bien d'aplomb et de niveau.

Les traverses des cloisons sur les murs du rez-de-chaussée seront en posselets de chêne de $0^m,11 \times 0^m,12$ d'équarrissage. — Les vernes de la toiture et pièces des charpentes seront en sapin du pays, d'un équarrissage de $0^m,18 \times 0^m,20$ et d'une pièce sur leur longueur; elles seront solidement ancrées aux pignons.

Les linteaux des fenêtres et portes seront en vieux bois de chêne, et reliés entre eux au moyen de bandes de fer.

Les refendages des étages et greniers seront en bois de sapin du Nord, ils seront espacés l'un de l'autre de $0^m,28$ à $0^m,30$ d'axe en axe, ils porteront au moins de $0^m,12$ dans les murs en reposant sur une filière en wère de chêne; les bouts seront enduits d'une couche de goudron.

Ils seront d'une seule pièce sur leur longueur et posés suivant les indications du directeur de la Société. Ils seront reliés entre eux dans les grandes pièces, au moyen d'une chaîne composée de bouts et de refendages.

Tous ces refendages auront un équarrissage de $0^m,065 \times 0^m,15$.

En dessous de chaque cloison, on placera deux refendages boulonnés ensemble.

Les assemblages des âtres seront en posselets de sapin.

PLANCHERS.

ART. 23. — Les planchers des étages, paliers, mansardes et greniers seront en planches de Canada de première qualité. — Ces planches devront être bien sèches, rabotées et jointes avec soin à joints réguliers, clouées avec des pointes de Paris et avoir la même largeur dans leurs cours. — Il ne pourra y avoir que deux pièces sur la longueur d'un cours de plancher.

Au cas où les planchers se retireraient, l'entrepreneur devra les relever à son compte.

Ce travail se fera un an au plus tard après la réception provisoire. L'entrepreneur devra en outre réparer à ses frais les dégradations résultant de cette opération.

SOCLES.

ART. 24. — Tous les locaux, excepté les greniers et caves, seront garnis de socles (plinthes) en lattes de sapin de $0^m,12$ de hauteur et

un centimètre et demi d'épaisseur fixées aux murs et cloisons au moyen de crochets en fer incrustés dans les socles.

ESCALIERS.

ART. 25. — Les escaliers seront faits d'après les instructions du directeur de la Société. — Ils seront en madriers de hêtre, avec contremarches en feuillet de même bois. — Ils auront un côté à noyau, sur lequel sera placé un guide-main avec fuseaux tournés formant rampe.

Les escaliers des caves seront également en hêtre, mais sans contremarches.

Les paliers seront en planches de Canada rabotées, sur terrasses en chêne.

Les cloisons sous les escaliers du rez-de-chaussée seront en planches de Canada, assemblées à rainures et à languettes.

PORTES.

ART. 26. — Il sera placé au rez-de-chaussée de chaque maison une porte principale à un vantail en double quartier de sapin rouge du Nord, avec revêtement en planches de même bois placées à rubans, à rainures et à languettes.

Le châssis sera en terrasses de bois de chêne, il sera plombé aux montants de la baie de la porte.

L'attique sera vitrée et divisée au milieu par un montant de fer.

Cette porte, pendue par trois pentures, sera munie d'une serrure lançante et dormante posée entre deux bois et avec crossette en fonte.

Les autres portes extérieures seront en planches de bois blanc clouées sur trois barres en chêne, avec trois pentures et serrure appliquée.

ART. 27. — Les portes intérieures du rez-de-chaussée et de l'étage seront en simple quartier de sapin rouge, avec panneaux et chambranle en bois blanc.

Toutes ces portes seront munies de bonnes serrures posées entre deux bois, avec lançants et dormants et crossettes unies en cuivre ou en fonte, au choix du Directeur de la Société.

Les chambranles seront unis, à part l'arête intérieure.

Il sera creusé dans chaque embrasure, une rainure servant d'arrêt à la porte.

ART. 28. — Les portes des greniers, des mansardes, des lieux d'aisances et des entrées des caves seront en planches de Canada clouées sur trois traverses en chêne; celles des caves seront à claire-voie et construites de la même façon; celles des mansardes et greniers auront un chambranle.

Toutes ces portes auront deux fortes pentures, et une serrure appliquée.

FENÊTRES.

ART. 29. — Les fenêtres seront en quartier de chêne, et les jets d'eau et châssis en terrasses de chêne, avec de petites traverses en fer pour séparer les carreaux. — Les fenêtres des façades principales auront une attique.

Ces fenêtres seront garnies de crémones avec bouton en cuivre. — Celles des mansardes et greniers auront deux plats-verroux.

Des fenêtres à tabatière en bois de chêne seront placées dans la toiture comme l'indique le plan. — Ces fenêtres seront garnies de toutes leurs ferrures, de zinc et de plomb.

VOLETS.

ART. 30. — Des volets seront placés aux fenêtres du rez-de-chaussée; ils seront à panneaux en feuillet de bois blanc, avec encadrement en sapin rouge. — Chaque volet aura trois pentures sur la hauteur.

SERRURERIE.

ART. 31. — Les fers employés pour la serrurerie seront de toute première qualité, doux, liants, sans pailles, travaillés proprement suivant les formes indiquées.

Toute la serrurerie sera parfaitement exécutée, les ressorts de serrures seront en acier.

Les clefs, écussons, crémones, pentures, serrures, plats-verroux et autres objets, seront bien polis à la lime douce, et conformes aux modèles déposés dans les bureaux de la Société.

VITRERIE.

ART. 32. — Les carreaux seront en verre demi-blanc, d'une épaisseur régulière et exempts de défauts; chaque carreau sera fixé par des pointes aux angles et garni de bon mastic.

Le Directeur de la Société fixera l'époque de leur pose.

MARBRERIE.

ART. 33. — Il y aura dans chaque pièce du rez-de-chaussée et du premier étage une tablette avec devanture en granit formant cheminée. — Chaque cheminée sera fixée par des agraffes en fer et placée au plâtre. Devant les cheminées il y aura une dalle aussi en granit formant âtre; cette dalle reposera sur une maçonnerie d'une brique d'épaisseur.

Le granit sera bien poli, de première qualité, exempt de défaut quelconque et aura une épaisseur de 0^m,02.

TOITURE.

ART. 34. — Il sera placé sur les vernes de la toiture des wères en sapin du Nord, destinées à recevoir les lattes portant les tuiles. — Ces wères seront droites et bien équarries; elles seront d'une pièce sur la longueur, espacées de trente centimètres d'axe en axe et solidement fixées aux vernes et à la sablière de la corniche.

Les corniches d'amortissement seront en sapin, clouées sur un grillage en wères de chêne, et conformes aux dessins qui en seront donnés par le Directeur-Gérant.

ART. 35. — Les toitures seront faites en tuiles rouges et bleues d'après les indications du Directeur de la Société.

Ces tuiles proviendront de.....; elles devront être bien formées, bien cuites et sans défauts. — Elles seront posées avec soin sur les lattes en sapin, avec torches en paille. — Celles du faitage seront faites, de manière à ce qu'elles recouvrent bien les premières rangées de chaque versant. Le recouvrement des tuiles les unes sur les autres sera de 0^m,07.

ART. 36. — Les fonds des chéneaux et le zinc garnissant les tabatières seront en n° 14.

Les tuyaux de descente, en zinc, n° 9, de 0^m,08 de diamètre, seront placés à chacune des façades et solidement fixés au moyen de crochets en fer.

PEINTURE.

ART. 37. — Tous les travaux de peinture seront exécutés avec de la couleur à l'huile de lin pour les travaux extérieurs, et à l'huile de

pavot pour les peintures intérieures, à la céruse bien pure et de première qualité.

Les boiseries seront bien poncées et mastiquées avant de recevoir la seconde couche de couleur.

La menuiserie tant intérieure qu'extérieure recevra trois couches de couleur, dont les nuances et teintes seront choisies par le Directeur de la Société.

Les couleurs à employer seront de première qualité et pourront être soumises à l'analyse, si le Directeur de la Société le juge convenable.

ANCRES, FERRURES, BANDES DE CHEMINÉES, ETC.

ART. 38. — Chaque plancher d'une maison aura quatre ancrs du poids de 2 kil., y compris les clous; ces ancrs seront placées suivant les instructions du Directeur de la Société.

Les assemblages des âtres seront reliés par des bandes de fer. Les manteaux des cheminées reposeront sur une bande de fer de 0^m,015 d'épaisseur, ayant une portée de 0^m,15 sur chaque jambe de cheminée.

Les pierres de taille seront reliées entre elles au moyen d'agraffes en fer scellées à plomb.

Une grille en fonte d'une valeur de cinq francs sera placée dans chaque foyer.

Tous les fers placés dans la maçonnerie seront enduits d'une couche de minium.

LIEUX D'AISANCES.

ART. 39. — Les lieux d'aisances seront entourés d'une cloison d'une demi-brique, avec charpente en terrasses de sapin, sur semelle en bois de chêne. La cloison reposera sur une maçonnerie d'une brique d'épaisseur. Les encadrements des portes seront en terrasses de chêne, formant chambranle; les faces extérieures seront bien rabotées.

Les lieux seront recouverts par une plate-forme en zinc n° 12 posée sur planches de Canada et vèrres en sapin. Un conduit en zinc de 0^m,03 de diamètre déversera les eaux pluviales.

Les sièges et bouchons seront en planches de Canada reposant sur une maçonnerie d'une demi-brique, la face du siège sera faite de manière à pouvoir y placer un banc en bois.

Les lieux seront pavés en briques sur champ.

ORGANISATION DE L'EAU ALIMENTAIRE.

ART. 40. — L'entrepreneur devra faire exécuter le placement des eaux alimentaires dans les maisons. Il y aura robinets d'arrêt avec prises sur la conduite établie par la ville. Ces prises seront placées à peu près en face du milieu du terrain laissé entre chaque groupe de maisons.

Les tuyaux pour les prises principales partant des robinets d'arrêt seront en plomb; ils auront un diamètre intérieur de 0^m,02 et devront peser 5 kil. par mètre courant.

Les tuyaux dont il vient d'être question seront enterrés à une profondeur de 0^m,75 au moins; le Directeur de la Société pourra exiger même une plus grande profondeur, s'il le juge nécessaire.

Il sera placé à l'intérieur des maisons, à l'extrémité de chaque branchement, un robinet élevé de 0^m,75 au-dessus du sol et espacé de 0^m,15 du mur.

Les tuyaux et robinets seront conformes aux modèles déposés dans les bureaux de la Société.

Les terrassements pour la pose des tuyaux et des robinets, les crochets, ainsi que les réparations des murs, des haies, peintures, etc., seront faites par l'entrepreneur.

HAIES ET PORTES DES JARDINS.

ART. 41. — Les jardins seront clôturés par des haies de premier choix; les pieux, en bois de sapin, auront un diamètre moyen de 0^m,06; ils seront enterrés profondément et distants de 1 mètre l'un de l'autre. Trois lattes seront clouées sur la hauteur de la haie. Entre chaque piquet, il y aura sept plants d'épines qui devront avoir une hauteur moyenne de 1^m,20 au-dessus du sol du jardin et seront bien liés aux lattes.

Une porte de même hauteur que les haies, en latte de planche de chêne à claire-voie clouée sur trois terrasses en chêne, sera placée vis-à-vis de la porte d'entrée de chaque maison. — Cette porte sera entre deux montants en posselets de chêne, solidement fixés en terre et enduits de goudron jusqu'au niveau du sol.

Il y aura par porte deux pentures et une serrure avec crossette en fonte.

CHAPITRE III

CONDITIONS DIVERSES.

ART. 42. — L'entrepreneur devra faire assurer les constructions jusqu'à ce que l'entreprise soit terminée; il reste, en tout cas, responsable des incendies qui pourraient survenir dans les travaux en cours d'exécution, ainsi que dans les matériaux déposés sur le terrain.

ART. 43. — Nul ne sera admis à concourir à l'adjudication, s'il ne présente une personne honorable et solvable pour lui servir de caution.

Les plans, le cahier des charges et la soumission seront signés par l'entrepreneur et par sa caution.

Les travaux supplémentaires ne seront reconnus que pour autant que l'entrepreneur produise des bons signés du Directeur de la Société ou de son délégué.

En cas de décès de l'entrepreneur, la Société pourra faire achever les travaux par les héritiers ou par la caution à son choix.

ART. 44. — Les sous-traitants que l'entrepreneur s'associerait ne seront pas admis en cette qualité par la Société.

ART. 45. — Les administrateurs de la Société, le Directeur-gérant ou son délégué pourront, en tout temps et à toute heure, visiter les ateliers où s'exécutent la menuiserie et la serrurerie.

ART. 46. — Tout différend qui surgira entre l'entrepreneur et la Société sera jugé en dernier ressort par trois arbitres à désigner par le Président du tribunal civil de Liège ou par le juge qui le remplace.

ART. 47. — Les travaux seront commencés le
et complètement terminés le
sous peine de l'amende stipulée à l'article 12 du présent cahier des charges.

PAIEMENTS.

ART. 48. — Les paiements seront faits par cinquièmes de la manière suivante, après réception provisoire des travaux par le Directeur de la Société :

- 1° Un cinquième quand les refendages du premier étage seront placés;
- 2° Un cinquième après la pose des solives du grenier;
- 3° Un cinquième après la pose des toitures et des chéneaux, le récré-pissage des façades et la pose des fenêtres;

4° Un cinquième lorsque tous les travaux seront entièrement terminés et reçus par l'administration de la Société;

5° Un dernier cinquième après la réception définitive, sauf une somme de fr. qui ne sera payée que lors du relevage des planchers.

N. B. Ce cahier des charges suppose la construction complète de la maison par un seul entrepreneur.

Lorsque la Société juge plus avantageux de faire des adjudications séparées pour la maçonnerie, les pierres, la menuiserie, etc., il est fait alors des cahiers des charges spéciaux pour chaque objet, d'après les conditions qui sont reprises ci-dessus.

BUREAU DE BIENFAISANCE D'ANVERS

Description et conditions spéciales des travaux à exécuter pour la construction de cent trente maisons.

DÉMOLITION, DÉBLAIS, REMBLAIS ET MAÇONNERIE EN FONDATION.

ARTICLE PREMIER. — Les restes des murs en fondation de l'ancien Pesthof seront démolis, autant qu'il sera nécessaire pour l'exécution des travaux; dans aucun cas les anciennes maçonneries ne pourront être incorporées ou reliées aux nouvelles.

ART. 2. — Les fondations des façades des maisons récemment démolies, rue de l'Ecole, seront démolies jusqu'à la dernière assise.

ART. 3. — Le niveau des nouvelles rues se rapportera aux rues de l'Ecole, du Commerce et du Lazaret; néanmoins, et cela sans augmentation sur le prix de l'entreprise, l'entrepreneur sera tenu de se conformer au niveau exact à donner ultérieurement par M. l'ingénieur de la ville.

ART. 4. — Toutes les terres à provenir des déblais seront employées à remblayer les maisons, cours, jardins et rues, en prenant soin de réserver la meilleure terre végétale pour exhausser les jardins de quelques maisons de la sect. F.

ART. 5. — S'il était constaté que des terres, sable ou décombres, avaient été transportés des travaux par l'entrepreneur, il sera tenu de remplacer immédiatement la quantité enlevée et, en outre, une amende de cinq francs par tombereau lui sera appliquée.

ART. 6. — Le sable coquilleux à découvrir sera, le cas échéant, mis par l'entrepreneur, et à ses frais, à la disposition de l'administration.

ART. 7. — Les cours et jardins des maisons seront remblayés jus-

qu'au niveau des trottoirs. On choisira les terres les plus sèches pour remblayer l'intérieur des maisons.

ART. 8. — Les murs des façades en fondation seront remblayés jusqu'au niveau et à la largeur des trottoirs, c'est-à-dire à 1^m,50 pour les rues de 10 mètres et à 2 mètres de largeur pour les rues de 12 mètres, ensuite en pente de 30 degrés vers le niveau actuel des rues se trouvant dans la partie désablée du terrain.

ART. 9. — Dans le cas que les déblais fourniraient plus de terres qu'il n'en faut pour faire les remblais susmentionnés, l'entrepreneur les utilisera pour exhausser les rues dont le niveau actuel serait le plus en contre-bas des maisons. Dans le cas contraire, l'entrepreneur est tenu de suppléer les terres manquantes.

ART. 10. — Le terrain ne pourra pas être désablé, uniquement le sable à provenir des déblais pourra être employé pur ou mélangé avec du sable de mer pour les ouvrages de maçonnerie ou plafonnages, ou pour former le lit des pavements, suivant l'avis de l'architecte dirigeant.

ART. 11. — Les remblais se feront toujours par couches de 0^m,30 au maximum, et chaque couche sera fortement damée.

ART. 12. — Aucun remblai ne pourra se faire avant que l'architecte ait vérifié si les joints des murs en fondation ont été cirés et lavés à la brosse avec du mortier de cendrée.

ART. 13. — Pour les cent et trente maisons, il sera fait vingt-huit puits d'eau de source, aux endroits indiqués et à profondeur pour conserver au mois de septembre une hauteur d'eau d'au moins 1^m,45.

Les puits auront 1^m,35 de diamètre intérieur et seront maçonnés avec des grandes briques de puits, dites klampsteen, de 0^m,19. La cuve sera formée d'une roue en bois de hêtre de 0^m,05 d'épaisseur, avec planches en sapin de 0^m,025 d'épaisseur sur 0^m,08 de largeur et 2 mètres de hauteur clouées jointivement et revêtues de deux forts cercles en fer.

Les remblais autour des puits d'eau de source seront faits avec des terres fraîches, fortement damées.

Au-dessus du puits, la maçonnerie du puits sera élevée en forme de cône tronqué, de manière à conserver au niveau du pavement une ouverture de 0^m,60, l'orifice sera couvert d'une pierre de taille bleue de 0^m,08 d'épaisseur.

ART. 14. — Les citernes suivantes seront construites : dans la section A, sous les cours des maisons : n° 1, de 3^m,55 sur 2^m,70 de largeur ; au n° 5, de 1^m,75 sur 2^m,55 de largeur ; au n° 9, de 2^m,90 sur 2 mètres de largeur ; au n° 11, de 2^m,20 sur 2 mètres de largeur ; au n° 19, de 1^m,35 sur 1^m,65 de largeur moyenne.

Dans la section B, sous les cours des maisons : n° 21, de 2^m,50 sur 2^m,10; aux n°s 25 et 30, chaque de 1^m,70 sur 2^m,50 de largeur; au n° 33, de 3^m,10 sur 1^m,50 de largeur moyenne, et au n° 35, de 2^m,10 sur 1^m,75 de largeur moyenne.

Dans la section C, sous les cours des maisons : n° 50, de 3^m,10 sur 1^m,18 de largeur moyenne; au n° 57, de 2^m,50 sur 2^m,10 de largeur; au n° 59, de 2^m,50 sur 2^m,10 de largeur, et au n° 66, de 1^m,90 sur 1^m,55 de largeur moyenne.

Dans la section D, sous les cours des maisons : n° 68, de 2^m,40 sur 1^m,80 de largeur; au n° 82, de 1^m,70 sur 2 mètres de largeur moyenne; au n° 84, de 2^m,55 sur 1^m,30 de largeur moyenne, et au n° 99, de 2^m,40 sur 1^m,80 de largeur.

Dans la section E, sous les cours des maisons : n° 101, de 1 mètre sur 1^m,20 de largeur moyenne, et au n° 108, de 2^m,80 sur 1^m,70 de largeur.

Dans la section F, n° 110, de 2^m,35 sur 2^m,20 de largeur, et au n° 128, de 2^m,25 sur 4 mètres de largeur.

Toutes ces mesures sont prises entre les revêtements.

Toutes les citernes auront 1^m,80 de hauteur entre le pavement et l'intrados de la voûte.

Les murs des citernes auront deux briques d'épaisseur (0^m,38) sous les façades postérieures ou latérales et une brique et demi (0^m,28) sous les murs des cours, non compris le revêtement d'une demi-brique (klinkaart) d'épaisseur, maçonné au mortier de trass.

Les voûtes et murs des cheminées des citernes auront 0^m,18 d'épaisseur.

Les reins des voûtes seront remplis jusqu'au niveau de l'intrados.

Les pavements seront composés d'une brique sur champ au mortier de cendrée et d'une brique posée sur plat au mortier de trass ou de ciment.

A chaque citerne, il y aura un trop-plein ou décharge de 0^m,10 sur 0^m,10 dans œuvre et dont les pavements, parois et couvertures, maçonnés au mortier de ciment, auront 0^m,10 d'épaisseur.

Art. 15. — Les fosses d'aisances, avec grands ou simples conduits de décharge des lieux, seront faites comme suit :

Dans la section A, sous les cours des maisons : n°s 18 et 20, d'une largeur moyenne de 3^m,60 sur 2^m,40; dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des n°s 1, 2, 18, 19 et 20, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux d'aisances des maisons n°s 3, 4, 16 et 17 au moyen d'un grand conduit.

Dans la même section A, sous les cours des maisons 8 et 10 et de 3^m,85 sur 2^m,60 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux

d'aisances des maisons 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux d'aisances des maisons 5, 6, 14 et 15 au moyen d'un grand conduit.

Dans la section B, sous les cours des maisons 22 et 40, et de 3^m,90 sur 2^m,60 de largeur; dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des n^{os} 21, 22, 23, 46, 47, 48 et 49, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux d'aisances des maisons n^{os} 24, 25, 44 et 45, au moyen d'un grand conduit.

Dans la même section B, sous les cours des maisons 34 et 36, et de 3^m,60 sur 2^m,44 de largeur moyenne. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons n^{os} 32, 33, 34, 35, 36 et 37, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux d'aisances des maisons 30, 31, 38 et 39, au moyen d'un grand conduit.

Une troisième fosse d'aisances sera construite dans cette section B, sous la cour de la maison n^o 27, et de 2^m,25 sur 1^m,70. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 26, 27, 42 et 43, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux d'aisances des maisons 28, 29, 40 et 41, au moyen d'un grand conduit.

Dans la section C, sous les cours des maisons 51, et 67 et d'une largeur moyenne de 3^m,80 sur 3^m,25. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 50, 51, 65, 66 et 67, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux des maisons 52 et 64, au moyen d'un grand conduit.

Dans la même section C, sous les cours des maisons 56 et 58, et de 3^m,90 sur 2^m,80 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons n^{os} 56, 57, 58, 59 et 60, au moyen des conduits simples ou directs, et les lieux des maisons 53, 54, 55, 61, 62 et 63, au moyen d'un grand conduit.

Dans la section D, sous les cours des maisons 69 et 100, et de 3^m,60 sur 2^m,70 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 68, 69, 98, 99 et 100, au moyen de conduits simples ou directs, et les lieux des maisons 70, 71, 72, 95, 77 et 97, au moyen d'un grand conduit.

Dans la même section D, sous les cours des maisons 81 et 86, et de 6^m,10 sur 2 mètres de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 81 jusqu'au n^o 86 inclusivement, au moyen de conduits simples, et les lieux des maisons 79, 80, 87 et 88, au moyen d'un grand conduit.

Dans cette section D, il sera construit une troisième fosse sous la cour de la maison n^o 92, et de 3^m,30 sur 1^m,90 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 75 et 92, au moyen d'un conduit direct et les lieux des maisons 73, 74, 76,

77, 78, 89, 90, 91, 93 et 94, au moyen d'un grand conduit ; en outre, un grand conduit partira de cette fosse pour aboutir à la rue, afin de permettre là le curage ; néanmoins une cheminée de curage sera faite dans la cour de la maison n° 92, maison sous laquelle sera construit le conduit.

Dans la section E, sous une partie de la cour de la maison n° 101, et de 1^m,85 sur 1^m,15 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux d'aisances des maisons 101 et 102.

Dans la même section E, sous la cour de la maison 107, et de 3^m,70 sur 2^m,30 de largeur moyenne. Dans cette fosse se déchargeront, au moyen de conduits directs, les lieux d'aisances des maisons 107, 108 et 109 ; au moyen de grands conduits, les lieux des maisons 105 et 106, et au moyen d'un simple conduit se déchargeant dans le grand, les lieux des maisons 103 et 104.

Dans la section F, sous la cour de la maison n° 111, et de 3 mètres sur 2^m,40 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront les lieux des maisons 110, 111 et 130, au moyen de conduits simples, et les lieux des maisons 112, 113, 114 et 115, au moyen d'un grand conduit.

Dans la même section F, sous la cour de la maison n° 127, et de 4 mètres sur 2^m,25 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront, au moyen de simples conduits, les lieux des maisons 126 et 127, et au moyen d'un grand conduit, les lieux des maisons 122, 123, 124 et 125.

Même section F, une fosse d'aisances sous la cour de la maison n° 118 et de 4^m,10 sur 1^m,75 de largeur. Dans cette fosse se déchargeront, au moyen d'un grand conduit, les lieux d'aisances à partir du n° 116 jusqu'au n° 121 inclusivement. La cheminée de curage sera établie dans la cour de la maison n° 118, et sous cette maison il sera aussi construit un grand conduit pour permettre de vider la fosse à la rue.

Une quatrième fosse à l'usage des maisons 128 et 129 sera construite dans le jardin de la maison n° 129 et de 2 mètres de longueur sur 1^m,20 de largeur.

Les murs des fosses d'aisances auront une épaisseur de deux briques, non compris le revêtement intérieur d'une demi-brique (klinkaart) d'épaisseur faite au mortier de trass. Les pavements seront composés d'une demi-brique sur champ et d'une brique sur plat en mortier de cendrée, ainsi que d'une assise de grands carreaux rouges, posée au mortier de trass. Le pavement sera mis au-dessus de l'empâtement de trois assises de hauteur et descendra en pente vers l'ouverture pour le curage.

La voûte aura une brique (0^m,19) d'épaisseur, ainsi que les parois de l'orifice ; l'orifice ou cheminée de curage conservera 0^m,60 carrés, mesuré dans œuvre.

Les deux grands conduits à construire sous les maisons, pour vider les fosses à la rue, auront la même hauteur entre les voûtes et le pavement que les fosses ; en outre, le pavement aura une pente de 0^m,04 par mètre vers la rue. Les murs de ces conduits auront une épaisseur de une brique et demie, non compris le revêtement intérieur, qui sera fait, ainsi que les voûtes et pavements, comme il est prescrit pour les fosses d'aisances. Ces deux conduits auront 0^m,80 de largeur et la cheminée pour le curage à la rue 0^m,30 carrés, le tout mesuré dans œuvre.

Les grands conduits de décharge auront 0^m,40 de largeur et 0^m,45 de hauteur intérieurement au point de départ de la pente vers la fosse ; une pente en sens inverse sera établie sous les lieux d'aisances ; malgré la pente des pavements, la couverture sera toujours de niveau et la hauteur s'augmentera proportionnellement de 0^m,04 par mètre courant de pente vers les fosses.

Les murs auront une épaisseur d'une et demi-brique, et le pavement sera composé de deux assises de briques, posées sur plat et d'une brique sur champ, en forme de voûte renversée. Dans chaque parcours de ces grands conduits, dépassant la longueur de 6 mètres, il sera établi une ouverture de 0^m,40 carrés, pour faciliter, le cas échéant, le débouchage. Ces ouvertures seront bouchées au niveau du sol par un encadrement en pierre de taille de 0^m,10 avec couverte de 0^m,06 d'épaisseur, munie d'un anneau en fer scellé au plomb.

Les conduits simples, se déchargeant directement dans les fosses ou dans les grands conduits, auront 0^m,25 sur 0^m,30 dans œuvre, les parois auront 0^m,19 d'épaisseur et le pavement sera composé de deux assises de briques sur plat et d'une assise posée sur champ en forme de voûte renversée, avec (0^m,05) de flèche.

Les pierres de recouvrement des grands et des simples conduits de décharge seront en pierre de taille de Tournay, posées au mortier de trass, à joints droits et serrés, couvrant, de chaque côté, au moins la moitié de l'épaisseur des murs formant parois.

Les pierres de recouvrement auront 0^m,06 d'épaisseur pour les petits conduits et 0^m,08 d'épaisseur pour les grands.

ART. 16. — Les cheminées des citernes et fosses d'aisances seront couvertes par des pierres de taille bleue de 0^m,06 d'épaisseur avec anneau en fer, et encadrements à battes de 0^m,12 sur 0^m,10 d'épaisseur.

Les encadrements des citernes conserveront 0^m,50 d'ouverture et ceux des fosses d'aisance 0^m,60 carrés.

ART. 17. — Les cheminées des deux grands conduits seront couvertes, à la rue, au niveau des trottoirs par des encadrements de 0^m,30 d'ouverture et de 0^m,14 × 0^m,10 d'épaisseur, avec couverte de 0^m,08 d'épaisseur en pierre de taille et munie d'un œillet en fer avec crampon.

Les anneaux ou œillets en fer seront toujours noyés dans la pierre de couverture et scellés au plomb.

Tous les murs à l'intérieur des citernes, fosses d'aisances grands ou petits conduits de décharge, ainsi que les pavements et les voûtes, seront couverts d'une couche de ciment de 0^m,008 d'épaisseur, lissée avec une palette en bois.

ART. 18. — Les reins des voûtes des citernes, des fosses d'aisances et des deux grands conduits sous les maisons, seront remplis à la hauteur de l'intrados et la chape sera recouverte d'une couche de crépi en mortier cendrée, passée à la brosse.

ART. 19. — *Lieux d'aisances.* — Le siège des lieux d'aisances sera maçonné en mortier cendrée et briques Klampsteen dures. Chaque lieu d'aisances aura un pot en fer de 0^m,36 de diamètre, un entonnoir en faïence jaune ou blanche, avec anneau en terre cuite, verni à l'intérieur.

Toutes les maçonneries en contact avec des matières fécales seront revêtues d'une couche de ciment.

Afin de pouvoir vider le pot en fer des lieux d'aisances, il y aura devant chaque siège une ouverture, fermée par une pierre de taille de 0^m,06 d'épaisseur munie d'un œillet avec agrafe, — avec encadrement de 0^m,20 d'ouverture.

ART. 20. — *Egouts et rigoles.* — Pour la décharge des eaux ménagères et des trop-pleins des citernes, il sera construit des égouts et rigoles, suivant les indications du plan des ouvrages en fondation.

Dans la cour de chaque maison, il sera fait un puisard de 0^m,25 sur 0^m,45, mesuré dans œuvre et dont le pavement sera établi 0^m,20 en contre-bas du pavement des égouts de décharge. Chaque puisard aura un siphon en pierre de taille, taillé avec chanfrein à vives arêtes et une grille en fer dont les barreaux ne seront espacés que de 0^m,006.

Les égouts de décharge, ainsi qu'il est indiqué au plan, conduiront les eaux des puisards jusqu'à la ligne des façades à la rue et conserveront sur tout leur parcours une largeur de 0^m,20 sur 0^m,25 de hauteur.

ART. 21. — Dans les caves des maisons boutiques et bourgeoises, les égouts seront établis sur des voûtes d'une brique d'épaisseur et dont les pieds-droits, placés à deux mètres de distance, auront une brique et demie d'épaisseur.

Les murs formant les parois des égouts et puisards n'auront jamais moins de 0^m,19 d'épaisseur, et les pavements seront formés de deux assises de briques sur plat.

ART. 22. — Les rigoles conduisant les eaux pluviales dans les citernes auront 0^m,10 de largeur et 0^m,15 de hauteur intérieurement ; les parois

et les pavements de ces rigoles seront maçonnés au mortier de trass et la couverture se fera en grands carreaux rouges de Boom.

Les égouts, rigoles et puisards, seront revêtus intérieurement, sur toutes leurs parties, d'une couche de ciment; les joints des murs seront cirés et lavés à la brosse.

Les égouts et rigoles seront couverts avec des dalles en pierres dures, bleues ou blanches, de 0^m,04 d'épaisseur, couvrant au moins, de chaque côté, la moitié de l'épaisseur des murs et fichées avec du mortier de cendrée.

ART. 23. — Les puisards seront couverts par des encadrements de 0^m,25 sur 0^m,45 d'ouverture et 0^m,08 d'épaisseur avec couvertes en pierre de taille de 0^m,04 d'épaisseur et de 0^m,25 sur 0^m,30 carré, ensuite par un grillage en fer, dont les barreaux ne seront espacés que de 0^m,008.

ART. 24. — Les puisards seront construits de manière à ne pas couper le cours des égouts, mais s'y déchargeront au moyen de petits embranchements.

ART. 25. — L'entrepreneur est prévenu que, si tous les ouvrages doivent être exécutés dans les meilleures conditions, ceux-ci seront spécialement surveillés.

ART. 26. — Les tranchées pour les murs en fondation seront creusées à la profondeur nécessaire pour atteindre la couche de sable jaune vierge, parfaitement de niveau et fortement damées.

ART. 27. — Le dessus du pavement des caves des maisons boutiques, grandes et petites maisons bourgeoises et des maisons ouvrières se trouvera à 1^m,95 en contre-bas du niveau des trottoirs.

ART. 28. — La maçonnerie des murs en fondation commencera au moins à 0^m,30 sous le pavement des caves, par un empatement à deux retraites, la première à trois assises et la seconde à deux assises de hauteur.

ART. 29. — Lorsque le niveau du sable vierge se trouvera à des profondeurs inégales comme il est à présumer, pour une partie plus ou moins désablée du terrain, les tranchées seront creusées avec des banquettes de 0^m,20 de hauteur, de niveau sur une longueur d'au moins 14 mètres, avant de faire une nouvelle banquette, avec remarque que les murs en fondation, aux endroits où il n'existe pas de caves, auront au moins 0^m,60 de profondeur en contre-bas du niveau des rues ou du niveau existant pour les parties plus ou moins désablées.

ART. 30. — Pour les murs en fondation de deux briques d'épaisseur, les trois premières assises de l'empatement auront trois briques (0^m,56) et les deux suivantes deux et demi briques (0^m,47) de largeur.

L'empatement des murs en fondation d'une brique et demie d'épais-

seur sera établi proportionnellement, la retraite étant toujours de 0^m,045 de chaque côté du mur.

ART. 31. — Les murs des façades principales de toutes les maisons et les murs des façades postérieures et latérales de toutes les maisons à deux étages, auront en fondation deux briques d'épaisseur (0^m,38) et les murs des façades postérieures et ces caves des maisons ouvrières, ainsi que tous les murs de refend et les murs de séparation des cours des cinq premières sections auront en fondation une et demi brique (0^m,28) d'épaisseur.

Les murs de clôture entre les cours ou jardins des maisons de la section F, ainsi que les murs de clôture des propriétés voisines, auront en fondation, c'est-à-dire jusqu'à la hauteur du niveau des trottoirs des nouvelles rues, une épaisseur de deux briques (0^m,38).

ART. 32. — *Les voûtes des caves* des maisons boutiques et des grandes et petites maisons bourgeoises, seront construites sur une demi brique (0^m,08) d'épaisseur entre poutrelles en fer de 0^m,16 de hauteur, pesant au moins seize et demi kilogr. le mètre courant. Ces poutrelles porteront au moins de chaque côté 0^m,15 sur les murs et seront placées, comme il est indiqué au plan, de 0^m,80 à 1 mètre de distance, qui ne sera jamais dépassée. Les poutrelles de plus de 3^m,50 de longueur seront reliées par des lattes en fer de 0^m,026 de largeur sur 0^m,008 d'épaisseur.

ART. 33. — Les voûtelettes des caves des maisons ouvrières seront construites entre une poutrelle en fer pour chaque cave, de 0^m,12 de hauteur.

ART. 34. — Les cintres à employer pour la construction des voûtes, des fosses et citernes, ainsi que pour les voûtelettes des caves, seront établis solidement à environ 0^m,75 de distance et recouverts de planches de 0^m,08 de largeur.

ART. 35. — Au-dessus des fosses ou citernes il sera maçonné, dans les murs des maisons, deux assises au mortier de ciment.

ART. 36. — Les caves seront pavées au moyen de briques dures Klampsteen, posées sur champ et soigneusement rejointoyées.

ART. 37. — Les escaliers de cave seront maçonnés en briquettes bleues, 1^{re} qualité, au mortier de cendrée et rejointoyées, les onze marches de chaque escalier seront recouvertes de tranches en pierre bleue de 0^m,05 d'épaisseur avec chanfrein de 0^m,02, d'une longueur pour chaque marche et de 0^m,24 de largeur.

ART. 38. — Dans chaque cave il sera construit un soupirail dont les murs auront 0^m,19 d'épaisseur, de 1 mètre de longueur et de 0^m,25 de largeur dans œuvre, pour les maisons boutiques, grandes et petites

maisons bourgeoises, et de 0^m,22 de largeur sur 0^m,50 de longueur pour les caves sous les cuisines des maisons ouvrières. Les encadrements en pierre bleue pour les soupiraux de cave auront 0^m,12 sur 0^m,15 d'épaisseur du côté de la rue et 0^m,10 sur 0^m,14 du côté des cours ou jardins. Dans les encadrements à battées du côté de la rue, il sera placé un grillage mobile, composé de quatre barreaux de 0^m,022 d'épaisseur avec crampons et chaîne avec cadenas en fer galvanisé.

Dans les encadrements des soupiraux de cave du côté des cours, il y aura trois barreaux de 0^m,02 d'épaisseur, scellés au plomb.

ART. 39. — *La maçonnerie en fondation*, ainsi que les pavements en briques, seront exécutés en briques dures, dites Klampsteen, de Boom ou Niel, et mortier de cendrée, à l'exception des parties décrites en mortier de trass ou de ciment. Le mortier de cendrée sera composé *de quatre parties de chaux hydraulique de Tournay, de trois parties de cendres de houille finement tamisées et d'une partie de sable.*

Le mortier de ciment sera composé de parties égales ciment de Jossion, Picha ou autres approuvés par l'architecte, et de sable de mer bien pur, pour les ouvrages de maçonnerie; *le ciment sera employé sans mélange pour le crépissage des fosses, citernes, égouts et rigoles.*

ART. 40. — Le mortier de trass sera composé de parties égales de trass d'Andernach, moulu à Anvers, et de chaux de Tournay, passée au fin tamis.

MAÇONNERIE EN ÉLÉVATION

ART. 41. — Les façades principales, latérales et postérieures de toutes les maisons, ainsi que les murs de refend et des jardins du côté des propriétés voisines, auront une brique et demie (0^m,28) d'épaisseur; — par façades latérales on comprend également les murs de séparation entre les maisons ouvrières et les maisons à deux étages.

ART. 42. — Les murs de séparation ou de refend entre les maisons de même élévation auront une brique (0^m,18) d'épaisseur et seront toujours élevés jusqu'au toit.

ART. 43. — Les murs intérieurs, les conduits, trumeaux et voûtelettes des cheminées, n'auront jamais moins qu'une demi-brique (0^m,08) d'épaisseur.

ART. 44. — Les murs intérieurs des maisons boutiques auront au rez-de-chaussée une brique d'épaisseur, à l'exception de ceux qui ne sont plus répétés aux étages: les murs intérieurs d'une brique des maisons boutiques conserveront la même épaisseur jusqu'au toit.

ART. 45. — Les pieds-droits des cheminées, le siège des lieux d'aisances et les parties des cheminées dépassant le toit seront maçonnés en briquettes bleues et jointoyées.

ART. 46. — Les languettes des cheminées seront crépies intérieurement avec du mortier à poil, et afin d'en faciliter le nettoyage on ménagera dans chaque conduit, au grenier, une ouverture bouchée par une tôle de 0^m,003 d'épaisseur glissant dans un encadrement à battée.

ART. 47. — Les murs de jardin entre les propriétés voisines auront une élévation de 3^m,20 y compris la chape, qui sera formée de carreaux rouges de 9 pouces et de faîtières soigneusement crépies.

ART. 48. — L'administration aura la faculté de faire construire ces murs de jardin par un autre entrepreneur, suivant convention à intervenir entre les propriétaires voisins ; dans ce cas il sera déduit du prix de l'entreprise une somme de vingt-cinq francs par mètre cube de maçonnerie non exécutée tant en fondation qu'en élévation.

ART. 49. — Tous les autres murs entre cours et jardins, ainsi que les murs des lieux d'aisances, auront une brique (0^m,18) d'épaisseur et une hauteur de 1^m,90 au-dessus du niveau du pavement des cours. Les murs entre les cours seront couverts de carreaux rouges de sept pouces et de faîtières, crépis soigneusement avec du mortier de cendrée.

Les murs de jardin dépassant 4 mètres de longueur seront construits avec des pilastres de 0^m,36 carré, la saillie des pilastres sera couverte avec des carreaux. On exigera que les tuiles faîtières soient de formes régulières et placées aussi droites que possible.

ART. 50. — Les façades des maisons ouvrières seront construites en briques apparentes par les meilleurs ouvriers maçons, avec des briques choisies de teinte uniforme et appareillées suivant toutes les règles de l'art ; les bandes, clavaux, etc., indiqués au plan, seront faits en briques jaunes dures de Hollande et briques Papesteen bleues, coupées à vives arêtes et de mêmes dimensions que les briques ordinaires, afin de conserver toujours un appareil régulier ; — les briques pour ces façades, ainsi que pour les façades postérieures de toutes les maisons qui ne seront pas crépies mais rejointoyées, seront mises en tas séparément.

ART. 51. — *La maçonnerie en élévation* sera exécutée en briques, dites Papesteen, rouges de Boom ou de Niel et mortier composé de parties égales de chaux de Tournay de 1^{re} qualité et de sable jaune très-maigre, mélangé avec ou remplacé par du sable de mer, suivant les instructions de l'architecte ou de son préposé.

ART. 52. — Toutes les briques à employer, Klampsteen pour les fondations, briques dites Klinkaart pour le revêtement intérieur des

fosses et citernes, Papesteen pour la maçonnerie en élévations et briques jaunes de Hollande pour quelques parties des façades, seront de la meilleure qualité, bien cuites, régulières de formes, bien sonnantes, sans crevasses ni parties vitrifiées, posées en *liaison à bain flottant de mortier*, en appareil à désigner par l'architecte avec de très-petits joints et suivant toutes les règles de l'art.

ART. 53. — Pour les maçonneries en parements des façades principales et postérieures on n'emploiera que des briques entières, et la quantité de demi-briques à employer dans les autres murs sera toujours déterminée par la direction des travaux.

ART. 54. — On mouillera toujours les briques avant de les employer.

ART. 55. — Il est rigoureusement défendu de marcher sur les maçonneries ; s'il était impossible de faire autrement, on les couvrira de planches, et en tous cas les briques salies ou ébranlées seront enlevées et remises avec du mortier frais ; le mortier à provenir de ces démolitions ou des ouvrages démolis pour cause de malfaçon, c'est-à-dire : les maçonneries qui ne seraient pas en parfaite liaison, hors d'aplomb ou de niveau, non faits au cordeau ou avec de grands joints, sera mêlé aux terres à employer pour les remblais.

ART. 56. — L'entrepreneur soumettra à l'approbation de l'architecte un modèle des briques de Hollande ou de Papesteen bleues, avant d'en faire la commande.

ART. 57. — Dans les cheminées des petites cuisines des maisons ouvrières on placera un collier en fer ; ces cheminées dépasseront suffisamment les toitures des cuisines pour assurer un bon tirage.

ART. 58. — Dans les plafonds des chambres à l'usage de cuisines des maisons boutiques ou bourgeoises, et où le plan n'indique pas des trumeaux de cheminées, on placera des colliers en fer, se fermant au besoin par un clapet. On en placera de même dans les voûtes des caves du côté de la rue des 29 grandes maisons bourgeoises, afin de pouvoir convertir ces caves en laveries ou cuisines souterraines.

COUVERTURE EN PANNES

ART. 59. — Les toits de toutes les maisons seront couverts avec des grandes pannes, pannes faitières et arêtières rouges ou bleues, provenant de Beerse ou de Minderhout, *posées en liaison* suivant les indications de l'architecte. Les pannes, faitières et arêtières seront régulières

de formes, sans crevasses ni autres défauts, bien sonnantes et placées au cordeau.

ART. 60. — Les chapes des cheminées des cuisines des maisons ouvrières seront faites avec des faîtières et carreaux bleus.

Les pannes faîtières et arêtières seront, ainsi que les pannes couvrant les parties mansardées des toits, crépies à l'extérieur, et les autres pannes des toits seront crépies avec soin à l'intérieur avec du mortier à poil.

JOINTOIEMENT

ART. 61. — Les façades des maisons ouvrières seront nettoyées, aussitôt après l'exécution de la maçonnerie, et on grattera les joints pour les rejointoyer à nouveau avec du mortier composé de $\frac{2}{3}$ de chaux de Tournay et $\frac{1}{3}$ de sable blanc de ménage; cet ouvrage sera fait par des ouvriers spéciaux et suivant échantillon à approuver par l'architecte.

ART. 62. — On procédera comme il est dit à l'article ci-dessus pour le rejointement des maçonneries en briquettes bleues, des escaliers de caves, pieds droits et parties dépassant le toit des cheminées, sièges des lieux d'aisances et corps des pompes.

ART. 63. — Il est sévèrement défendu de peindre à l'eau les maçonneries à rejointoyer. Seulement l'architecte pourra exiger que quelques joints soient peints à l'huile.

ART. 64. — Seront rejointoyés au fur et à mesure de l'exécution des maçonneries, les murs des façades postérieures des maisons ouvrières, un côté des murs entre cours ou jardins d'une brique d'épaisseur, et des deux côtés des murs susdits d'une épaisseur plus forte entre jardins et propriétés voisines, ainsi que les murs en fondation et les pavements en briques.

Les murs des caves et greniers seront rejointoyés et ensuite badigeonnés sur deux couches.

ART. 65. — Le côté non muni des murs d'une brique d'épaisseur des lieux et entre cours ou jardins sera enduit d'une légère couche de crépissage et ensuite badigeonné deux fois. L'architecte décidera lequel des deux côtés de ces murs sera travaillé, uni ou crépi.

PAVEMENTS

ART. 66. — Les chambres de derrière et cuisines des maisons bourgeoises, toutes les places au rez-de-chaussée des maisons boutiques, les vestibules d'entrée et les cages d'escaliers de toutes ces maisons au rez-de-chaussée, ainsi que les portails des maisons ouvrières, seront pavés en carreaux noirs et blancs en ciment de Gand, des fabriques de Picha ou de Scheepens, et de 0^m,30 carrés, posés au bain de mortier de ciment sur lit de sable de mer. Ces carreaux seront mis en losange, et suivant les indications de l'architecte dans les vestibules d'entrée.

Les carreaux de ces pavements devront être confectionnés depuis plus de six mois avant la mise en œuvre, seront posés avec de très-petits joints et par des ouvriers spéciaux.

ART. 67. — Toutes les chambres et cuisines au rez-de-chaussée des maisons ouvrières seront pavées de carreaux en terre cuite de Boom ou Niel de neuf pouces carrés; ces carreaux seront bien cuits, de teinte uniforme, sans crevasses, d'équerre, proprement recurés et posés avec de très-petits joints sur lit de sable, ensuite rejointoyés avec du mortier composé de 2/3 chaux de Tournay et 1/3 sable blanc ménage.

ART. 68. — Dans les cours, lieux d'aisances et abris des pompes, le pavement se fera en briques dures (Klampsteen), posées sur champ au mortier de cendrée sur lit de sable et rejointoyées au mortier de ciment.

Dans les maisons ouvrières avec jardins, on établira ce même pavement en briques sur champ, jusqu'à la ligne des lieux d'aisances, et dans les maisons bourgeoises n^{os} 127 et 128, à deux mètres de largeur des façades postérieures, ces pavements s'arrêteront contre des bordures en pierres blanches et bleues d'au moins 0^m06 d'épaisseur sur 0^m,25 de hauteur.

PIERRE DE TAILLE

ART. 69. — En dehors de la pierre de taille prescrite pour encadrements des ouvertures des fosses et citernes, soupiraux des caves, égouts, couvertures des marches des escaliers de cave, puisards et lieux d'aisances (voir maçonnerie en fondation), l'entrepreneur livrera et placera avec les ancrs en fer et scellement au plomb nécessaires, les pierres de taille suivantes, provenant des carrières des Écaussinnes, de Feluy-Arquennes ou de Comblain-au-Pont.

ART. 70. — Une plinthe de 0^m,45 de hauteur et de 0^m,04 d'épaisseur à toutes les façades des maisons sans exception, et une seconde plinthe sous les vitrines de toutes les maisons boutiques jusqu'à la hauteur du cordon.

ART. 71. — Un cordon avec arêtes arrondies pour les vitrines de toutes les maisons boutiques, de 0^m,10 d'épaisseur et de 0^m,22 de largeur.

ART. 72. — Des socles pour 139 portes d'entrée de 0^m,45 de hauteur et 0^m,14 sur 0^m,20 d'épaisseur. Deux montants pour chacune des 139 portes d'entrée de 2 mètres de hauteur et de 0^m,10 sur 0^m,18 d'épaisseur.

ART. 73. — Les socles entre les portes accouplées des maisons ouvrières seront formés d'une pièce qui aura par conséquent 0^m,33 de largeur.

ART. 74. — Les socles, plinthes et cordons des vitrines des maisons boutiques, seront recurés et polis.

ART. 75. — Un seuil pour chacune des 139 portes d'entrée, formant marche de 0^m,14 de hauteur, 0^m,24 de largeur et 1^m,10 de longueur, avec coin arrondi.

ART. 76. — Un seuil pour chaque porte dans les façades postérieures de toutes les maisons et de 0^m,12 de hauteur, 0^m,18 de largeur et 0^m,85 de longueur.

ART. 77. — Tous les seuils des fenêtres des façades principales et postérieures, indiqués au plan, de 0^m,10 d'épaisseur, 0^m,26 de largeur et 1^m,35 de longueur pour les fenêtres dans les façades postérieures, et de 1^m,40 de longueur pour les fenêtres des façades principales sans chambranles, et de 1^m,55 de longueur pour les fenêtres avec chambranles.

ART. 78. — Entre les seuils des fenêtres au 1^{er} étage dans les façades principales de quelques maisons, il sera placé des pierres formant cordons avec retours, de même épaisseur que les seuils, de 0^m,20 de largeur et de longueur indiquée aux plans.

ART. 79. — Dans les façades de huit maisons bourgeoises, il y aura des fenêtres aux chambres mansardées dont les seuils auront 0^m,10 d'épaisseur, 0^m,26 de largeur sur 1^m,05 de longueur.

ART. 80. — Les seuils des deux petites fenêtres éclairant chaque cage d'escalier des maisons boutiques et bourgeoises auront 0^m,08 d'épaisseur, 0^m,25 de largeur et 1 mètre de longueur.

ART. 81. — Les seuils des petites fenêtres des cuisines des maisons

n° 113 jusqu'au n° 124 inclusivement auront les mêmes dimensions que ceux prescrits à l'article 80.

ART. 82. — La marche supérieure des escaliers de cave des 130 maisons aura 1 mètre de longueur, 0^m,18 de hauteur sur 0^m,10 d'épaisseur et sera taillée à battée.

ART. 83. — La contre-marche de la première marche des escaliers dans toutes les maisons aura la longueur nécessaire, 0^m,14 de hauteur, et sera faite avec tête arrondie.

ART. 84. — Les couvertures de toutes les cheminées, à l'exception des cheminées de cuisine des maisons ouvrières, seront en tranches de 0^m,06 d'épaisseur et dépassant de 0^m,06 le carré extérieur des murs.

ART. 85. — Le corps des 62 pompes à placer dans les maisons boutiques et bourgeoises sera revêtu d'une tranche de 0^m,04 d'épaisseur, et le corps des 10 pompes à placer contre les façades des maisons ouvrières sera taillé dans une pierre d'un bloc.

ART. 86. — Un bac de dessus pour chaque pompe avec bec en cuivre pour les 62 pompes des maisons boutiques et bourgeoises et bec en fonte pour les pompes dans la rue.

ART. 87. — Un lavier en pierre de taille écurée pour chacune des 62 pompes, de 0^m,70 de longueur, 0^m,40 de largeur et 0^m,14 d'épaisseur, avec entre-pièces de 0^m,06 d'épaisseur entre le corps de pompe.

ART. 88. — Toutes les pierres de gonds et de châssis de portes exigées dans une bonne construction.

ART. 89. — Toutes les pierres d'angles à placer au-dessus des seuils de fenêtres dans les façades principales des maisons boutiques et bourgeoises, et à moulures suivant les chambranles, en pierres de France, Liais ou Savonnières dure.

ART. 90. — Les consoles (124) en pierre de Savonnières à placer sous les corniches de quelques maisons boutiques et bourgeoises.

ART. 91. — Toutes les pierres de taille bleues à employer seront faites de tranches sciées, sans crevasses limées, ou grandes taches noires ou blanches, taillées à vives arêtes avec rabats d'eau et dents de loup pour tous les seuils des fenêtres, au fin ciseau pour tous les seuils, plinthes, cordons, socles, montants et bacs de pompes, écurées pour les laviers avec entre-pièces et contre-marches des escaliers, et polis pour les plinthes et cordons sous les vitrines, toujours suivant profils à donner par l'architecte lors de l'exécution des travaux.

ART. 92. — Un dessin spécial sera aussi donné par l'architecte pour l'exécution des consoles en pierre blanche à placer sous les corniches des façades principales.

CHÉMINÉES EN MARBRE

ART. 93. — L'entrepreneur livrera et placera les cheminées en marbre ci-dessous désignées :

1° Pour chacune des 29 maisons bourgeoises, une cheminée en marbre dans la chambre au rez-de-chaussée, d'une valeur de trente-huit francs, et quatre cheminées pour les chambres aux étages desdites maisons, d'une valeur de vingt-cinq francs chaque, soit pour les 29 maisons bourgeoises une valeur totale de quatre mille deux francs ;

2° Pour chaque petite maison bourgeoise, une cheminée au rez-de-chaussée, de la valeur de trente-huit francs, et deux cheminées pour les chambres à l'étage d'une valeur de vingt-cinq francs, soit pour les 13 petites maisons bourgeoises une valeur totale de mille cent quatorze francs ;

3° Pour chaque maison ouvrière une cheminée en granit poli d'une valeur de dix-huit francs, soit pour les maisons ouvrières une valeur totale de mille deux cent vingt-quatre francs ;

4° Une cheminée au rez-de-chaussée pour chaque maison boutique, d'une valeur de trente-huit francs, soit pour 20 maisons boutiques un total de sept cent soixante francs ;

5° Aux différentes chambres des 1^{er} et 2^e étages des maisons boutiques, un total de 92 cheminées d'une valeur de vingt-cinq francs chaque, soit pour une somme de deux mille trois cents francs.

Par cheminée de trente-huit francs, on comprend des cheminées avec accotements et foyers en marbre bleu belge, Sainte-Anne, Florence, rouge ou autre marbre du pays.

Par cheminée de vingt-cinq francs on comprend des cheminées simples avec foyers mais sans accotements, dans les mêmes marbres prescrits.

Les cheminées des maisons ouvrières d'une valeur de dix-huit francs seront faites également avec foyers, mais en pierre de taille bleue polie, dite petit granit, et de 0^m,02 d'épaisseur.

ART. 94. — La somme totale des cheminées en marbre à livrer par l'entrepreneur s'élève donc à neuf mille quatre cents francs, et l'administration se réserve le droit de livrer, moyennant les prix susdits, les cheminées ou une partie de celles-ci, à son choix, en déduisant les sommes ainsi employées du montant du prix de l'entreprise.

Dans la valeur des cheminées, la pose n'est pas comprise et reste en tous cas à la charge de l'entrepreneur.

Les différents marbres sont aussi laissés au choix de l'administration ou de l'architecte.

ART. 95. — L'intérieur des foyers sera pavé avec des carreaux bleus en terre cuite de sept pouces, sur lit de sable et ainsi qu'il a été dit à l'article pavement. Au rez-de-chaussée, ces carreaux seront mis en losanges.

PLAFONNAGE ET CRÉPISSAGE

ART. 96. — Les gîtages en-dessous de toutes les chambres, cuisines, corridors et paliers; le dessous de tous les escaliers en bois, à l'exception des parties non apparentes sous les escaliers des maisons ouvrières ainsi que les parties du toit des chambres mansardées et au-dessus des cages d'escaliers, seront lattés avec des lattes en bois de sapin et plafonnés sur trois couches, la dernière en blanc.

ART. 97. — Les murs français, à l'étage des maisons ouvrières, seront lattés et plafonnés des deux côtés sur deux couches et proprement achevés.

ART. 98. — Tous les murs à l'intérieur des maisons ouvrières et des chambres de toutes les maisons, ainsi que des lieux et des abris pour les pompes, seront crépis sur deux couches.

ART. 99. — Les murs à l'intérieur des corridors, cages d'escaliers, boutiques, mansardes et greniers des maisons boutiques et bourgeoises seront crépis sur trois couches, la dernière en blanc.

ART. 100. — Dans le blanc en bûrre pour la troisième couche des murs des cuisines, il sera mis de la couleur, au choix de l'administration.

ART. 101. — Les façades principales, latérales et postérieures des maisons boutiques et bourgeoises, seront *crépiées à l'extérieur avec du mortier de sable*, à l'exception des façades latérales du côté des propriétés voisines, qui seront rejointoyées.

ART. 102. — Les façades principales seront crépiées avec bandes rustiques, moulures et corniches, à peu près ainsi que le plan l'indique et suivant détails à donner par l'architecte lors de l'exécution des travaux.

ART. 103. — Dans deux chambres de chaque maison boutique ou grande maison bourgeoise et dans une chambre de chaque petite mai-

son bourgeoise, il sera placé une rosace en plâtre avec vis en fer et d'une valeur de dix francs, non compris le placement ni la vis.

L'Administration se réserve aussi le doit de livrer les rosaces et de décompter du prix de l'entreprise ladite somme de dix francs pour chaque rosace livrée à l'entrepreneur.

ART. 104. — Les mortiers pour les travaux de plafonnage et de crépissage seront composés comme suit :

De parties égales de chaux de Tournay de 1^{re} qualité et de sable gras pour la première couche de plafonnage; *de parties égales, chaux comme ci-dessus et de sable maigre*, pour la seconde couche de plafonnage et pour le crépissage des murs intérieurs; de *chaux de Namur* blanche, grasse et sans mélange, pour la troisième couche en blanc.

Dans chaque mètre cube de mortier pour le plafonnage ou le crépissage on incorporera, lors du coulage, neuf kilogrammes de bourre grise ou blanche suivant l'ouvrage; la bourre sera bien battue sur les travaux avant de la mélanger au mortier.

Il est sévèrement défendu d'employer de la chaux grasse pour d'autres ouvrages de plafonnage ou de crépissage.

ART. 105. — Le crépissage des murs intérieurs et des façades sera toujours dressé à la règle et il est spécialement exigé que toutes les parties soient droites, unies et travaillées suivant toutes les règles de l'art et suivant les profils donnés par l'architecte.

ART. 106. — La chaux sera éteinte et le mortier préparé, rabattu et travaillé de nouveau dans une grande grange couverte, fermée et pavée.

ART. 107. — Les mortiers pour les maçonneries seront préparés, et pour le plafonnage et crépissage coulés au moins quatre jours avant leur emploi.

CHARPENTERIE

ART. 108. — Les gîtes composant les gitages de toutes les maisons auront 0^m,065 × 0^m,18, dimension nommée dans le commerce 2 1/2 × 7 pouces, et ne seront jamais espacés de plus de 0^m,35 d'axe en axe.

ART. 109. — Les gitages contre les murs mitoyens entre les propriétés voisines porteront toujours sur des lambourdes de 0^m,18 × 0^m,08, porteront également sur des lambourdes de mêmes dimensions les gitages contre les murs d'une demi-brique d'épaisseur des cages d'escaliers.

ART. 110. — Entre les gîtes dont la portée dépassera trois mètres on placera des étrésillons de 0^m,18 de hauteur sur au moins 0^m,03 d'épaisseur.

ART. 111. — Les pièces d'enchevêtrement et les gîtes qui les supportent auront 0^m,18 × 0^m,10 d'épaisseur (7 × 4 pouces).

ART. 112. — Les petits gitages au-dessus des chambres à l'étage des maisons ouvrières, ainsi que les gitages au-dessus des cages d'escaliers et des mansardes des maisons boutiques et bourgeoises, seront formés de pièces de 0^m,08 × 0^m,11, soit un madrier de 3 × 9 pouces scié en deux ; ces pièces seront espacées de 0^m,40 d'axe en axe.

ART. 113. — Les plates-formes au-dessus des cuisines des maisons ouvrières et de deux cuisines de petites maisons bourgeoises (n° 81, section D et n° 125, section F) seront formées de gîtes de 0^m,065 d'épaisseur sur 0^m,11 de hauteur à un bout et de 0^m,07 à l'autre bout, de manière à donner à la plate-forme une pente de 0^m,04, tout en conservant le plafond de niveau. Ces pièces seront clouées à 0^m,35 de distance d'axe en axe, sur des sabliers de 0^m,18 × 0^m,065.

ART. 114. — Les châssis des portes intérieures dans les murs d'une demi-brique d'épaisseur seront composés de pièces assemblées à tenons et mortaises de 0^m,08 × 0^m,08.

ART. 115. — Les chevrons composant les murs français séparant les chambres à l'étage des maisons ouvrières auront la même dimension (0^m,08 sur 0^m,08) et seront espacés de 0^m,38 d'axe en axe ; à chaque extrémité ces pièces seront engagées avec des faux tenons dans des traverses de mêmes dimensions ; à environ 1^m,20 de hauteur, on placera des étrésillons également de 0^m,08 × 0^m,08 entre les chevrons susdits.

ART. 116. — Au-dessus des murs des lieux et des abris pour les pompes on mettra des madriers de 0^m,18 de largeur sur 0^m,065 d'épaisseur, pour fixer les tôles ondulées formant la toiture des lieux et abris, les surfaces apparentes seront rabotées et peintes à l'huile.

ART. 117. — La charpente des toits des maisons ouvrières sera composée de deux cours de pannes de 0^m,23 × 0^m,08 et d'un faitage de 0^m,08 × 0^m,11. — Les chevrons des toits de toutes les maisons auront pour dimension 0^m,08 × 0^m,065, seront espacés de 0^m,38 d'axe en axe et cloués solidement sur chaque point d'appui.

ART. 118. — Les sablières de toutes les maisons auront 0^m,045 d'épaisseur et une largeur suffisante pour, en dehors de la saillie, couvrir toute la largeur des murs de façade.

ART. 119. — Les planches clouées au pied des chevrons n'auront jamais moins de 0^m,26 de largeur sur 0^m,025 d'épaisseur.

ART. 120. — Les murs de refend des grandes maisons bourgeoises étant élevés jusqu'au toit, la charpente du toit de ces maisons sera uniquement composée de : quatre cours de pannes de $0^m,23 \times 0^m,08$ et d'un faitage de $0^m,18 \times 0^m,065$. Entre les cours de pannes et sous chaque faitage il sera établi des liens formant jambes de force de $0^m,17 \times 0^m,06$.

ART. 121. — Dans chacune des seize maisons boutiques et petites maisons bourgeoises, savoir : nos 11 et 19 section A ; 36 et 47, section B ; 50, 57, 60 et 66, section C ; 69, 81, 85 et 98, section D ; 101 et 108, section E ; 111 et 125, section F ; maisons dont les toitures sont à arêtières, la charpente du toit sera formée d'une ferme, composée de deux arbaletriers et jambes de force de $0^m,23 \times 0^m,08$, d'un poinçon de la même dimension et de deux entrails de $0^m,20 \times 0^m,035$ en bois de sapin du Nord et de deux paires de blochets en bois de chêne de $0^m,12 \times 0^m,06$.

Les jambes de force reposeront sur un madrier de $0^m,05$ d'épaisseur et de longueur suffisante pour porter sur trois gîtes.

ART. 122. — Les arêtières et les pans coupés dans les toitures des maisons de coins auront $0^m,16 \times 0^m,65$ et la dimension des noues sera de $0^m,18 \times 0^m,08$.

Les toitures des maisons boutiques et des petites maisons bourgeoises seront faites avec deux cours de pannes et ainsi qu'il a été stipulé pour la charpente des toitures des maisons ouvrières.

ART. 123. — La charpente des lucarnes droites sera composée de pièces en bois de sapin rouge de $0^m,11 \times 0^m,08$, assemblées à tenons et mortaises.

ART. 124. — Les pièces doubles des fermes seront fixées par des boulons en fer.

ART. 125. — Dans les greniers et chambres mansardées, il sera placé des lucarnes à tabatières en fonte de $0^m,65$ de largeur sur 1 mètre de hauteur comme suit : deux dans la toiture de chaque maison bourgeoise, une dans la toiture de chaque petite maison bourgeoise, trois dans chaque toiture des sept maisons boutiques et deux dans chaque toiture des autres maisons boutiques. Ces lucarnes s'ouvriront au moyen de fers avec fortes poignées et attaches.

ART. 126. — Les lucarnes figurées dans les façades au plan ci-joint sont comptées en diminution du nombre de lucarnes à tabatières prescrites à l'article précédent, mais ne sont pas comprises dans ce nombre les lucarnes à tabatière au-dessus de chaque escalier des maisons boutiques, bourgeoises et petites maisons bourgeoises et dont les encoffrements auront $0^m,85$ de largeur sur $1^m,20$ de hauteur dans œuvre ; les planches formant les encoffrements seront en bois de sapin rouge du

Nord de 0^m,025 d'épaisseur et de 0^m,26 de largeur avec assemblages à queue d'hirondelle.

ART. 127. — Tout le bois à employer pour gitages et charpente des toits sera du bois de sapin rouge du Nord reconnu dans le commerce pour bonne qualité, scié à vives arêtes, sans crevasses, nœuds vicieux ou autres défauts pouvant nuire à la solidité.

Toutes les parties en contact avec la maçonnerie seront enduites d'une bonne couche de goudron de Suède.

ART. 128. — Pour chacune des quarante vitrines, on placera une poutre en vieux bois de chêne, de longueur suffisante pour porter à chaque bout au moins 0^m,15 sur les murs d'appuis et de 0^m,28 sur 0^m,26 d'épaisseur, sans grandes crevasses, entailles, parties vermoulues ou autres défauts pouvant nuire à la solidité.

ART. 129. — Les linteaux en bois de chêne pour les portes dans les murs de plus d'une demi-brique d'épaisseur, auront toujours la largeur de l'épaisseur des murs et au moins 0^m,10 d'épaisseur.

Les linteaux des fenêtres et portes extérieures seront également en bois de chêne et auront 0^m,08×0^m,09 d'épaisseur.

ART. 130. — Sans description spéciale, on placera dans les baies des portes et fenêtres les blocs en bois de chêne nécessaires pour attacher les embrasures, chambranles, etc., suivant les exigences d'une bonne exécution.

ART. 131. — Les pannelattes seront en bois de sapin rouge du Nord, d'au moins 3 mètres de longueur, 0^m,025 sur 0^m,035 d'épaisseur, sans grands nœuds ou nœuds vicieux et clouées sur chaque point d'appui à 0^m,25 de distance.

CORNICHES, DEVANTURES ET REVÊTEMENTS EN PLANCHES DE QUELQUES PARTIES DES TOITS

ART. 132. — Les corniches et devantures des chéneaux seront en bois de sapin rouge du Nord, de même qualité que le bois à employer pour la menuiserie.

Les corniches des façades principales et latérales des maisons boutiques, grandes et petites maisons bourgeoises, seront faites avec moulures, larmiers et pour quelques maisons centrales ou boutiques avec modillons ou denticules, suivant les profils et détails à donner lors de l'exécution.

Les devantures des façades postérieures seront faites avec simple

latte arrondie sur laquelle sera contourné le zinc des chéneaux, et auront 0^m,035 d'épaisseur sur 0^m,21 de hauteur.

A environ 1^m,25 de distance, les corniches et devantures seront fixées sur les sablières au moyen d'équerres en fer.

ART. 133. — Les plates-formes au-dessus des cuisines de toutes les maisons ouvrières et de deux petites maisons bourgeoises, au-dessus de deux lieux d'aisances, ainsi que les lucarnes dans les façades, seront revêtues de planches en sapin de 0^m,025 d'épaisseur, clouées jointivement.

ART. 134. — Les devantures des plates-formes auront 0^m,25 d'épaisseur sur 0^m,16 de hauteur.

MENUISERIE

ART. 135. — *Portes d'entrée.* — Chacune des vingt portes vitrées d'entrée avec vasistas pour les maisons boutiques sera faite avec deux montants et trois traverses dont l'inférieure aura une largeur double de 0^m,045 d'épaisseur sur 0^m,135 de largeur et à moulures; le panneau inférieur en bois de 0^m,025 d'épaisseur engagé sera travaillé des deux côtés avec bossages. Le panneau vitré sera fait avec divisions en fer orné pour les carreaux et sera fermé au moyen de volets mobiles en bois de sapin blanc de 0^m,022 d'épaisseur avec emboîtures en bois de chêne se fermant avec barres, clavettes et plaques en fer.

ART. 136. — Les quarante et une portes pour les entrées séparées des maisons boutiques, grandes et petites maisons bourgeoises, seront faites comme les précédentes, à l'exception des panneaux vitrés qui seront remplacés par des panneaux en bois de sapin semblables aux panneaux inférieurs.

ART. 137. — Chaque porte d'entrée des soixante-huit maisons ouvrières sera faite avec deux montants et trois traverses de 0^m,035 d'épaisseur avec revêtements en planches de 0^m,025 d'épaisseur, ornées d'une baguette aux jointures.

ART. 138. — Les vasistas au-dessus de toutes portes d'entrée des maisons ouvrières auront 0^m,035 et ceux des autres maisons 0^m,045 d'épaisseur.

ART. 139. — La largeur de toutes les portes d'entrée sera réduite à environ 0^m,85; à cette fin les portes seront enchâssées dans un encadrement dormant de même épaisseur que les portes, lequel encadrement aura un revêtement à moulures pour les maisons boutiques et

bourgeoises, et à simple baguette pour les portes des maisons ouvrières.

ART. 140. — Il y aura des plinthes à toutes les portes d'entrée.

ART. 141. — Toutes ces portes tourneront au moyen de pentures solides, auront des serrures à deux tours et des menottes en fer.

ART. 142. — La serrure de chaque porte d'entrée pour les maisons ouvrières aura une valeur de 7 fr. 50, et celle des autres portes aura deux clefs et une valeur de 13 fr. 50.

A chaque porte d'entrée il y aura une paire de plats verrous solides d'une valeur de 2 fr. 80 et une menotte en fer de 1 fr. 80 et à poignée en cuivre pour les portes des maisons boutiques et bourgeoises d'une valeur de 2 fr. 50.

ART. 143. — Les montants et traverses des vitrines auront 0^m,45 d'épaisseur, les pilastres seront faits avec des moulures et auront 0^m,035 d'épaisseur : un dessin spécial en sera donné lors de l'exécution, ainsi que des corniches. Les embrasures et revêtements intérieurs seront ornés d'une baguette, auront 0^m,02 d'épaisseur et seront garnis de chambranles à moulures comme les portes.

ART. 144. — Les vitrines seront clôturées avec des volets extérieurs mobiles en bois de sapin blanc de 0^m,022 d'épaisseur à emboîtures en chêne, et se fermeront au moyen de barres avec clavettes et plaques en fer.

ART. 145. — Les portes de derrière des grandes maisons bourgeoises seront faites avec deux montants et trois traverses de 0^m,35 d'épaisseur et revêtues de planches de 0^m,02 d'épaisseur, avec baguettes aux jointures.

ART. 146. — Les portes de derrière des petites maisons bourgeoises de la maison ouvrière n° 107, et des maisons boutiques, seront faites comme les précédentes mais avec vasistas de 0^m,35 d'épaisseur avec rabats d'eau et croisillons en fer pour la division des carreaux.

ART. 147. — Les portes extérieures des cuisines des maisons ouvrières et de deux petites maisons bourgeoises seront faites avec deux montants et trois traverses de 0^m,045 d'épaisseur avec revêtements pour les panneaux inférieurs de 0^m,02 à baguettes aux jointures, surmontées d'une moulure formant rabat d'eau et avec panneaux supérieurs, vitrés avec croisillons en fer à battées servant de division pour les carreaux et de clôture pour les portes.

Au-dessus de ces portes il y aura un vasistas en bois de 0^m,035 d'épaisseur basculant dans un châssis dormant de même épaisseur, au

moyen de pivots en fer; il y aura également au vasistas un crochet et petite chaîne en fer pour l'ouvrir.

ART. 148. — Dans les cuisines, éclairées par de petites fenêtres, le vasistas sera fait avec châssis dormant.

ART. 149. — Du côté intérieur des portes de derrière des maisons boutiques et bourgeoises on appliquera une moulure dans les encadrements formés par les montants et traverses.

ART. 150. — Toutes les portes de derrière sans exception auront des embrasures et chambranles, unis dans les maisons ouvrières et à moulures pour les maisons boutiques et bourgeoises; chaque porte tournera au moyen d'une paire de solides pentures et aura une serrure entaillée à un tour d'une valeur de 3 fr. 50 avec crosses en fer d'une valeur de 2 fr. 20 la paire; à chaque porte il y aura également un verrou rond, dit verrou anglais et d'une valeur de 1 fr. 80.

Portes intérieures. — Toutes les portes intérieures des maisons boutiques, grandes et petites maisons bourgeoises, seront faites avec encadrements de deux montants et de trois traverses, dont celle de dessous aura une largeur double et avec panneaux engagés en bois blanc abeel, de 0^m,022 d'épaisseur à bossages.

Les encadrements seront faits en bois de sapin blanc de 0^m,045 d'épaisseur pour les portes au rez-de-chaussée des maisons boutiques et bourgeoises et de 0^m,035 d'épaisseur pour les entrées de caves, les chambres aux deux étages, les greniers et chambres mansardées, mêmes maisons; à tous les montants et traverses de ces portes il y aura des moulures.

La serrure engagée de chaque porte aura une valeur de 5 francs, non compris les crosses en fer émaillé, dont la valeur sera de 2 fr. 50 la paire.

ART. 152. — Les portes intérieures, y compris les entrées des caves des maisons ouvrières, seront faites avec encadrements de deux montants et de trois traverses de 0^m,035 d'épaisseur avec chanfreins; les panneaux engagés en bois de sapin auront 0^m,023 d'épaisseur. La serrure engagée de ces portes sera à un tour, d'une valeur de 2 fr. 50 et les crosses en fer émaillé seront du modèle prescrit pour les portes des maisons bourgeoises et auront la même valeur.

ART. 153. — Toutes les portes intérieures tourneront avec trois solides charnières de 0^m,08 de hauteur.

ART. 154. — Une des caves de chaque maison boutique sera fermée par une porte, composée d'un encadrement de deux montants et de trois traverses de 0^m,035 d'épaisseur sur lequel on clouera des panlattes

rabotées à 0^m,08 de distance d'axe en axe. Ces portes tourneront dans des embrasures au moyen de trois solides charnières à pans et se fermeront avec un cadenas ou serrure à bosse en fer galvanisé avec accessoires et d'une valeur de 1 fr. 25.

ART. 155. — Les portes des lieux d'aisances seront faites en sapin rouge avec encadrements de 0^m,035 d'épaisseur, revêtus de planches de 0^m,025 d'épaisseur avec baguettes aux jointures. Ces portes tourneront au moyen de solides pentures et se fermeront avec une clichette d'une valeur de 1 fr. 25, y compris les accessoires.

ART. 156. — Le panneau supérieur des portes intérieures dans les boutiques sera vitré et avec croisillons et petits ornements en fer pour la division des carreaux.

ART. 157. — *Fenêtres.* — Toutes les fenêtres dans la façade principale, même les petites fenêtres des lucarnes de quelques maisons centrales et boutiques, les fenêtres dans les façades postérieures de toutes les maisons sans exception, seront faites avec des châssis dormants et châssis mobiles en bois de sapin rouge du Nord de 0^m,045 d'épaisseur, avec traverses inférieures et rejets d'eau en bois de chêne et croisillons en fer à battées pour la division des carreaux. A chaque partie mobile il y aura trois fiches solides de 0^m,10 de hauteur.

ART. 158. — Les petites fenêtres dans les cuisines de quelques maisons ouvrières (n° 113 jusqu'au n° 124 inclusivement) et de 0^m,80 de largeur sur 1^m,30 de hauteur, ainsi que les deux fenêtres éclairant la cage d'escalier de chaque maison boutique ou bourgeoise, feront seules exception à cette règle et seront faites en bois de sapin de 0^m,035 d'épaisseur.

ART. 159. — Toutes les fenêtres dans les façades principales, ainsi que celles dans les façades postérieures des maisons qui ne sont séparées des propriétés voisines que par un seul mur de clôture (sections E et F), auront des volets intérieurs, dont les planches en bois de sapin blanc de 0^m,02 d'épaisseur avec emboitures en chêne et baguettes aux jointures se replieront en trois avec des charnières et se fermeront avec des barres en fer et accessoires.

ART. 160. — Les fenêtres des chambres, au rez-de-chaussée des maisons boutiques et bourgeoises, se fermeront au moyen de crémones avec crosses et boules en corne d'une valeur de 5 fr. 50 chaque. Les autres fenêtres aux différents étages de toutes ces maisons, ainsi que les fenêtres des maisons ouvrières et des petites cuisines, sans exception, se fermeront au moyen de crémones avec boules en cuivre d'une valeur de 3 fr. 50 chaque.

ART. 161. — L'administration se réserve la faculté de livrer la serrurerie en tout ou partie à son choix, et de décompter de la somme de l'entreprise, suivant les prix fixés plus haut, toutes les serrures, crémones, etc., livrées à l'entrepreneur.

Dans les prix susmentionnés n'est pas compris le placement qui, en tous cas, est à la charge de l'entrepreneur.

ART. 162. — A toutes les fenêtres il y aura des tablettes et des devantures. A toutes les portes et à toutes les fenêtres il y aura des embrasures et des chambranles en bois de sapin blanc, à moulures dans les maisons boutiques et bourgeoises et unis dans les maisons ouvrières, où les chambranles auront 0^m,11 de largeur sur 0^m,015 d'épaisseur.

ART. 163. — Les lucarnes à tabatière, au-dessus des cages d'escaliers des maisons boutiques et bourgeoises, seront faites en bois de sapin rouge de 0^m,05 d'épaisseur avec traverses inférieures en chêne de 0^m,035 d'épaisseur, et avec des fers à battées pour la division des carreaux.

ART. 164. — Les lunettes des lieux d'aisances, avec couvercle en bois blanc (abeel) de 0^m,035 d'épaisseur, seront garnies en dessous de deux taquets en bois de chêne.

Les couvercles des lieux d'aisances des maisons boutiques et bourgeoises seront faits au tour, et ceux des lieux des maisons ouvrières seront attachés aux sièges au moyen de deux charnières; à ces derniers il y aura un anneau en fer.

Une petite plinthe sera clouée au-dessus de chaque siège.

ART. 165. — Les bacs à placer sur la tête de chaque pompe des maisons boutiques ou bourgeoises seront faits en bois de sapin rouge de 0^m,025 d'épaisseur et assemblés à queue d'hirondelle.

ART. 166. — Au-dessus de toutes les tablettes des cheminées, on clouera des plinthes de 0^m,06 de hauteur.

ART. 167. — *Escaliers.* — Tous les escaliers des maisons boutiques, bourgeoises et ouvrières, seront faits en bois de hêtre, avec limons et marches de 0^m,045 d'épaisseur et contre-marches de 0^m,015 d'épaisseur.

Toutes les marches auront environ 0^m,18 de hauteur sur 0^m,245 de largeur pour les maisons bourgeoises et boutiques, et 0^m,21 de largeur pour les maisons ouvrières. La rampe des escaliers des maisons boutiques et bourgeoises sera faite en bois d'orme avec creux et surface arrondie suivant profil à donner; ces rampes seront rabotées avec soin pour être vernies et non peintes.

Les balustres et les colonnettes de ces escaliers seront faits au tour,

en bois de tilleul poli, suivant détails à donner par l'architecte, lors de l'exécution des travaux.

ART. 168. — La rampe des escaliers des maisons ouvrières sera faite en fer rond de 0^m,02 de diamètre, solidement fixée dans les murs.

ART. 169. — Les escaliers des maisons boutiques et bourgeoises auront environ 0^m,72, et ceux des maisons ouvrières 0^m,80 de largeur, y compris l'épaisseur des limons.

ART. 170. — Toute la menuiserie sera faite en bois de sapin du Nord (Riga, Dantzig, Memel ou Stockholm), blanc pour les portes intérieures et volets, et rouge pour les fenêtres, portes extérieures, portes de caves et des lieux, vitrines et corniches ; dans tous les cas, de la meilleure qualité, bien sec, droit de fil, sans crevasses, aubier, grands nœuds, nœuds vicieux ou autres défauts quelconques. Les ouvrages de menuiserie qui ne seraient pas exécutés suivant les règles de l'art ou dont les bois viendraient à se tourmenter ou à crevasser, seront immédiatement remplacés.

ART. 171. — Avant d'assembler les pièces de menuiserie on prendra soin de couvrir les tenons, mortaises ou autres parties engagées d'une bonne couche de couleur à l'huile.

ART. 172. — L'entrepreneur soumettra à l'approbation de l'architecte un modèle des portes et fenêtres avant d'en exécuter le nombre prescrit et qui seront alors en tous points semblables aux modèles adoptés.

ART. 173. — Aucune pièce de menuiserie ne pourra être peinte avant que l'architecte l'ait approuvée et trouvée conforme aux profils et détails donnés.

ART. 174. — Sans description spéciale, l'entrepreneur livrera tous les clous, vis à bois, boulons, etc., employés ordinairement dans une bonne construction.

ART. 175. — Toutes les pièces en fer de la serrurerie, telles que serrures, gâches, crémones, équerres, charnières, pentures, etc., seront toujours placées avec des vis à bois.

PLANCHERS ET PLINTHES

ART. 176. — Les planchers des chambres à la rue, au-dessus des caves des maisons bourgeoises, seront mises avec des planches en sapin rouge du Nord (Stockholm ou Memel), de 0^m,025 d'épaisseur et d'au moins

0^m,145 de largeur, rabotées, rainées, languettées sur gîtages à placer au-dessus des poutrelles en fer, composés de pièces en sapin rouge de 0^m,06 sur 0^m,08 d'épaisseur, espacées de 0^m,36 d'axe en axe.

ART. 177. — Les planchers de toutes les chambres, dégagements, paliers, greniers et chambres mansardées, aux différents étages des maisons| boutiques et bourgeoises, ainsi que les chambres à l'étage des maisons ouvrières et au-dessus des portails d'entrée de ces maisons seront mis avec des planches en sapin du Nord, rabotées, rainées et languettées, reconnues dans le commerce pour bonne seconde qualité; ces planches auront au moins 0^m,023 d'épaisseur sur 1^m,035 de largeur. Toutes les planches auront la longueur des chambres, et seront exemptes de crevasses, de grands ou de plusieurs nœuds, ainsi que de nœuds vicieux ou parties échauffées; les planches seront aussi de couleur uniforme pour chaque chambre; serrées aussi fort que possible et clouées provisoirement avec quelques clous pour être définitivement fixées dans le courant des mois d'août, septembre et octobre de l'année prochaine, au moyen de deux clous d'épingles pour chaque planche, et dont les têtes seront noyées dans le bois.

ART. 178. — Il est dans l'intérêt de l'entrepreneur de ne livrer pour les planchers que du bois sec, car si à l'époque fixée pour la pose définitive il était constaté que cette opération ne pourrait se faire dans de bonnes conditions, l'administration aura le droit, sur la proposition de l'architecte, de remettre à l'année suivante l'achèvement de ce travail, sans indemnité pour l'entrepreneur qui, au surplus, subira seul toutes les conséquences de ce retard.

ART. 179. — Sur le gîtage au-dessus de l'étage des maisons ouvrières, ainsi qu'au-dessus des mansardes, cages d'escaliers et corridors au troisième étage des maisons boutiques et bourgeoises, on clouera jointivement deux planches de 0^m,26 de largeur sur 0^m,025 d'épaisseur.

ART. 180. — Les têtes des pièces formant les gîtages des chambres mansardes, cages d'escaliers et couloirs, seront masquées par une planchette rabotée, de 0^m,015 d'épaisseur.

ART. 181. — Dans le gîtage au-dessus de l'étage des maisons ouvrières, il sera ménagé une trappe de 0^m,50×0^m,50 d'ouverture, formée de planches de 0^m,025 d'épaisseur avec deux taquets; chaque trappe s'ouvrira au moyen de deux charnières à pans, et se fermera avec une serrure à bosse d'une valeur de 1 fr. 20.

ART. 182. — Autour de toutes les chambres, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages mansardés, dégagements, paliers, vestibules ou portails d'entrée, cages d'escaliers et boutiques, on clouera contre les murs des plinthes en bois de sapin rouge de 0^m,13 de hauteur sur 0^m,015

d'épaisseur ; autour des murs des greniers on clouera des lattes arrondies.

Sur les limons des escaliers on appliquera contre les murs de petites plinthes à moulures. Toutes les plinthes seront peintes deux fois avant de les clouer.

OUVRAGES EN PLOMB ET EN ZINC

ART. 183. — L'entrepreneur fournira et placera contre les façades des maisons ouvrières aux endroits indiqués sur le plan, dix pompes à eau de source ; le corps en plomb de chaque pompe pèsera trente-huit kilogrammes, et les tuyaux d'alimentation descendant jusqu'au fond des puits ne pèseront pas moins de huit kilogrammes le mètre courant. Le bec de ces pompes ainsi que la couverture du bac de dessus seront en fer de fonte, d'après détail à fournir lors de l'exécution.

Le lavier et les accessoires en fer seront particulièrement solides.

Le bac de dessus en pierre de taille sera garni intérieurement de plomb pesant trente-six kilogrammes le mètre carré.

ART. 184. — Les deux corps en plomb de chaque double pompe à placer dans 62 maisons, pèseront vingt-trois kilogrammes la pièce. Les tuyaux d'alimentation descendant jusqu'au fond des citernes ou puits d'eau de source, pèseront cinq et $\frac{6}{10}$ kilogrammes le mètre courant. Le bac de dessus sera revêtu intérieurement de plomb, comme il est prescrit pour les dix pompes à l'article précédent.

ART. 185. — Un double entonnoir en cuivre et un cabas en plomb seront scellés dans chaque lavier. Le petit tuyau de décharge en plomb prolongé jusque dans les puisards, pèsera deux kilogrammes le mètre courant.

ART. 186. — La garniture en zinc des chéneaux des façades principales des maisons boutiques et bourgeoises aura $0^m,75$, celle des chéneaux des façades des maisons ouvrières $0^m,65$ et celle des chéneaux de toutes les façades postérieures $0^m,60$ de développement.

Le zinc à employer pour la garniture des chéneaux, ainsi que pour la couverture des plates-formes au-dessus des cuisines des maisons ouvrières et de deux petites maisons bourgeoises, la couverture de deux lieux d'aisances et les revêtements extérieurs des lucarnes droites à placer dans les toits de quelques maisons bourgeoises et boutiques, sera du n° 16 de la Vieille-Montagne.

ART. 187. — Le zinc des chéneaux sera placé à dilatation libre et avec séparations à chaque tuyau de descente.

ART. 188. — Dans le chéneau de la façade postérieure de chaque maison ouvrière, il sera placé un tuyau de descente avec coude à la hauteur de 0^m,06 d'ouverture intérieure : chaque tuyau sera fixé par trois colliers à charnières en fer galvanisé ; l'eau des plates-formes se déchargera également dans ces tuyaux et au-dessus des ouvertures on soudera un entonnoir en zinc percé de trous.

ART. 189. — Dans les façades postérieures des maisons boutiques, grandes et petites maisons bourgeoises, aux endroits où des citernes seront construites, on placera des tuyaux de descente de 0^m,08 de diamètre intérieur en zinc n° 13, et qui seront fixés par quatre colliers à charnières en fer galvanisé ; sous le sol, ces tuyaux en zinc seront remplacés par des conduits en plomb du même diamètre intérieur de 0^m,40 de longueur et pesant quatorze kilogrammes le mètre courant.

ART. 190. — Les eaux des toits des façades principales se déchargeront dans les chéneaux des façades postérieures, aux endroits où les tuyaux de descente seront posés au moyen de conduits en bois de 0^m,14 d'ouverture, revêtus intérieurement de zinc du n° 14 et recouverts de planches de 0^m,025 d'épaisseur.

ART. 191. — Pour la décharge des chéneaux des façades principales des maisons ouvrières, il sera établi un total de 20 tuyaux de descente en zinc n° 13 et de 0^m,08 de diamètre ; chaque tuyau sera fixé dans la façade par trois colliers en fer galvanisé et remplacé à la hauteur de 2 mètres du sol par un tuyau en fonte du même diamètre intérieur.

ART. 192. — Les noues seront en zinc n° 16 et auront au moins 0^m,55 de développement.

ART. 193. — Le zinc relevé contre les murs sera couvert par des bandes en plomb de 0^m,14 et pesant douze kilogrammes le mètre carré.

ART. 194. — Le zinc des plates-formes sera placé avec tasseaux et coulisses suivant les instructions de l'architecte.

ART. 195. — On n'emploiera que du plomb et du zinc de toute première qualité ; ces matériaux seront toujours, avant leur emploi, pesés sur les travaux.

ART. 196. — Les devantures, corniches et moulures des lucarnes droites, de quelques maisons centrales et boutiques, seront en zinc, suivant les dessins nos 64, 160 ou autres, à choisir par l'architecte, dans l'album de la Vieille-Montagne, et dont le prix ne dépassera pas 86 centimes par lucarne prise à l'usine.

Les fenêtres à tabatière en bois auront un revêtement de chaque côté et en-dessous, en zinc n° 14 et de largeur suffisante, pour couvrir au

moins la moitié du creux des pannes. La gouttière supérieure sera en plomb pesant dix-huit kilogrammes le mètre carré.

GROS FERS ET SERRURERIE.

ART. 197. — Les lieux d'aisances et les abris pour les pompes seront couverts en tôles ondulées et galvanisées de 0^m,001 d'épaisseur et de 1^m,25 de longueur, fixées sur les sablières au moyen de petits boulons avec écrous également en fer galvanisé.

ART. 198. — En dehors des poutrelles en fer (voir maçonnerie en fondation) et des fenêtres à tabatière en fonte (voir charpenterie), l'entrepreneur fournira et placera là où la bonne exécution et la direction des travaux l'exigera toutes les ancres dont le poids sera de quatre kilogrammes chacune, les barres de cheminées, tirants, corbeaux, agrafes, grilles pour soupiraux de cave, etc., etc. De tous ces objets et de chaque espèce, il sera soumis un modèle à l'approbation de l'architecte avant de faire la commande en masse.

Le poids des gros fers cités ci-dessus à employer dans les différentes maisons est déterminé comme suit : soixante-dix-huit kilogrammes pour les maisons ouvrières, quatre-vingt-seize kilogrammes pour les petites maisons bourgeoises, cent vingt-quatre kilogrammes pour les maisons bourgeoises plus grandes, cent trente-six kilogrammes pour les maisons boutiques à deux places au rez-de-chaussée et cent soixante-deux kilogrammes pour les maisons boutiques plus grandes.

Le plus ou moins de gros fers à employer dans ces dites maisons sera ajouté au, ou déduit du prix de l'adjudication, à raison de 35 centimes par kilogramme.

Il est bien entendu qu'il ne s'agit pas dans cet article des poutrelles en fer pour les voûtelettes des caves, dont le plan indique suffisamment le nombre et les dimensions.

ART. 199. — Le fer de fonte uniquement à employer pour les lucarnes à tabatière des greniers et mansardes, couvertures et bacs des pompes à la rue ainsi que pour le prolongement de vingt tuyaux de descente, sera de seconde fusion, purement moulé, sans fentes, soufflures, bavures, flaches ou autres défauts nuisibles, et exactement suivant les modèles approuvés par l'architecte.

ART. 200. — Aucune pièce de serrurerie telle que serrures, clefs, charnières, fers pour fermetures des volets, crémones, clichettes, plaques, etc., ne pourra être placée avant que l'architecte ait vérifié si ces

objets ne contiennent pas de parties en fonte, ont été bien exécutés et suivant le modèle approuvé.

ART. 201. — Pour chaque maison boutique, grande ou petite maison bourgeoise, l'entrepreneur fournira et placera une sonnette en métal, d'une grandeur moyenne et avec tirant en fer.

A côté de la porte d'entrée de chacune des maisons susdites il sera placé un grattoir en fonte ornementée, entaillé et scellé au plomb dans la plinthe en pierre de taille.

La sonnette, y compris le ressort, aura une valeur de 4 fr. 25, le tirant avec accessoires 3 fr. 50, et chaque grattoir 2 fr. 80.

L'administration se réserve le droit de fournir lesdits objets aux prix indiqués, mais dans tous les cas le placement sera pour compte de l'entrepreneur.

ART. 202. — Tous les petits fers, tels que croisillons pour la division des carreaux dans les portes vitrées et fenêtres, les équerres des corniches et autres seront galvanisés.

VITRERIE.

ART. 203. — Les vitres des portes vitrées, vasistas et fenêtres seront en verre demi-blanc et de simple épaisseur, les vitres des lucarnes à tabatière auront une épaisseur double.

ART. 204. — Les vitres des vitrines auront environ 0^m,60 de largeur et ne seront divisées dans la hauteur qu'en deux carreaux jusqu'à la traverse.

ART. 205. — Toutes les vitres, simples ou doubles épaisseurs, seront de premier choix, sans ondes, griffes, stries ou étoiles et posées avec de bon mastic de vitrier.

ART. 206. — Dans la toiture de chaque maison ouvrière il sera placé quatre pannes vitrées.

PEINTURAGE.

ART. 207. — Toute la menuiserie apparente, c'est-à-dire : portes, vitrines, fenêtres, corniches, devantures, plinthes, etc., sera peinte sur quatre couches en couleur à l'huile, les deux premières couches en gris-perle clair, et les deux suivantes en teintes à déterminer par l'administration.

ART. 208. — Les portes du côté des boutiques, ainsi que celles donnant dans le vestibule d'entrée des maisons boutiques, seront peintes en bois de chêne et deux fois vernies.

ART. 209. — Avant de mettre la seconde couche on aura soin de mastiquer tous les joints, fentes et vides ; de bien égaliser les surfaces, battées et moulures avec du papier de sable, de manière à faire disparaître toutes les bavures. L'entrepreneur est prévenu que l'exécution de cette clause sera spécialement surveillée.

ART. 210. — Les battées des fenêtres recevront deux couches d'huile de lin non bouillie et sans mélange de céruse.

ART. 211. — Tous les gros fers seront peints sur deux couches au minium, et les fers des pompes recevront en plus deux couches de couleur noire à l'huile.

CONDITIONS GÉNÉRALES D'ENTREPRISE ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX.

ART. 212. — L'entreprise des travaux, faisant l'objet du présent cahier des charges, constitue un forfait absolu, dans la plus large acception du mot, et, en conséquence, l'entrepreneur doit vérifier et est en tous cas censé avoir vérifié par lui-même tout ce qui se rattache à l'exécution desdits travaux et s'être assuré de la possibilité de leur exécution, dans toutes leurs parties comme dans leur ensemble, car il sera tenu, pour et moyennant le prix d'adjudication, d'exécuter à ses frais, risques et périls, non-seulement les ouvrages tels qu'ils sont décrits et indiqués aux plans ci-joints, mais également ceux qui résultent d'une bonne exécution, en fournissant et en mettant en œuvre tous les matériaux nécessaires à cet effet, sans, dans aucun cas, pouvoir réclamer une somme quelconque pour ouvrages ou frais imprévus.

ART. 213. — L'administration aura le droit, avant ou pendant l'exécution des travaux, d'y apporter les changements jugés utiles ou nécessaires en augmentant pour les ouvrages à faire en plus, ou en diminuant pour les ouvrages à faire en moins, la somme de l'entreprise, suivant les prix fixés au bordereau des ouvrages d'entretien de la ville d'Anvers. Aucune augmentation pour ouvrages supplémentaires ne sera admise s'il n'existe un ordre écrit par l'architecte et approuvé préalablement par l'administration.

ART. 214. — Ne sera pas admis comme soumissionnaire l'entrepreneur qui, antérieurement adjudicataire de travaux ou fournitures pour

compte d'une administration publique, n'a pas satisfait à ses engagements.

ART. 215. — Nul ne sera admis comme soumissionnaire s'il n'est accompagné de deux cautions solvables, agréées par l'administration. Les entrepreneurs et les cautions sont engagés irrévocablement envers l'administration par le dépôt de leur soumission, et l'administration n'est engagée envers eux qu'après l'approbation de l'adjudication par les autorités supérieures.

L'administration n'est pas tenue d'accepter le plus bas soumissionnaire et, sans en faire connaître le motif, elle pourra faire choix entre les concurrents ou procéder à une réadjudication.

ART. 216. — Tous les frais de timbre, d'impression, de publication dans les journaux et affiches, d'enregistrement ou autres résultant de l'adjudication seront supportés par l'entrepreneur.

ART. 217. — L'adjudication a lieu par soumissions cachetées, écrites sur timbre.

Ces soumissions doivent être adressées au président de l'administration, par lettres recommandées qui devront être remises à la poste, au plus tard, le dimanche 15 avril, à onze heures du matin. Elles porteront pour souscription :

« *Soumission pour l'entreprise de la construction de 130 maisons à Stui-venberg.* »

Seront considérées comme non avenues, les soumissions dont l'enveloppe porterait une indication postale, d'une date postérieure à celle fixée pour le dépôt.

ART. 218. — La soumission portera, les nom, prénoms et domicile réel de l'entrepreneur et aussi qu'il s'engage sur tous ses biens, meubles et immeubles, à l'exécution des travaux faisant l'objet de la présente adjudication et conformément aux plans et cahier des charges, et ce moyennant une somme à indiquer en toutes lettres.

ART. 219. — La soumission sera souscrite, indépendamment du soumissionnaire, par les deux cautions qui déclareront s'engager avec lui comme entrepreneurs principaux et solidaires.

ART. 220. — Dans la huitaine qui suivra l'approbation de l'entreprise par les autorités supérieures, il en sera donné connaissance à l'entrepreneur, qui sera invité en même temps, par lettre chargée, à commencer les travaux dans la quinzaine suivante.

ART. 221. — L'entrepreneur commencera par faire une grande grange, comme il est dit plus haut, pour la préparation des mortiers et

aussi un bureau de 3 mètres sur 3 mètres à l'usage exclusif de l'architecte et de son préposé.

ART. 222. — Le tracé des constructions et le niveau seront établis avec des jalons, piquets, niveaux, règles et équerres à livrer par l'entrepreneur, en présence de l'architecte du bureau de M. l'ingénieur de la ville ; l'entrepreneur restera toujours responsable de la conservation des piquets indiquant les tracés ou les niveaux et de toutes les suites qui pourraient résulter des changements y apportés.

ART. 223. — Les travaux, commencés à l'époque fixée, seront continués sans interruption jusqu'à l'achèvement complet. Toutes les maisons seront sous toits, couvertes en pannes et les chéneaux en zinc placés six mois après l'approbation de l'entreprise, et entièrement achevées avec murs de clôtures et dépendances huit mois après, sous peine d'un dédommagement, dû à l'administration, de 5 francs par jour et pour chaque maison non couverte ou non achevée aux termes fixés.

ART. 224. — S'il y avait possibilité d'achever quelques maisons avant l'époque fixée, l'entrepreneur sera tenu de satisfaire à la demande qui lui en sera faite et sans qu'il puisse s'en prévaloir pour la non-exécution de la clause stipulée à l'article précédent. L'administration aura également le droit de faire occuper les maisons achevées avant le terme fixé, et cela sans indemnité pour l'entrepreneur.

ART. 225. — Quoique les sous-entrepreneurs devront préalablement être acceptés par l'architecte, ils ne seront jamais reconnus en cette qualité ; l'entrepreneur et ses cautions restent seuls responsables de la bonne exécution des travaux, de tous les accidents qui pourraient s'y produire et de toutes les contraventions aux règlements existants de la police.

ART. 226. — L'entrepreneur, autant que possible, surveillera les travaux en personne, et, en tout cas, il s'y rendra à la première demande de l'administration ou de l'architecte ; il sera représenté également par un délégué capable et qui ait plein pouvoir d'agir en son nom ; néanmoins, et comme suite à l'article précédent, il ne pourra jamais invoquer les fautes commises par cette personne ou par n'importe quel employé ouvrier pour couvrir sa responsabilité.

ART. 227. — L'entrepreneur est tenu d'avoir constamment sur les travaux les approvisionnements de matériaux, ainsi que le nombre d'ouvriers de chaque métier jugés nécessaires pour prévenir tout retard dans l'exécution.

ART. 228. — L'entrepreneur aura également, sur les travaux, les échelles et échafaudages nécessaires pour permettre d'examiner sans danger les travaux dans tous les détails.

ART. 229. — Tous les ouvrages seront exécutés avec des matériaux de la meilleure qualité, à moins que les conditions qui précèdent ne l'indiquent autrement; dans tous les cas, ils seront exécutés par les ouvriers les plus capables dans leur spécialité et selon toutes les règles de l'art.

ART. 230. — Les travaux non exécutés suivant la clause qui précède, ou non suivant les dessins et indications de l'architecte, seront immédiatement démolis par l'entrepreneur et à ses frais, transportés des travaux et remplacés, sans que, dans aucun cas, il puisse s'y opposer.

ART. 231. — Seront aussi démolis les travaux exécutés la nuit, les dimanches ou jours de fête consacrés.

ART. 232. — Dans le cas de fraude, l'architecte en fera rapport à l'administration du bureau de bienfaisance, qui, après avoir examiné en séance la gravité des faits, appliquera à l'entrepreneur une amende de 10 francs à 100 francs. Les décisions prises à ce sujet seront irrévocables.

ART. 233. — L'entrepreneur est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de l'architecte, même sans indemnité, si les mesures à prendre dans l'intérêt d'une bonne exécution, ne sont pas mentionnées dans le cahier des charges; l'architecte est seul juge de l'opportunité de ces mesures à prendre, et, à défaut de l'entrepreneur de s'y conformer, on agira sur rapport de l'architecte comme il est dit à l'article précédent, et les mêmes amendes y mentionnées seront applicables.

ART. 234. — Toutes les amendes encourues et tous les frais de citation seront déduits du premier paiement qui suivra les faits qui y auraient donné lieu.

ART. 235. — L'entrepreneur est tenu de prendre à ses frais une copie, au bureau de l'architecte, de tous les plans et conditions de l'entreprise. Tous les dessins et profils, donnés pendant l'exécution des travaux, seront après l'achèvement retournés au bureau de l'architecte.

ART. 236. — L'entrepreneur est obligé de fournir à l'architecte tous les moyens de s'assurer de la bonne qualité ou de la provenance des matériaux à employer.

ART. 237. — Après l'achèvement et avant la réception des travaux, l'entrepreneur fera nettoyer les vitres et arrangera toutes les parties des maisons, de manière à n'avoir plus rien à y désirer.

Pendant l'année de garantie, après l'achèvement complet des travaux, l'entrepreneur y fera, à la première demande de l'architecte, tous les ouvrages de réparations et même les remplacera à ses frais si cela est reconnu utile ou nécessaire.

ART. 238. — Dans le cas où les travaux ne seraient pas achevés aux époques fixées à l'art. 221 ou qu'il fût à présumer que par inactivité dans l'exécution des travaux, des retards pourraient se produire, l'administration aura le droit, après avoir mis l'entrepreneur en demeure, par simple lettre recommandée, de pourvoir d'office au parachèvement de ces ouvrages, soit en employant les ouvriers, le matériel et les matériaux de l'entrepreneur, soit en se procurant d'autres ouvriers ou matériaux nécessaires, soit même en procédant à une nouvelle adjudication, à son choix; en tous cas, toutes ces mesures seront prises aux frais, risques et périls de l'entrepreneur et de ses cautions et sans qu'il puisse s'y opposer.

ART. 239. — En vertu de l'article 1139 du Code civil, l'entrepreneur sera en demeure, sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme fixé.

ART. 240. — Les contestations relatives aux travaux ou à l'interprétation des présentes conditions seront jugées en dernier ressort en séance de l'administration du bureau de bienfaisance, après avoir entendu l'architecte, l'entrepreneur et, le cas échéant, une troisième personne à nommer de commun accord. L'entrepreneur déclare dès à présent et pour lors se soumettre aux décisions de cette administration et renoncer à tout recours en justice.

PAIEMENTS.

ART. 241. — Le paiement du prix de l'entreprise sera effectué en six parties égales.

Le premier paiement aura lieu après l'exécution des ouvrages en fondation, les voûtes des caves construites, et les plinthes en pierre de taille placées.

Le second paiement aura lieu lorsque les maisons seront à la hauteur du premier étage et les gitages mis.

Le troisième paiement se fera lorsque les maisons seront sous toits et les murs des jardins construits.

Le quatrième paiement se fera après l'achèvement des ouvrages de plafonnage et de crépissage et la livraison des planches.

Le cinquième paiement aura lieu après la pose de la menuiserie, y compris les escaliers.

Le sixième paiement aura lieu après l'entier achèvement de tous les travaux.

ART. 242. — Chacun de ces paiements sera subdivisé en trois parties

approximativement égales, suivant l'avancement des travaux, successivement constaté par procès-verbaux dressés par l'architecte et soumis à l'approbation de l'administration.

ART. 243. — Il sera effectué sur chaque paiement une retenue de cinq pour cent qui servira de garantie et qui sera payée à l'entrepreneur pour solde de compte, après l'année d'entretien des travaux, constaté par procès-verbal de réception définitive, et lorsque l'entrepreneur aura satisfait à tous ses engagements.

ART. 244. — A mesure de l'avancement des travaux et jusqu'au jour de la réception définitive, l'entrepreneur est tenu de faire assurer les constructions contre incendie par une société d'assurance acceptée par l'administration et, à chaque paiement, il présentera les quittances des sommes payées à cet effet.

Ainsi dressé le présent cahier des charges par l'architecte soussigné et approuvé par l'administration du bureau de bienfaisance en séance du 15 mars 1877.

L'Architecte,
VICTOR DURLET.

POUR L'ADMINISTRATION :

Le Président,
JEAN FLORUS.

Par ordonnance :
Le Secrétaire,
A. DE SCHUTTER.

CONTRATS DE LOCATION

SOCIETY FOR IMPROVING THE DWELLINGS OF THE LABORIOUS CLASSES

A LONDRES.

Termes et conditions pour la location des cottages

Termes et conditions pour la location des cottages appartenant à
situés dans la paroisse de
comté de

1° Le montant du loyer, tel qu'il sera convenu, sera payé exactement ;

2° Tous les impôts et taxes du bâtiment seront acquittés par le propriétaire ;

3° Chacune des parties peut terminer le bail à volonté en donnant, une semaine à l'avance, avis de sa résolution ;

4° Il n'est permis qu'à une seule famille d'habiter un cottage. Il lui est défendu de sous-louer, de prendre un locataire ou d'exercer un commerce ou une industrie quelconques, d'élever des volailles ou des pores, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation par écrit du propriétaire ou de son agent ;

5° Les fenêtres doivent être tenues propres et les cheminées du rez-de-chaussée ramonées une fois tous les six mois. Aucun changement consistant à placer ou déplacer des rayons ou autres objets ne sera fait sans la permission du propriétaire ou de son agent ;

6° Les grosses réparations à l'extérieur seront supportées par le propriétaire;

7° Les dépenses pour réparations aux fenêtres, fours, chaudières sont faites par le propriétaire et remboursées par le locataire, ainsi que le badigeonnage annuel et les dommages faits aux plâtres;

8° Les clôtures sont réparées par le propriétaire; la dépense lui sera remboursée proportionnellement par les différents locataires occupant les cottages entourés par ces clôtures;

9° Les remboursements convenus dans les articles 7 et 8 ci-dessus seront faits à l'agent du propriétaire et dans la semaine qui suivra sa demande;

10° Le locataire doit, chaque semaine, enlever les cendres, fumiers, etc., qui pourraient avoir été déposés près de l'habitation;

11° Le jardin devant le cottage doit être tenu en bon état, et l'habitation elle-même doit toujours être propre et à la satisfaction du propriétaire ou de son agent;

12° L'entrée du cottage doit être en tout temps laissée libre au propriétaire, à son agent, ouvriers ou serviteurs.

FORME DU BAIL

avec _____ convient par le présent acte
de louer le cottage
à la semaine, et au prix par semaine de _____
qui sera payé ledit _____
audit _____ à la fin de chaque semaine et conformément aux
termes et conditions ci-dessus relatés.

En foi de quoi ont signé, ce _____ jour de _____ 18

Signé :

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE BARMEN

I. — CONTRAT DE LOCATION

Les soussignés
agissant comme membres du bureau et comme représentants de la
Société par actions résidant à Barmen sous la raison sociale « Société
des cités ouvrières de Barmen ».

D'une part,
et M d'autre part, déclarent avoir conclu le contrat sui-
vant :

§ 1. — La Société des cités ouvrières de Barmen donne en location
au soussigné M. une maison, située : (*Indiquer
l'emplacement.*)

Le locataire se fournit d'eau pour les besoins du ménage à la fontaine
commune à plusieurs maisons.

Il contribue proportionnellement à la valeur de sa propriété, à l'en-
tretien et aux réparations de cette fontaine.

§ 2. — La location part du (*date*), et finit après cinq
années. (*date*).

Elle peut cesser par un congé donné, de part ou d'autre, six mois
d'avance : au 1^{er} novembre ou au 1^{er} mai.

§ 3. — Le loyer annuel est fixé à la somme de 216 marcs, soit :
deux cent seize marcs.

Le locataire est tenu de payer ce loyer par termes égaux, mensuels,
le dernier samedi de chaque mois, après midi, au bureau de la Société
à Barmen, exclusivement en monnaie de l'Empire, sans frais ni déduc-
tion et sous renonciation à toute réclamation.

§ 4. — A moins d'autorisation formelle de la Société, le loca-
taire n'a pas le droit de sous-louer tout ou partie de sa location, ni de
passer ses droits à un tiers.

Il ne peut également qu'avec l'autorisation formelle de la Société agrandir ou surélever la maison louée, ou modifier le terrain qu'il occupe.

§ 5. — Le locataire ne peut pas tenir d'auberge dans la maison louée, il lui est spécialement interdit de débiter ou de vendre des spiritueux.

§ 6. — Le locataire est tenu d'entretenir en bon état le terrain, les chemins en bordure et en particulier les bâtiments constituant sa location et d'y faire à ses frais toutes les réparations nécessaires.

Il a à veiller au bon état de la couverture et de la clôture ; il a à renouveler les enduits extérieurs et les plafonds comme aussi ceux des murs, ou à garnir ceux-ci de papiers de tenture.

Le tout à ses frais.

§ 7. — (*Spareinlage*). Le locataire doit verser à son entrée en location à titre de caution la somme de six cents marcs et il s'engage à verser ultérieurement et au même titre d'autres sommes d'au moins 36 marcs : trente-six marcs en douze termes, le premier versement le et les suivants le dernier samedi de chaque mois après midi, au bureau de la Société.

Ces dépôts rapportent au locataire un intérêt de 5 p. 0/0.

Pendant toute la durée de la location, ces dépôts restent consignés à la Société.

Si le locataire devient propriétaire, conformément à l'article 8, ces dépôts sont déduits du montant de la vente.

Si le locataire ne devient pas propriétaire, ses dépôts lui sont rendus à l'échéance de sa location, déduction faite des retenues que la Société serait en droit d'exiger.

§ 8. — La Société confère au locataire le droit de changer le contrat de location contre celui de propriétaire ci-après, moyennant la somme de 3,600 marcs : trois mille six cents marcs.

Ce droit est périmé après cinq années le (date).

Ce contrat peut être rendu valable aussitôt que les dépôts effectués s'élèvent au tiers de la somme de 3,600 marcs.

Dans ce cas $\frac{1}{6}$ des loyers payés est bonifié au locataire et ajouté au montant de ses dépôts.

Le locataire élit domicile pour l'exécution de ce contrat dans la maison louée.

Ce contrat est fait en double, signé des deux parties contractantes qui en gardent chacune une expédition.

Barmen, le

Le preneur,

SOCIÉTÉ ANONYME DES HABITATIONS OUVRIÈRES DANS L'AGGLOMÉRATION BRUXELLOISE

Entre,

La Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise, ici représentée par son président, M. Jules Malou, et son directeur, M. Victor Limaube d'une part

et

le sieur

d'autre

part

Il a été dit et convenu ce qui suit :

ARTICLE PREMIER. — La Société concède au sieur
qui l'accepte la jouissance pour lui et
sa famille maison portant le n°
du plan général de la propriété de la Société sise à
avec le jardin
qui en dépend pour l'habiter en qualité de locataire.

ART. 2. — Le preneur reconnaît que la maison est en parfait état locatif.

ART. 3. — Le preneur accepte de se soumettre à toutes les stipulations du règlement ci-annexé relatif à l'occupation des maisons de la Société.

ART. 4. — Le présent bail est fait à la semaine et à raison
de par semaine
payables par anticipation.

ART. 5. — Le preneur déclare que sa famille se compose de

ART. 6. — A défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions du présent bail ou du règlement ci-annexé, il sera facultatif à la Société de considérer le présent bail comme résilié de plein droit sans assignation préalable ni recours en justice et sous réserve de tous autres droits.

BUREAU DE BIENFAISANCE DE NIVELLES

Projet de contrat de location des habitations ouvrières ¹.

Par-devant N., notaire à la résidence de la ville de Nivelles, etc.;

Ont comparu :

Messieurs N. et N., agissant en qualité de membres du Bureau de bienfaisance de Nivelles, et sous la réserve formelle d'approbation par l'autorité administrative compétente ;

Lesquels ont mis en bail à loyer, pour le terme de six années consécutives, qui prendront cours le
pour finir, de plein droit, sans congé ni renon, la veille de pareil jour
en 1800-.....

Les maisons ci-après désignées, construites pour habitations d'ouvriers, par ledit bureau de bienfaisance, formant un groupe de douze demeures, tenant l'une à l'autre, avec jardins en face, toutes érigées à l'endroit nommé Gotissart, au faubourg de Namur, sous Nivelles.

CHARGES ET CONDITIONS

ART. PREMIER. — Les locataires qualifiés ci-après déclarent et reconnaissent que les maisons par eux reprises, à titre de bail, sont toutes en parfait état de construction et d'entretien ; que les portes sont munies de bonnes serrures avec clefs, et celles intérieures, de cliches ; que les portes, fenêtres, châssis, pentures, cliches ne laissent rien à désirer sous aucun rapport ; enfin que les murs de construction sont plâtrés à l'intérieur, ainsi que les plafonds ;

¹ Nous avons cru devoir donner ce projet de contrat de location, dont les principales clauses ont été fixées dans les délibérations mêmes du bureau de bienfaisance.

Que les pavements et les planchers sont dans le meilleur état et que les soubassements des murs, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ne présentent aucune détérioration.

En conséquence, à l'expiration de leur jouissance, les preneurs devront remettre les biens loués dans l'état parfait où ils se trouvent.

A cette fin, ils devront jouir desdits biens en bons pères de famille, comme de bons et loyaux locataires doivent le faire, sans surcharger ni détériorer les bâtiments en aucune manière, faire toutes les réparations locatives à leurs frais et en temps opportun, sans diminution aux loyers fixés ci-après. Toutes les autres réparations restent à la charge de l'établissement propriétaire.

ART. 2. — En cas de sinistre, le bureau de bienfaisance ne sera pas tenu de fournir un autre logement aux preneurs, mais il fait toutes ses réserves de droit vis-à-vis de ceux-ci, en ce qui concerne leur responsabilité dans les cas déterminés par la loi.

Les maisons qui font l'objet du présent bail, seront toutes assurées contre les risques d'incendie, par les soins et au profit de l'établissement propriétaire. Les primes d'assurances seront acquittées par le bureau de bienfaisance.

ART. 3. — Les parcelles de terrain devant chaque maison louée et formant jardins, ne pourront recevoir d'autre destination et seront cultivées à la bêche et annuellement engraisées de bon fumier.

De même il est formellement défendu de faire aucun changement intérieur ou extérieur aux bâtiments.

ART. 4. — Toute sous-location, cession et remise de bail est formellement interdite. Les preneurs devront habiter et occuper les biens par eux-mêmes et leur famille.

ART. 5. — Défense expresse est faite de tenir cabaret, de débiter des boissons et surtout des liqueurs spiritueuses.

ART. 6. — Toute détérioration intérieure est à la charge des locataires, de même que toute détérioration extérieure. Les réparations seront, le cas échéant, exécutées par les soins et sous la surveillance du bureau de bienfaisance, qui désignera un délégué à cet effet. Les frais en seront remboursés sur présentation d'états ou mémoires acquittés.

En ce qui concerne les détériorations extérieures, les frais de réparations qu'elles occasionneront, si l'auteur n'est pas connu, pourront être mis à la charge de tous les locataires solidairement et après enquête administrative.

Toutefois, cette stipulation ne fait pas obstacle à la réclamation des frais dont il s'agit du locataire de la partie détériorée.

ART. 7. — Les locataires devront se conformer à toutes les mesures qui pourront être prises par le bureau de bienfaisance dans l'intérêt du quartier formant les biens loués, comme dans l'intérêt du bien-être, de la santé et de la moralité de ses habitants.

Le bureau de bienfaisance se réserve le droit de surveillance et de visite intérieure de la propriété, chaque fois qu'il le jugera utile, afin de veiller à la parfaite tenue des maisons et au rigoureux accomplissement des conditions du contrat.

ART. 8. — Les couleurs données aux portes et aux châssis, ainsi qu'aux murs, seront respectées et ne pourront subir aucun changement afin de conserver l'aspect et la symétrie que présente le groupe des maisons louées.

ART. 9. — Toutes les charges et conditions qui précèdent sont de rigueur et ne peuvent être considérées comme minatoires, étant stipulées tant dans l'intérêt général que dans l'intérêt bien compris de chacun des preneurs et de l'établissement propriétaire.

En cas d'infraction constatée, la résolution du présent bail aura lieu de plein droit, sans autre formalité de justice que la signification du procès-verbal constatant la contravention. Cette formalité remplie, le locataire en défaut sera expulsé des lieux, si le bureau de bienfaisance le juge à propos, sans titre ni droit à aucun dédommagement pour travaux de culture du jardin, fruits, semences et engrais.

ART. 10. — L'impôt foncier et les autres contributions de toute nature, soit générales, soit provinciales ou locales, nulles exceptées, seront à la charge des locataires, en sus des loyers.

Le paiement devra en être fait tous les mois, par douzièmes au moins, et il en sera justifié à toute demande du préposé du bureau de bienfaisance par la production des quittances du receveur de l'établissement.

Cette charge est évaluée pour chaque maison louée, à fin de base de droit d'enregistrement, à vingt centimes annuellement.

ART. 11. — Si le bureau de bienfaisance le juge à propos, et sans qu'il résulte pour l'établissement aucune obligation civile, il pourra accorder soit périodiquement chaque année, soit aux époques qu'il lui conviendra, des récompenses aux familles des locataires dont les maisons et les jardins seront le mieux tenus, et qu'il jugera avoir pris le plus de soin de leurs enfants sous le rapport de l'hygiène, de la propreté, du travail et de l'éducation.

ART. 12. — Les prix annuels de location seront acquittés en mains et au domicile du receveur du bureau de bienfaisance, par douzièmes, tous les mois et d'avance. Ainsi, le premier terme devra être payé

avant l'entrée en jouissance, et les autres successivement, au plus tard du 26 au 27 de chaque mois.

Le paiement du premier terme sera imputé sur le dernier terme de jouissance. La plus grande exactitude est rigoureuse dans les paiements aux époques déterminées.

Le défaut de paiement de deux termes échus entraînera la résolution du bail, qui sera prononcée sans frais ni recours de justice; il suffira d'une simple mise en demeure pour obtenir de plein droit l'expulsion du locataire défaillant, sans aucune indemnité de quelque chef que ce soit.

Aux charges, clauses et conditions ci-dessus, Messieurs N... et N..., agissant en leur qualité exprimée en tête, ont accordé à titre de bail pour le terme indiqué ci-dessus savoir :

Au profit de N... à ce présent et acceptant la maison portant le n° 1 du groupe, avec la parcelle de jardin en face, moyennant un loyer annuel de cent vingt francs. Au profit de N... la maison portant le n° 2, au loyer annuel de cent vingt-six francs, etc., etc.

Les preneurs ont tous déclaré individuellement connaître parfaitement les biens loués et ont promis d'exécuter et de remplir fidèlement et loyalement les clauses et conditions imposées.

AUTRES STIPULATIONS CONVENUES DANS LA SEULE VUE DE L'INTÉRÊT
BIEN ENTENDU DES PRENEURS.

a. Lors du paiement de chaque terme de loyer à faire mensuellement, ainsi qu'il a été expliqué, le bureau de bienfaisance ou son délégué fera le dépôt à la Caisse d'épargne de Nivelles d'une somme de quatre francs par chaque locataire.

Cette somme portera annuellement l'intérêt fixé par l'administration de la Caisse. Elle ne pourra être retirée et les intérêts même ne pourront être exigés. Leur montant sera ajouté au capital et produira aussi des intérêts.

b. Le bureau de bienfaisance ne se considère pas comme propriétaire exclusif ni définitif du montant des dépôts dont il s'agit, quoique faits en son nom, dans la pensée philanthropique d'en faire profiter, dans les cas et les proportions ci-après déterminés, les preneurs à bail.

c. Aussitôt que les versements de dépôts avec les intérêts cumulés, en y ajoutant au besoin les économies personnelles, auront produit une somme égale à la valeur du bien habité et occupé par le locataire,

celui-ci, s'il le désire, deviendra propriétaire de sa maison et de la parcelle de jardin qui en dépend.

Cette valeur sera déterminée par arbitrage, et, à cette fin, sont nommés comme arbitres experts messieurs le juge de paix, le bourgmestre et le président de la Commission administrative des hospices de Nivelles, au rapport desquels les parties seront tenues de se conformer.

En cas de vente de la part du preneur devenu propriétaire ou de la part de ses héritiers ou ayants droit, le bureau de bienfaisance se réserve le droit facultatif de redevenir propriétaire en remboursant la valeur du bien à fixer comme ci-dessus.

Si le bureau de bienfaisance n'use pas de la faculté qui lui est réservée, le preneur, vendeur ou ses héritiers et ayants droit seront tenus d'imposer au nouvel acquéreur l'obligation formelle de remplir personnellement par lui-même, les siens et sa famille, les conditions énoncées dans le règlement administratif établi spécialement pour maintenir le bon ordre et la discipline dans le quartier où le groupe des maisons louées a été construit. A cet effet, l'acte éventuel de vente de la part du bureau de bienfaisance rappellera expressément les principales dispositions dudit règlement. Ce qui a été accepté par tous les preneurs, pour les cas prévus.

d. Les sommes déposées et les intérêts cumulés qu'elles auront produits, étant destinés à faciliter les acquisitions dont il vient d'être parlé, profiteront, dans le cas de vente, exclusivement aux preneurs ; car telle est la volonté de l'établissement propriétaire, qui renonce éventuellement à son droit de propriété sur ces valeurs, afin d'encourager les locataires à se bien conduire, à travailler assidûment, comme aussi à les porter à veiller à la bonne éducation de leurs enfants et à leur inculquer de bons principes et l'amour du travail.

e. D'après un calcul approximatif, vingt années consécutives d'habitation pendant lesquelles s'opéreront les retenues mensuelles de quatre francs avec les intérêts, peuvent suffire pour que le locataire puisse devenir propriétaire de sa demeure et du jardin qui en dépend.

Il ne sera pas obligé toutefois d'en faire l'acquisition et s'il manifeste une intention contraire à cet égard, le bureau de bienfaisance lui remettra un livret de dépôt à la Caisse d'épargne en son nom personnel comprenant le capital et les intérêts accumulés jusqu'au jour de la délivrance du nouveau livret, sauf retenues pour dommages s'il y a lieu.

f. A l'expiration de la période du bail, le locataire qui voudra abandonner la jouissance concédée, recevra du bureau de bienfaisance le montant des dépôts faits à la Caisse d'épargne, y compris les intérêts.

Toutefois cette remise pourra être refusée à ceux des locataires qui auront donné de justes plaintes, soit pour infractions aux articles du présent bail, soit pour contraventions au règlement administratif dont il a été fait mention. — Cette remise, dans le cas où elle aura lieu, ne sera jamais faite en numéraire, mais toujours au moyen d'un livret de dépôt en nom personnel.

Il en sera de même à l'expiration de la période d'un deuxième ou troisième bail, à consentir sur pied et conformément aux stipulations ci-dessus, éventuellement, sans promesse formelle de renouvellement de bail, laissée à la disposition de l'établissement propriétaire.

g. En cas de résolution de bail, soit pour défaut de paiement, soit pour toute autre cause prévue avant son expiration, le locataire ne pourra réclamer que le tiers des dépôts faits en son nom avec les intérêts en proportion et sous déduction de tous frais de justice, dommages et intérêts.

h. Si par suite d'un événement malheureux, tout à fait indépendant de la volonté du locataire ou de sa famille, tel par exemple que la mort du chef, une blessure grave ou autre accident, le preneur ou sa famille ne pouvait plus, à défaut de ressources suffisantes, continuer les effets du bail commencé, le bureau de bienfaisance aura la faculté d'accorder à cette famille la totalité des dépôts avec intérêts, sans obligation aucune à cet égard.

Les frais du présent bail seront supportés par les preneurs (1).

La convention qui précède sera soumise à l'avis et à l'approbation des autorités administratives compétentes et jusqu'à cette approbation les effets en seront suspendus.

(1) Voici quel serait le prix du contrat de location des douze maisons :

Minute	fr. 12,00
Timbres.	2,40
Enregistrement	7,40
Grosse (six rôles)	12,00
Timbres.	3,60
	37,40

Ce qui revient à fr. 3,13 pour chaque ménage.

Comme il serait certainement facile de trouver à Nivelles un notaire assez philanthrope pour faire l'abandon de ses honoraires à la classe si intéressante des travailleurs, les frais ne s'élèveraient plus qu'à fr. 13,50 pour le groupe, soit fr. 1,13 par ménage.

SOCIÉTÉ FONDÉE POUR AMÉLIORER LES HABITATIONS OUVRIÈRES, A ZWOLLE (HOLLANDE)

CONDITIONS DE LOCATION.

ARTICLE PREMIER. — La location est faite à la semaine ; elle commence le lundi matin et finit le dimanche soir.

La résiliation de la location verbale se fait en prévenant les bailleurs une semaine à l'avance.

ART. 2. — Le prix du loyer doit être remis d'avance, le premier jour de la semaine, entre les mains du gérant de la Société ou de son fondé de pouvoirs.

ART. 3. — Il est interdit au locataire de sous-louer, soit en totalité, soit en partie, à moins de permission écrite émanant du Conseil d'administration.

ART. 4. — Il est interdit au locataire de transformer les maisons louées en cabarets, en tavernes, en mauvais lieux ou d'y exercer des industries insalubres. — Le preneur ne pourra élever dans les lieux loués des animaux sans l'autorisation du Conseil d'administration.

ART. 5. — Le preneur est tenu de jouir des lieux loués en bon père de famille ; il est chargé du balayage des trottoirs et de la rue bordant sa maison jusqu'à moitié de sa largeur. Il est interdit au locataire de couper du bois, de la tourbe ou autres substances sur les planchers ou dans les greniers ; il lui est également défendu de rien jeter dans les lieux d'aisances.

ART. 6. — Les locataires sont tenus de laisser visiter les lieux loués par les inspecteurs délégués de la Société, chaque fois qu'elle jugera convenable de s'assurer de l'exécution des clauses des présentes.

CITÉS OUVRIÈRES DE MM. JAPY FRÈRES A BEAUCOURT

Modèle de contrat de vente et d'ouverture de crédit.

Par-devant M.

ont comparu

MM. Japy frères et C^{ie}, manufacturiers, dont le siège est à Beaucourt,

Lesquels ont vendu avec toutes les garanties de fait et de droit, au sieur G. P., ouvrier chez MM. Japy frères et C^{ie}, et dame R. H., son épouse, qu'il autorise, demeurant à Beaucourt, ce acceptant, un emplacement d'habitation avec dépendances, sis au village de , lieu dit , désigné sous le n° du plan, d'une superficie de . Les acquéreurs pourront jouir de cet emplacement en toute propriété à partir de ce jour, à charge par eux qui s'y obligent d'y faire construire, dans le courant de cette année et de l'année prochaine, par l'entrepreneur qui leur sera désigné, une habitation dans l'alignement et conforme à un plan et à un devis dressé par MM. Japy frères, sans pouvoir par la suite l'agrandir ou élever un bâtiment ou en ajouter tout autre sur le jardin qui en dépendra, sans le consentement des vendeurs. A charge encore par eux, ce à quoi ils s'obligent solidairement et sous peine de résiliation de la présente pour cause d'inexécution des conditions, de ne pas ouvrir dans la maison qu'ils construiront sur cet emplacement une auberge ou débit quelconque de boissons.

Cette clause est de rigueur ; elle devra être ponctuellement remplie, ainsi que celle de ne pouvoir vendre l'immeuble avant que les remboursements, capital et intérêts, ne soient intégralement effectués, car ce n'est que sous la foi de leur accomplissement que les vendeurs ont consenti à cette aliénation.

Cette vente a lieu moyennant le prix , que la Société

immobilière de Beaucourt payera, du consentement et à la décharge des acquéreurs, aux vendeurs qui la subrogent dans tous leurs droits et actions.

Le paiement de ce prix se fera dans les termes et de la manière ci-après indiquée ;

Et à la garantie de ce payement l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège.

Et par ces mêmes présentes :

Les gérants de la Société immobilière, d'une part,

Et les époux , d'autre part,

Ont arrêté entre eux ce qui suit :

La Société immobilière de Beaucourt ouvre aux époux un crédit de la somme de 3,500 francs.

Elle s'oblige en conséquence à payer, jusqu'à concurrence de cette somme, à l'acquit des crédits, ce qu'ils resteront devoir à l'entrepreneur de la maison immédiatement après l'achèvement et la réception du bâtiment. Les époux s'obligent solidairement à rembourser et payer à la Société immobilière de Beaucourt :

1° Le prix de la vente qui vient d'être faite à leur profit ;

2° La somme qu'elle aura avancée pour eux, le tout avec intérêts à cinq pour cent l'an, à partir des époques des déboursés, au moyen d'une retenue annuelle de que MM. Japy frères et C^{ie} prélèveront pour le compte de ladite Société sur le prix du travail que les débiteurs feront dans leurs établissements et pour leur compte. Ces retenues commenceront à partir du jour de la réalisation dudit crédit, et continueront de mois en mois, à la même époque, jusqu'à extinction du capital prêté et des intérêts qu'il produira à cinq pour cent par an. Les six dernières retenues ne pourront dans aucun cas être remboursées avant le 1^{er} novembre 1884.

Pour constater ces versements et remboursements, il sera ouvert, sur les livres de la Société immobilière, un compte-courant au nom du débiteur.

A la garantie de ces engagements, outre le privilège conservé au profit de la Société immobilière, le terrain ci-devant acquis, ensemble le bâtiment qui y sera construit, demeurera affecté et hypothéqué.

Et pour plus de garantie, la débitrice, autorisée de son mari, cède et délègue au profit de la Société immobilière pareille somme, ensemble les intérêts et accessoires qui en seront dus, à prendre par priorité et préférence à elle cédante et à tous autres dans le montant des reprises, créances, indemnités et autres droits matrimoniaux de toute nature qu'elle a et pourra avoir à exercer contre son mari.

La Société immobilière exercera ces droits aux lieu et place de la

débitrice comme celle-ci pourrait les faire valoir elle-même, à l'effet de quoi elle la met et subroge en tous ses droits, noms, raisons et actions contre son mari, notamment dans l'effet entier de son hypothèque légale et de l'inscription à prendre en conséquence.

Pour nouvelle sûreté des mêmes remboursements et paiements, les débiteurs s'obligent de faire assurer contre les risques du feu, immédiatement après son achèvement, le bâtiment hypothéqué par la compagnie établie en France, qui leur sera désignée par la créancière, et de le maintenir ainsi assuré pour la valeur de sa construction jusqu'à parfait paiement.

En cas de sinistre de tout ou partie dudit bâtiment avant la libération des débiteurs, la créancière aura seule droit de toucher, jusqu'à due concurrence de ladite compagnie, les indemnités qui seront accordées ou dues, les débiteurs lui en faisant dès à présent transport qu'elle accepte, la mettent et subrogent en tous leurs droits contre ladite compagnie, à laquelle elle pourra faire notifier les présentes pour en assurer l'exécution aux frais des débiteurs. Ceux-ci seront tenus de justifier à la créancière, toutes les fois qu'elle l'exigera, de l'exécution de cette mesure de précaution et du paiement exact des primes à leurs échéances, à défaut de quoi elle pourra faire faire cette assurance en son nom et au nom des débiteurs.

Par l'avènement d'un seul des cas ci-dessous prévus, les débiteurs seront déchus de plein droit du bénéfice des termes ci-devant accordés et pourront être contraints immédiatement au remboursement de la somme qu'ils resteront devoir en capital et intérêts sur les causes du prêt dont il s'agit sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni d'autres formalités de justice, savoir :

1° Si par telle cause ou un motif quelconque une seule des retenues mensuelles dont il s'agit ne pouvait avoir lieu par le fait des débiteurs ;

2° En cas de détérioration ou faute d'entretien en état du bâtiment hypothéqué ;

3° Et en cas d'inexactitude de la déclaration qu'ils font ici que le bien par eux donné en gage est franc de toute hypothèque.

SOCIÉTÉ HAVRAISE DES CITÉS OUVRIÈRES

BUT DE LA SOCIÉTÉ

La Société a pour but de construire de petites maisons séparées, avec jardin et cour, et de les vendre au prix coûtant aux ouvriers qui, en payant une certaine somme par mois, somme qui n'est pas sensiblement plus forte que celle d'un loyer ordinaire, deviendront propriétaires au bout d'un certain nombre d'années.

La Société, fondée au capital de 200,000 fr., s'est engagée à se contenter, pour tout bénéfice, d'un intérêt de 5 0/0.

Le Conseil municipal du Havre, vu le but philanthropique poursuivi par la Société, lui a accordé une subvention de 25,000 fr. pour l'établissement des rues et autres dépenses accessoires.

CONDITIONS DE VENTE

Un premier versement de 300 fr. payé comptant, pour une maison de 3,000 fr. et devant servir à payer les frais de contrat.

Un paiement mensuel de 24 fr. 05 par mois pour devenir propriétaire en 15 années, ou de 20 fr. 05 en 20 années, suivant le tableau ci-dessous.

Faculté à l'acquéreur, en dehors du paiement mensuel et obligatoire, de hâter sa libération envers la Société par des versements en compte-courant; ces versements, productifs d'un intérêt de 5 0/0, ne pourront être inférieurs, chaque fois, à 50 francs.

En cas d'inexactitude dans les paiements mensuels, la Société aura le droit de reprendre possession de l'immeuble, en remboursant simplement à l'acquéreur tout ce qu'il aura pu verser en plus de 20 francs par mois pendant toute la durée de son occupation.

Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement, en un mot tous les frais de contrat, à la charge de l'acquéreur. — Le contrat, dans

l'intérêt de l'acquéreur, et pour le cas où il ne pourrait pas faire face à ses engagements, ne sera passé qu'après paiement du tiers au moins de la valeur de la maison; en attendant, un sous-seing confirmera la vente.

La Société fera assurer l'immeuble pour une somme de 3,000 fr. et le recours des voisins pour une somme égale. — L'acquéreur devra le remboursement des primes. Cette assurance sera faite par la Société aussi longtemps que l'acquéreur restera débiteur envers elle; une fois le prix d'acquisition entièrement soldé, l'assurance sera faite par l'acquéreur lui-même qui devra, chaque année, justifier de sa police.

Les impositions foncières et celles des portes et fenêtres sont naturellement à la charge de l'acquéreur.

Afin que rien ne vienne changer sans son consentement le plan d'ensemble de la cité, pour que le coup-d'œil des maisons et des jardins reste le même, que les conditions de salubrité ne soient pas altérées et que chaque habitation reste indépendante et isolée de manière à ce que chacun soit bien chez soi, la Société impose à l'acquéreur, qui les accepte, les conditions suivantes :

Aucune construction ne devra être édiflée dans le jardin. — La maison ne pourra être plus élevée qu'elle ne l'est actuellement; aucun étage ou grenier ne devront être construits au-dessus du premier étage. — L'acquéreur pourra prolonger le hangar dans la cour, mais sans pouvoir ni l'élever plus qu'il ne l'est actuellement, ni dépasser l'alignement de la maison elle-même, de manière à ce qu'il ne soit aperçu ni de la rue, ni du jardin.

En cas d'incendie, l'acquéreur s'engage à reconstruire la maison sur la même place et dans les mêmes conditions.

L'acquéreur ne pourra revendre ou sous-louer, pendant les dix premières années, sans le consentement par écrit du vendeur.

La Société se réserve le privilège du vendeur jusqu'à parfait paiement de la propriété.

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Indiquant la quotité des versements à effectuer pour solder le prix d'une maison de 3,000 fr. dans un délai variant de 1 à 20 ans, à la volonté de l'acquéreur.

TERME de LIBÉRATION.	VERSEMENT ANNUEL.	VERSEMENT MENSUEL.	PROPORTION par 100 fr. ET PAR AN.	TERME de LIBÉRATION.	VERSEMENT ANNUEL.	VERSEMENT MENSUEL.	PROPORTION par 100 fr. ET PAR AN.
ANNÉES.				ANNÉES.			
1	3.150 »	262 50	105 » %	11	361 15	30 10	12 04 %
2	1.613 40	134 45	53 78 —	12	338 45	28 20	11 28 —
3	1.101 68	91 80	36 72 —	13	319 35	26 60	10 64 —
4	846 »	70 50	28 20 —	14	303 »	25 25	10 10 —
5	693 »	57 75	23 10 —	15	288 95	24 05	9 63 —
6	591 »	49 25	19 70 —	16	276 70	23 05	9 23 —
7	518 10	43 20	17 27 —	17	266 »	22 15	8 87 —
8	464 10	38 65	15 47 —	18	256 55	21 35	8 55 —
9	421 80	35 15	14 06 —	19	248 15	20 65	8 27 —
10	388 20	32 35	12 94 —	20	240 70	20 05	8 02 —

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LILLE

Acte de vente.

FORMULE

Par-devant Mes

Notaires à Lille,

Ont comparu

MM.

Administrateurs de la Compagnie immobilière de Lille, Société civile constituée par acte du 7 novembre 1867, reçu par M^e DEFONTAINE et son collègue, notaires à Lille, enregistré le 8 du même mois, folio 34, verso, case 7;

Agissant au nom et pour le compte de ladite Société, de première part ;

Et M.

de seconde part.

Les soussignés de première part, en leur qualité, vendent, cèdent et transportent à M. qui accepte,
sous les conditions ordinaires de droit et sous les réserves ci-après :

Une maison sise à Lille, rue

N^o

tenant de

à

de

à

au fond

à

ladite maison érigée sur environ

mètres carrés, pour

l'acquéreur en jouir à partir de ce jour.

ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

La propriété vendue appartient à la Compagnie immobilière de Lille, pour l'avoir fait construire de ses deniers sur un terrain acheté par

elle aux hospices civils de Lille, suivant acte reçu par M^e LECLERCQ, notaire à Lille, en date du 12 septembre 1868, enregistré, lequel acte porte quittance.

Cette vente est faite aux charges, clauses et conditions suivantes, que le comparant de seconde part déclare accepter.

Le prix principal de la vente, qui fait l'objet des présentes, est fixé à la somme de

A valoir sur ce prix, M. a, en signant
les présentes, payé une somme de fr.
dont quittance.

Les fr. restant dus seront payables de la manière suivante :

Dix francs à l'expiration de chaque quinzaine, ou vingt et un francs par mois.

La somme restant due sera productive, au profit de la Société venderesse, d'un intérêt annuel de cinq pour cent.

M. comparant de seconde part, aura la faculté de se libérer par anticipation et par à-compte, lesdits à-compte ne pouvant être inférieurs à dix francs.

Les versements effectués par M. comparant de seconde part, seront consignés sur un carnet qui lui a été remis au moment de la signature des présentes.

A l'expiration de chaque année, les intérêts dus par le soussigné de seconde part seront portés à son débit sur le carnet sus-mentionné, et la somme restant due par lui sera portée à son débit sur le carnet à compte nouveau.

Les frais d'enregistrement et autres auxquels donnera lieu la présente vente sont à la charge du comparant de seconde part.

M. comparant de seconde part, s'oblige d'entretenir en bon état la maison vendue jusqu'à parfait paiement du prix.

La compagnie venderesse se réserve le droit de faire visiter la maison vendue par telle personne qu'elle jugera convenable, quatre fois dans le cours de chaque année.

M. , comparant de seconde part, acquittera, à partir de ce jour, les contributions foncières et autres à charge de la maison vendue; il sera tenu de faire assurer à ses frais la maison vendue contre les risques d'incendie, par une compagnie française d'assurances à prime fixe, et ce jusqu'à parfait paiement du prix ci-dessus fixé. L'indemnité due par la Compagnie en cas de sinistre sera déléguée à la Compagnie immobilière de Lille jusqu'à due concurrence, pour la couvrir de la somme lui restant due sur le prix de la vente.

M. _____, comparant de seconde part, s'interdit de louer en totalité ou par parties la maison dont la vente fait l'objet des présentes, avant le paiement d'une somme de _____ fr., représentant les $\frac{4}{10}$ du prix de vente.

M. _____, comparant de seconde part, sera tenu, ainsi que ses cessionnaires, de respecter l'architecture extérieure de la maison et de maintenir les plantations dans leur état primitif. Il s'interdit et interdira auxdits cessionnaires d'ériger de nouvelles constructions dans les parties laissées libres.

A aucune époque la maison ne pourra être vendue à une personne déjà possesseur de trois maisons construites par la Société venderesse.

Il ne pourra être exercé, dans la maison vendue, aucun commerce, sans l'autorisation du Conseil d'administration de la Compagnie immobilière de Lille, et, dans aucun cas, aucun débit de boissons ou autres de cette nature, aux termes de l'acte du 12 septembre 1868.

ÉTABLISSEMENT DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est élu domicile par les comparants de première part, au siège de la Compagnie immobilière de Lille, et, par le comparant de seconde part, en l'étude du notaire sousigné.

Dont acte à Lille,

Demande tendant à l'acquisition de la maison

Rue

N°

Le soussigné _____, né à _____, profession _____, âgé de _____ ans, époux de _____, de _____, âgée de _____ ans, père de _____ enfants, propose à la Compagnie immobilière de Lille de lui acheter la maison, rue _____ n° _____.

Il s'engage à payer, lors de la signature du contrat, la somme de _____ fr., représentant le _____ du prix.

Il s'engage en outre à acquitter les frais d'enregistrement et autres auxquels donnera lieu ladite vente.

Il déclare avoir pris connaissance de la formule d'acte de vente qui lui a été remise par le régisseur de la Compagnie et en accepter les clauses et conditions.

Lille, le

Carnet n°

M. _____, acquéreur
de la maison, rue _____, n° _____, suivant con-
trat du _____

Le présent carnet a été délivré à M. _____, acquéreur
de la maison sise à Lille, rue _____, n° _____, suivant
acte du _____

Extrait dudit acte.

Les versements effectués par l'acquéreur seront consignés sur un carnet qui lui a été remis au moment de la signature des présentes.

A l'expiration de chaque année, les intérêts dus par l'acquéreur seront portés à son débit sur le carnet sus-mentionné et la somme due par lui sera portée à son débit sur le carnet à compte nouveau.

*Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
de la Compagnie immobilière de Lille, séance du*

Le Conseil décide que, dans le cas où l'acquéreur d'une des maisons construites par la Compagnie, usant de la faculté de se libérer par anticipation, aurait versé des à-compte sur le prix d'acquisition indépendamment des paiements auxquels il est tenu à l'expiration de chaque _____, ces à-compte seront imputés sur les paiements ultérieurs, de telle sorte que la Compagnie ne pourra se prévaloir du défaut de paiement aux époques fixées par le contrat de

vente que si l'acquéreur se trouve en retard, déduction faite des paiements faits par anticipation.

Doit M _____		Avoir :	
Prix d'acquisition Fr.		DATES.	
A-compte versé et dont le contrat porte quittance..			
DATES.			
	Fr.		

Demande d'autorisation de modifier l'état des lieux.

Le soussigné _____, propriétaire de la maison, rue _____, n° _____, sollicite du Conseil d'administration de la Compagnie immobilière de Lille l'autorisation de modifier, ainsi qu'il suit, l'état des lieux de la maison, rue de _____, n° _____ :

1°

Le soussigné s'engage à faire exécuter ces travaux exclusivement sous la direction et conformément aux plans de l'architecte de la Compagnie.

Il s'engage de plus à faire disparaître les constructions demandées et à remettre le tout en l'état primitif à la première demande de la Compagnie.

Lille, le

187 .

A Monsieur le Président du Conseil d'administration de la Compagnie immobilière de Lille.

LOCATAIRES

État des recettes effectuées pendant la semaine du *au*

NOS	OCCUPEURS	ARRIÉRÉ	SOMME DUE	REÇU	OBSERVATIONS

ACQUÉREURS

État des recettes effectuées pendant la semaine du *au*

NOS	ACQUÉREURS	ARRIÉRÉ	SOMME DUE	REÇU	OBSERVATIONS

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

Conditions d'admission à l'acquisition provisoire d'une maison, et ne devant être définitive que lorsque la vente pourra être réalisée par acte notarié :

1° Un premier versement de 250 fr. payé comptant et des versements mensuels de 18 à 20 fr. pour une maison au-dessous de 3,000 fr. ;

Et de 300 fr. et des versements de 25 fr. pour celles de 3,000 fr. et au dessus.

2° En attendant la réalisation notariée après paiement du tiers au moins de la valeur de la maison, l'acquéreur conditionnel sera considéré comme locataire ; il sera crédité de ses versements et débité du prix de la maison, le tout sous l'intérêt réciproque de 5 0/0 l'an, réglé au 30 juin. — Les contributions et l'assurance payées par la Société seront portées en compte, à son débit.

3° Au cas de résiliation par la Société, par défaut d'exactitude dans les paiements mensuels, ledit acheteur conditionnel s'engage à quitter la maison sur simple avertissement et à la rendre en bon état de conservation, sous peine de dommages-intérêts ; son compte sera établi ainsi : son loyer calculé à 16 fr. par mois pour une maison au-dessous de 3,000 fr. et de 18 fr. pour une maison de 3,000 fr. et au dessus, et le montant de ce loyer étant défalqué des paiements faits, l'excédant sera remboursé contre la remise des clefs, du livret et des quittances délivrés par la Société.

4° Les conditions principales des contrats de vente sont relatées ci-après, savoir :

L'immeuble sera conservé en son état actuel ; les arbres tilleuls et ceux à fruit, ainsi que les clôtures, seront entretenus par le propriétaire qui devra tenir le jardin en bon état de culture, sans bâtir dessus, le tout pour conserver aux Cités l'harmonie qui y règne et pour ne pas nuire au voisin ;

La faculté de revendre ou de sous-louer, sans autorisation de la Société, est interdite pendant les dix années qui suivent la date du contrat notarié ;

L'acquéreur paiera les droits et frais dudit acte ;

Le paiement intégral du capital, intérêts et avances, s'effectuera dans les termes annuels indiqués au contrat, lesquels seront de 14 ans au plus depuis l'entrée en jouissance ;

La maison demeurera assurée au nom de la Société jusqu'à parfait paiement.

Le soussigné
soire depuis le
pour fr.

de la maison n°
acquéreur provi-
, rue

déclare acquiescer à tout ce qui précède et vouloir s'y conformer.

Ainsi fait double et signé,

A Mulhouse, le

L'acquéreur,

Avis.

Le Conseil d'administration de la Société Mulhousienne des Cités ouvrières a arrêté ce qui suit :

1° Tous les ans il sera ouvert un concours entre les familles ouvrières résidant aux Cités qui se seront distinguées par l'ordre, la propreté et en général la bonne tenue de leur habitation, comme aussi par la bonne culture du petit jardin qui en dépend.

2° Des primes en argent et des attestations honorables seront accordées aux mieux méritants.

3° Ne seront point admises au concours les familles dont les enfants de 7 à 12 ans ne fréquenteraient pas assidûment les écoles.

4° Il sera formé une Commission chargée de constater par des visites répétées, et à époques indéterminées, le mérite des familles qui voudront prendre part au concours.

Il est fait appel à chacun pour communiquer aux membres de cette Commission les renseignements propres à les guider dans leur mission.

- 5° L'examen de cette Commission, lors de ses visites, embrassera :
 L'aspect intérieur et extérieur de l'habitation et du jardin ;
 L'état du mobilier ;
 L'ordre et l'économie dans le ménage ;
 La tenue des enfants et l'effet de leur fréquentation des écoles ;
 Le taux du gain des membres de la famille.

6° La Commission tiendra un registre dans lequel les notes recueillies seront consignées.

En conséquence de ce qui précède, toutes les familles habitant les constructions élevées par cette Société, qui voudront concourir à cette lutte pacifique et honorable de l'ordre et de la propreté contre le désordre et la mauvaise tenue, voudront bien se faire inscrire au bureau de l'administration.

7° Le registre des inscriptions restera ouvert jusqu'au 1^{er} juin, et chaque année, le 1^{er} octobre, le Conseil d'administration des Cités ouvrières s'assemblera pour arrêter et accorder les primes ou mentions honorables dans l'ordre de mérite qui aura été constaté.

8° Il sera accordé pour la présente année 18 primes dont : 3 de 60 fr., 3 de 40 fr. et 4 de 20 fr., et 10 mentions honorables.

Fait à Mulhouse, le 31 mars 1864.

MARCHE DE LA VENTE DES MAISONS.

30 juin 1854	49	
» 1855	67	18
» 1856	72	5
» 1857	124	52
» 1858	234	110
» 1859	294	60
» 1860	364	70
» 1861	463	99
» 1862	529	66
» 1863	548	19
» 1864	576	28
» 1865	606	30
» 1878	948	342

On a vendu en outre 8 maisons plus grandes et plus chères, spécialement bâties en vue des contre-maitres ; aujourd'hui on construit tous les ans quarante maisons, elles sont vendues à peine achevées.

Contrat de vente.

Par devant M^e

Fut présent :

M.

Agissant au nom et comme l'un des administrateurs de la Société civile établie et ayant son siège à _____, sous la dénomination de Société _____ des Cités ouvrières, — de laquelle les statuts ont été arrêtés par acte passé devant M^e _____, le M. _____ ayant en sa dite qualité, aux termes des articles _____ et _____ desdits statuts le droit et le pouvoir de consentir la vente qui fait l'objet des présentes.

Lequel comparant ès qualité a par ces présentes vendu, cédé et abandonné en toute propriété, en obligeant ladite Société des Cités ouvrières qu'il représente, à la garantie de tous troubles, dettes, charges, édifications, privilèges, hypothèques, surenchères et autres empêchements généralement quelconques,

A M.

Désignation. — Une maison d'habitation à un étage sur rez-de-chaussée, avec grenier, jardinet, droits, appartenances et dépendances, le tout situé sur le territoire de _____, rue _____ d'une contenance superficielle d'environ un are _____ ; tenant d'un côté à _____, de l'autre côté à _____, devant à _____ et derrière à _____

Ainsi que cet immeuble se trouve et comporte avec tous les droits qui en dépendent sans aucune exception ni réserve, et tel au surplus qu'il se trouve figuré sur un plan dressé par M. _____, architecte à _____, sur une feuille de papier au timbre de dimension de _____, lequel plan, dûment enregistré, a été déposé pour minute à M^e _____, suivant acte passé devant son collègue et lui le _____

Sur ce plan, ledit immeuble porte le numéro _____, et est distingué, quant aux bâtiments, par une teinte, et quant au jardin par une teinte.

Afin de déterminer d'une manière exacte les droits actifs et passifs qui forment accessoire de l'immeuble présentement vendu, M. _____, ès qualité, fait observer :

Que les murs ou pignons existant entre ladite maison et celles adja-

centes ou contiguës, portant sur ledit plan les numéros , sont et devront rester mitoyens dans toute leur hauteur entre l'acquéreur et la Société venderesse ou ses ayants cause, et conséquemment être entretenus par eux à frais communs ;

Qu'il en est de même des clôtures faisant séparation entre les jardins dépendant desdites maisons ;

Et enfin que les arbres qui devaient d'abord être placés sur le trottoir, en dehors de la palissade, et qui l'ont été en dedans et le long de cette même palissade dans le jardin dépendant de l'immeuble vendu, sont et demeureront toujours la propriété, soit de la Société venderesse, soit de la ville de , et devront être considérés comme plantés sur ledit trottoir même, en conséquence, M. , acquéreur, sera tenu, ainsi qu'il s'y oblige, de souffrir l'élagage et le remplacement de ces arbres toutes les fois que l'autorité municipale le jugera convenable.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ.

Jouissance. — Pourra, M. , acquéreur, jouir, profiter, faire et disposer de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, soit par lui-même, soit par la perception des loyers, comme bon lui semblera et comme de chose lui appartenant en toute propriété au moyen des présentes et à compter de ce jour.

CONDITIONS.

La présente vente a été faite sous les charges, clauses et conditions suivantes, que M. l'acquéreur s'oblige à exécuter ponctuellement :

1^o De prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec tous les droits qui en dépendent sans aucune exception ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la Société venderesse, en raison, quant aux bâtiments, des dégradations, grosses ou menues réparations apparentes ou occultes qui seraient à y faire, et, quant au sol, de la contenance exprimée ci-devant ; le bon ou le mauvais état desdits bâtiments, ainsi que la différence, excéderait-elle un vingtième, devant tourner au profit ou à la perte de l'acquéreur ;

2^o D'acquitter à l'avenir et à compter de ce jour les contributions foncière, des portes et fenêtres, et toutes autres taxes généralement

quelconques auxquelles ledit immeuble est ou pourra être imposé par la suite, ainsi que toutes primes ou cotisations auxquelles l'assurance contre l'incendie des bâtiments faisant partie de ce même immeuble donnera lieu ;

3° De souffrir toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ce même immeuble peut se trouver légitimement grevé, sauf à s'en défendre et à profiter en revanche de celles actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques, périls et fortune.

A l'égard des servitudes passives que peuvent grever ledit immeuble, M. l'acquéreur sera tenu de souffrir les réparations et le curage des égouts souterrains conduisant à l'égout principal et pouvant passer sous l'immeuble vendu ;

4° De ne jamais donner aux murs, volets, boiserie et palissades dudit immeuble d'autres couleurs que celles qu'ils ont actuellement, et cela afin qu'il ne soit pas porté atteinte à la symétrie régnant en ce moment entre cette maison et celles contiguës et voisines ;

A cet égard, les parties déclarent que lesdits murs sont peints en blanc, les volets et les palissades en vert et la boiserie en couleur chêne ;

5° D'entretenir constamment en bon état de réparations de toute nature et en parfait état de propreté l'immeuble vendu et, en ce qui le concerne, les clôtures en faisant partie ;

6° De ne pouvoir, sans autorisation de la Société venderesse, louer une partie de la maison vendue à une seconde famille, afin qu'il n'y ait jamais deux ménages dans la même maison ;

7° De ne pouvoir revendre ledit immeuble avant le délai de dix ans, à compter de ce jour, sans l'autorisation expresse de la Société venderesse ;

8° De ne jamais donner au jardin qui se trouve devant et à côté de ladite maison d'autre destination que celle de jardin, ni de construire aucun bâtiment dessus ;

9° Et enfin de payer tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.

PRIX.

La présente vente a lieu, en outre, moyennant le prix de en diminution duquel M _____, à qualité qu'il agit, reconnaît avoir reçu déjà avant la passation des présentes, en bonnes

espèces d'argent au cours actuel de France, comptées, nombrées et réellement délivrées, hors la vue des notaires soussignés, la somme de de l'acquéreur, auquel il donne pour autant bonne et valable quittance.

Sur le restant dudit prix, M _____, à la qualité, charge et délégué l'acquéreur de payer en l'acquit de la Société venderesse au Crédit foncier de France, compagnie anonyme, ayant son siège à Paris, rue Taitbout, numéro cinquante-sept (n° 57), la somme de 1 _____ à l'effet de le remplir de pareille somme, à lui due hypothécairement sur l'immeuble présentement vendu.

Ces _____ font partie du capital de _____ francs, montant de l'obligation que la Société venderesse a souscrite au profit dudit Crédit foncier de France par acte passé devant ledit M _____

Aux termes de cette obligation, lesdits _____ francs, avec les intérêts qu'ils produisent depuis le _____, au taux de cinq pour cent par an, et l'allocation annuelle de quarante-neuf centimes par cent francs, à laquelle ledit Crédit foncier a droit pour frais d'administration, ont été stipulés remboursables en trente annuités, à compter dudit jour².

Ces annuités, chacune de l'importance de _____ sont payables savoir : moitié le _____ et moitié le _____ de chaque année, à Paris, au siège de la Société dudit Crédit foncier, ou vingt jours avant lesdites échéances, dans le cas où l'acquéreur préférerait se libérer à _____ (nom de la succursale par l'intermédiaire de laquelle l'emprunt a été réalisé), et pour la première fois au _____ pour alors ainsi continuer de six mois en six mois, exactement sans aucune retenue.

En conséquence, M _____, acquéreur, s'oblige, en renonçant pour ses héritiers et ayants-cause au bénéfice de division et de discussion, à payer audit Crédit foncier de France lesdits _____ ensemble, tant les intérêts que ce capital produit depuis le _____ au taux déjà indiqué, que les quarante-neuf centimes par cent francs, alloués pour frais de gestion, dans les trente annuités, chacune de _____ et aux soixante échéances ci-devant fixées, et de faire en sorte qu'à l'égard de ces paiements la Société venderesse ne soit et ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée.

Par le paiement desdites trente annuités, en principal, intérêts et frais, desquels il est fait toute délégation nécessaire au profit dudit

¹ Environ le tiers ou la moitié du prix.

² A raison de trente annuités, chacune d'elles s'élève à environ 7 p. 100, de sorte que l'acquéreur, en payant chaque année 2 p. 100 de plus que l'intérêt ordinaire, éteint le capital avec 60 p. 100, ou en d'autres termes paie 100 francs avec 60 francs.

Crédit foncier, paiements qui pourront avoir lieu hors la présence des membres de la Société venderesse, M _____, acquéreur sera valablement libéré d'autant de son prix d'acquisition et en vertu de la main-levée, avec renonciation au privilège et à l'action résolutoire qu'en consentira ledit Crédit foncier de France, M. le conservateur des hypothèques au bureau de _____ sera tenu de radier jusqu'à due concurrence l'inscription qui sera prise lors de la transcription des présentes.

Comme condition de cette indication de paiement, M _____ acquéreur, sera tenu, sous les peines de déchéances prévues, ainsi que d'ailleurs il s'y oblige, d'acquitter, quant à ce qui concerne les délégués, les intérêts qu'ils produisent et lesdits frais d'administration, toutes les charges, clauses et conditions renfermées dans l'obligation dudit jour _____, du contenu de laquelle obligation il déclare au surplus avoir pleine et entière connaissance, pour en avoir entendu la lecture qui lui en a été faite par M _____, l'un des notaires soussignés.

Quant aux _____ restants, formant le complément dudit prix de vente, M _____ promet et s'oblige à les payer à la Société venderesse en _____ termes annuels et égaux, dont le premier écherra d'aujourd'hui en un an, et les _____ autres à pareil jour de chacune des _____ années immédiatement suivantes, le tout avec l'intérêt au taux de cinq pour cent par an à compter d'aujourd'hui, payable exactement avec chaque terme ou d'année en année, selon qu'il y aura lieu.

Tous les paiements, tant en principal qu'en intérêts et accessoires, devront être effectués, savoir : quant audit Crédit foncier de France, soit à Paris, au siège de cette Société, soit à _____, ainsi que cela a été dit ci-dessus, et quant à la Société venderesse, en son siège, à _____, le tout aux frais, risques et fortune de l'acquéreur, et aucun de ces paiements ne pourra avoir lieu qu'en bonnes espèces d'or ou d'argent au cours actuel de France et non autrement, sous peine de nullité et de payer deux fois.

RÉSERVE DE PRIVILÈGE

Jusqu'à parfait paiement dudit prix, en principal, intérêts et accessoires, l'immeuble présentement vendu demeurera, par privilège, expressément réservé, spécialement et hypothéqué, savoir : en premier rang, au profit du Crédit foncier de France, et en second rang, au profit de la Société venderesse.

Sous la réserve de ce privilège, l'acquéreur est mis et subrogé avec les garanties susénumérées dans tous les droits de propriété, possession et autres de la Société venderesse, et de tous précédents propriétaires sur l'immeuble vendu.

TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes sera transcrite au bureau de la conservation des hypothèques, établi à

Si lors de cette transcription, ou dans la quinzaine qui la suivra, il y a ou survient contre la Société venderesse ou tous précédents propriétaires des inscriptions autres que celle prise au profit dudit Crédit foncier de France, en vertu de l'obligation ci-dessus relatée, grevant l'immeuble vendu, ladite Société venderesse sera tenue, ainsi que M l'y oblige, d'en apporter à l'acquéreur certificat de radiation dans les quinze jours de la notification que ce dernier lui en aura fait faire, et de l'indemniser de tous frais extraordinaires de transcription.

DÉCLARATION

M déclare que l'immeuble présentement vendu étant un bien social, ne peut être grevé d'aucune hypothèque légale.

ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

Aux termes d'une police d'assurance, en date du , frappée au timbre d'abonnement et portant la mention suivante :

Enregistrée à , la Société d'assurance contre l'incendie , dont le siège est à a assuré contre l'incendie, au profit de la Société venderesse, tous les immeubles affectés et hypothéqués par cette dernière dans ladite obligation au profit du Crédit Foncier de France, et au nombre desquels immeubles se trouve celui présentement vendu.

Pour couvrir, en cas de sinistre, ledit Crédit Foncier de France et ladite Société venderesse des sommes dont ils sont créanciers, M acquéreur leur délègue et transporte à titre de garantie et dans l'ordre de leur rang hypothécaire, ce qui est accepté pour tous par M

les indemnités à payer par ladite Société ou par tout autre, avec laquelle un nouveau contrat d'assurance serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistres en capital et accessoires, devront être versées par la Société d'assurances débitrice, même hors la présence et sans le consentement de l'acquéreur, entre les mains dudit Crédit Foncier et de la Société venderesse, jusqu'à due concurrence de leurs créances, d'après le compte présenté par eux, sans que les contestations auxquelles ce compte donnerait lieu, puissent retarder ou invalider les versements faits par la Société venderesse, tous droits étant réservés au profit de l'acquéreur, mais seulement contre ledit Crédit Foncier et ladite Société venderesse pour la restitution de ce qu'ils auraient indûment touché.

Pendant une année à partir du règlement du sinistre, l'acquéreur aura le droit de se faire remettre les sommes versées par la Société d'assurance en justifiant qu'il a rétabli l'immeuble incendié dans son état primitif.

Jusqu'à reconstruction de l'immeuble, ou au plus tard jusqu'à l'expiration de ladite année, les sommes reçues seront conservées par lesdits Crédit Foncier et Société venderesse et pourront être versées en leur nom, par la première de ces Sociétés, en compte courant au Trésor public, et par la Société venderesse à la Caisse des Dépôts et Consignations et les intérêts servis seront bonifiés à l'acquéreur.

Ces sommes seront considérées comme détenues à titre de garantie seulement par ledit Crédit Foncier et la Société venderesse, qui demeureront conserves sans novation ni dérogation dans tous les droits résultant de leurs titres.

A l'expiration de l'année, si l'acquéreur n'a pas usé du droit qui leur est accordé, les sommes reçues seront définitivement acquises auxdits Crédit Foncier et Société venderesse, et imputées sur leurs créances respectives comme remboursement anticipé fait à cette époque.

Dans le cas où avant l'expiration de l'année l'acquéreur notifierait auxdits Crédit Foncier et Société venderesse son intention de ne pas reconstruire l'immeuble incendié, l'imputation se ferait à la date de la notification.

En cas de cessation du contrat d'assurance, l'acquéreur devra en contracter immédiatement un nouveau, à défaut de quoi les Crédit Foncier et Société venderesse demeurent autorisés à souscrire pour le compte de l'acquéreur et huit jours après une simple mise en demeure une nouvelle assurance avec telle compagnie qu'il leur plaira de choisir.

La délégation qui précède, s'étendra à toute indemnité due en vertu

de ce nouveau contrat; elle pourra même être constatée dans la police.

REMISE DE TITRES

L'acquéreur n'aura droit à la remise d'aucun titre de propriété, mais il est dès maintenant autorisé à se faire délivrer, à ses frais, extraits ou expéditions de tous ceux dont il pourra avoir besoin par la suite.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties, savoir :

Pour la Société venderesse, en son siège, à _____ ;

Et pour l'acquéreur, en la maison présentement acquise ;

Et pour faire signifier le transport d'indemnité qui précède à qui besoin sera, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un extrait des présentes.

Fait et passé à _____

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE DES OUVRIERS DE PARIS

*Conditions de vente des maisons de la Villa ***, rue des Rigoles, 61
et 63, à Paris-Belleville.*

ARTICLE PREMIER. — Conformément aux statuts de la Société pour devenir acquéreur de l'une des maisons, il faut être actionnaire.

ART. 2. — Tout acquéreur d'une maison doit rester actionnaire jusqu'au paiement intégral du prix de l'acquisition.

ART. 3. — Chaque sociétaire ne peut être propriétaire de plus d'un corps de bâtiment.

ART. 4. — L'acquéreur prendra la maison dans l'état où elle se trouve, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société, soit pour le mode de construction, distribution, ou toute autre cause.

ART. 5. — Il ne pourra être établi dans les maisons aucune industrie insalubre ou susceptible d'enquête.

ART. 6. — L'acquéreur pourra vendre ou louer sa propriété et y apporter les modifications qu'il jugera convenables, en observant seulement la surface et la hauteur qui ne pourront être dépassées.

ART. 7. — L'acquéreur n'aura droit à aucune indemnité pour les désagréments que pourraient lui causer les constructions nouvelles que la Société se réserve d'ériger, tant sur le terrain actuellement sa propriété que sur celui qu'elle pourrait acquérir par la suite, à la charge par elle de laisser permanent un passage suffisant à la jouissance des maisons déjà habitées.

MODE DE PAIEMENT

ART. 8. — Il sera payé un tiers comptant, les deux autres tiers seront répartis par annuités de sommes égales pouvant s'étendre jusqu'à quinze.

ART. 9. — Le chiffre de l'annuité comprend : l'amortissement, l'intérêt et les frais d'administration ; il est fixé d'après le tableau d'amortissement dressé par le conseil d'administration de la Société.

ART. 10. — L'annuité est payable par trimestre, néanmoins l'acquéreur pourra effectuer ses versements de mois en mois ; en cas de retard trimestriel, il sera dû *cinq pour cent* d'intérêt à la Société ; toute dérogation au présent mode de paiement ne devra être que le résultat d'une délibération spéciale du conseil d'administration.

ART. 11. — Le passage desservant la Villa restant la propriété de la Société, aucun acquéreur n'aura le droit d'en surcharger la servitude en livrant passage sur son lot à un propriétaire voisin ; il ne pourrait même pas réclamer ce droit de passage dans le cas où lui-même ferait l'acquisition de l'une ou plusieurs propriétés voisines, ou en serait déjà propriétaire.

ART. 12. — La Société conservera l'administration de la Villa pendant tout le temps que dureront les constructions, tant sur le terrain actuellement sa propriété que sur celui qu'elle pourrait acquérir par la suite et jusqu'à ce qu'elle ait opéré le remboursement des sommes engagées par elle.

ART. 13. — Les frais de viabilité, entretien et éclairage du passage commun seront supportés proportionnellement par chaque acquéreur.

SOCIÉTÉ ANONYME SAINT-QUENTINOISE
DES MAISONS D'OUVRIERS

Entre les soussignés :

M. Hugues-Cauvin, président du Conseil d'administration de la Société anonyme Saint-Quentinoise des maisons d'ouvriers, agissant aux fins des présentes, par autorisation spéciale dudit Conseil, en date du 16 avril 1875, au nom et pour compte de ladite Société, dont le siège est à Saint-Quentin, au Palais-de-Justice, au siège de la Société industrielle,

Et M _____ demeurant à Saint-Quentin, rue _____

Il a été dit et fait ce qui suit :

M _____ ayant demandé à obtenir la jouissance, avec promesse de vente, d'une maison appartenant à la susdite Société, laquelle maison située entre cour et jardin sur un terrain d'une superficie de _____ mètres carrés, clos par des murs dans toute la partie du fond, et par une claire-voie, dite clôture de chemin de fer pour le surplus, sise au faubourg Saint-Martin, entre le vieux chemin de Ham et la route de Savy, a sa façade tournée vers _____ porte le numéro _____ et se compose de une cave en sous-sol, de deux pièces au rez-de-chaussée, d'un grenier _____ mansarde, d'un cabinet d'aisances dans la cour.

M. Hugues-Cauvin, ès dits nom et qualité, lui accorde, avec promesse de vente, le droit de jouissance demandé, le tout dans les conditions suivantes, que M. _____ accepte et qu'il s'oblige à exécuter :

ARTICLE PREMIER. — Le prix de vente, si elle se réalise, sera de _____

ART. 2. — M _____ s'engage à verser à la caisse de la Société, avant son entrée en jouissance, la somme de _____

à titre d'à-compte sur ledit prix de vente, et, en outre, il s'engage à payer régulièrement le 1^{er} de chaque mois à la caisse de la Société une somme de _____ pendant une période non interrompue de _____ ans _____ mois ; de laquelle somme _____ sont considérés comme prix de la jouissance accordée ; et le surplus, soit _____ comme à-compte sur le prix de vente.

Toutes facilités lui seront données pour se libérer par anticipation pendant le cours de sa jouissance, dans le cas où il en exprimerait le désir.

Il sera fait une remise de 0 fr. 50 sur chaque versement mensuel à M _____ chaque fois qu'il viendra lui-même faire ses paiements à la caisse de la Société et sans retard.

ART. 3. — L'acquisition, si elle a lieu, ne sera définitive qu'après sa régularisation par acte notarié. Cette régularisation ne pourra être demandée par M _____ qu'après qu'il se sera libéré, conformément à l'article 2, des sommes qu'il s'est engagé à payer, jusques et y compris le mois de _____ néanmoins il aura le droit d'habiter, à partir de ce jour, la maison qu'il est admis à pouvoir acquérir.

ART. 4. — Tous les frais relatifs au présent droit de jouissance et au futur contrat de vente sont à la charge de M _____

ART. 5. — Les contributions immobilières et celles des portes et fenêtres, ainsi que toutes les charges de ville et de police relatives à l'immeuble, seront supportées par M _____ elles sont évaluées à _____ par an.

ART. 6. — L'assurance de l'immeuble sera faite à la diligence de la Société et en son nom, jusqu'au jour où M _____ sera devenu propriétaire ; le montant des primes devra être payé par M _____ il est évalué à _____ par an.

ART. 7. — L'entretien et les réparations de toutes natures, même celles qui, dans l'usage, incombent aux propriétaires, seront à la charge de M _____ et devront être faites par lui dès qu'elles seront reconnues nécessaires.

ART. 8. — Chaque fosse d'aisance et chaque puits perdu étant communs pour _____ maisons, la vidange en sera faite à perpétuité par la maison où ils sont établis, qui _____ est _____ celle concédée à M _____ mais elle sera faite aux frais des locataires ou propriétaires des _____ autres maisons.

Art. 9. — M _____ s'engage pour lui et les personnes qui

habiteront sous son toit à observer une conduite convenable et exempte de scandales qui seraient de nature à troubler son voisinage.

Art. 10. — Jusqu'à ce qu'il soit devenu propriétaire : 1° M ne pourra faire aucun changement dans la maison qu'il est admis à pouvoir acquérir ni dans ses dépendances, sans le consentement express et par écrit de la Société ; 2° il lui est interdit de sous-louer tout ou partie de sa maison à d'autres que de très-proches parents, et après en avoir l'autorisation écrite de la Société.

Art. 11. — Dans un but d'intérêt commun, M renonce pour toujours vis-à-vis la Société et vis-à-vis les habitants de son quartier : 1° au droit d'élever sur le jardin qui précède son habitation aucune construction ni aucun mur de plus de 1 mètre de hauteur ; cependant, si ce mur est ainsi élevé à titre de clôture, il pourrait être surmonté d'un grillage en bois ou en fer simple ou double, et garni de lierre, vigne vierge ou toute autre plante grimpante ornementale et non odorante.

En cas d'accord entre M et son voisin pour l'établissement de cette clôture, elle sera élevée à frais communs ; en cas de désaccord, elle pourra être établie par celui qui la voudrait élever et à ses frais, et construite moitié sur chaque terrain, sans indemnité à payer pour celui qui la ferait édifier et qui conserverait seul, dans ce cas, le droit de la garnir de verdure comme ci-dessus ; 2° au droit d'exercer dans ladite maison aucune profession déshonnête, et aussi au droit d'y établir aucun cabaret ou débit de boissons quelconques.

Art. 12. — M, s'il ne remplissait pas ses engagements, perdrait par ce fait son droit de jouissance et son droit à acquérir ; il pourrait dans ce cas, et dans un délai de trois mois, céder tous ses droits à un tiers preneur, muni de bons certificats de moralité et de conduite, présenté par lui et admis par le Conseil d'administration, à la condition que ce dernier s'engagera à observer en son lieu et place toutes les clauses et conditions du présent contrat.

La Société ne s'oblige au remboursement des sommes versées à titre d'à-compte sur le prix de vente, et ce moyennant résiliation du présent contrat, que dans les deux cas suivants : 1° Si M venait à mourir ; si avant de s'être rendu propriétaire, M se trouvait dans l'impossibilité de remplir ses engagements, par suite d'infirmité entraînant incapacité complète de travail, constatée et appréciée souverainement par le Conseil d'administration de la Société. — Ce remboursement comprendrait, en capital, le premier à-compte versé, et en outre ce qui aurait été payé mensuellement par M en dehors d'une somme de

qui resterait acquise à la Société. — Ledit remboursement, s'il était demandé, aurait lieu dans un délai de trois mois, à compter du décès, ou du jour de la résiliation consentie pour cause d'infirmité.

Fait double à Saint-Quentin, le

Le Président du Conseil d'administration de la Société anonyme Saint-Quentinoise des maisons d'ouvriers,

Le preneur,

Avis

La Société anonyme Saint-Quentinoise des Maisons d'ouvriers a pour objet la création, à Saint-Quentin, de maisons d'ouvriers pour une seule famille dans le but de les vendre ou de les louer aux ouvriers, en facilitant à ceux-ci les moyens de s'en rendre propriétaires.

La Société met en vente ou en location avec promesse de vente un premier groupe de seize maisons sises au faubourg Saint-Martin, entre le vieux chemin de Ham et la route de Savy. Chacune de ces maisons est bâtie entre cour et jardin, sur un terrain d'une contenance de 123 mètres carrés et se compose d'une cave, de deux pièces au rez-de-chaussée, d'un grenier pouvant être mansardé, de lieux d'aisances et d'un petit appentis.

Le prix des maisons sans mansardes est 2,500 francs.

Celui des maisons avec mansardes est 2,650 francs.

MODES DE LIBÉRATION

POUR MAISONS SANS MANSARDES			POUR MAISONS AVEC MANSARDES		
Premiers VERSEMENTS	VERSEMENTS mensuels.	DÉLAIS de libération.	Premiers VERSEMENTS	VERSEMENTS mensuels.	DÉLAIS de libération.
500 fr.	20 fr.	12 ans 5 mois	500 fr.	20 fr.	13 ans 9 mois
500	25	9 »	500	25	9 » 11 »
600	20	11 » 7	600	20	12 » 10 »
600	25	8 » 5 »	600	25	9 » 4 »
700	20	10 » 9 »	700	20	12 »
700	25	7 » 11 »	700	25	8 » 9 »
800	20	10 » » »	800	20	11 » 2 »
800	25	7 » 5 »	800	25	8 » 2 »
900	20	9 » 3 »	900	20	10 » 5 »
900	25	6 » 11 »	900	25	7 » 8 »
1000	20	8 » 6 »	1000	20	9 » 8 »
1000	25	6 » 4 »	1000	25	7 » 2 »
1100	20	7 » 10 »	1100	20	8 » 11 »
1100	25	5 » 11 »	1100	25	6 » 8 »
1200	20	7 » 2 »	1200	20	8 » 2 »
1200	25	5 » 5 »	1200	25	6 » 2 »
1300	20	6 » 6 »	1300	20	7 » 6 »
1300	25	4 » 11 »	1300	25	5 » 8 »
1400	20	5 » 10 »	1400	20	6 » 19 »
1400	25	4 » 5 »	1400	25	5 » 2 »
1500	20	5 » 3 »	1500	20	6 » 2 »
1500	26	4 » » »	1500	25	4 » 8 »

La préférence pour la concession du droit d'acquérir et pour le choix des maisons sera donnée à ceux qui proposeront leur libération dans le plus bref délai.

La souscription est ouverte à partir d'aujourd'hui chez MM. Agombart, H. Basquin, Boca, J. Coutant, Hamelle-David, Hugues-Cauvin, Jourdain, J. Lehault, Eugène Lebée, Ledoux-Bédu, Quennuelle, Souplet, Touron, qui donneront tous les renseignements sur les autres conditions.

La souscription sera fermée le 20 mai.

Le conseil d'administration se réunira immédiatement et statuera sur les souscriptions reçues.

Saint-Quentin, le 6 mai 1875.

Le Président du Conseil d'administration,
HUGUES-CAUVIN.

SOCIÉTÉ DES CITÉS OUVRIÈRES DE BARMEN

Contrat de vente

Les soussignés
à Barmen, membres du bureau
et représentants de la Société par action résidant à Barmen sous la
raison sociale : Société des cités ouvrières de Barmen.

D'une part :

Et M. d'autre part, déclarent avoir conclu le
contrat suivant.

§ 1. — Ladite Société vend à M.
la maison n° située au prix de

§ 2. — L'acheteur endosse les charges et contributions à partir de la
réalisation du contrat soit le 1^{er} novembre, soit le 1^{er} mai suivant. De
ce jour cessent les clauses de la location.

§ 3. — Sont payés à-compte sur le prix ci-dessus

Le reste est à acquitter par termes mensuels.

Le premier à-compte est à verser le
les suivants, le dernier samedi de chaque mois, après midi, au bureau
de la Société, le dernier à-compte devant être versé le

Les intérêts sont compris dans le chiffre de ces termes.

§ 4. — L'acheteur est toujours en droit d'anticiper pour tout ou
partie sur les termes fixés.

La cession absolue de propriété est faite après versement complet du
prix de la vente.

§ 5. — La Société venderesse est en droit de résilier la vente par
congé donné six mois d'avance ou d'exiger le paiement immédiat du
solde du prix de vente, dans chacun des cas suivants :

a. Quand le paiement des termes n'a pas été effectué 30 jours après l'époque stipulée.

b. Quand les bâtiments ne sont pas tenus en bon état.

c. Quand ils ne sont pas suffisamment garantis contre le risque d'incendie.

d. Si le preneur a fait sans autorisation des additions ou modifications à l'immeuble, bâtiment ou terrain s'y rapportant.

e. Si le preneur a sans autorisation formelle sous-loué ou cédé ses droits à un tiers.

f. Si le premier fait défaut par décès.

Lorsque la venderesse résilie le contrat de vente, le règlement s'établit ainsi qu'il suit :

Le preneur garde à sa charge 6 p. 0/0 du prix de vente pendant la durée de l'engagement ; ses dépôts sont crédités de 5 p. 0/0 d'intérêt à partir du jour de son entrée en jouissance.

Le surplus est remboursé à l'acheteur.

La Société ne donne pas d'indemnité pour frais d'assurance contre l'incendie, réparations, ou contributions auxquels la propriété peut avoir donné lieu pendant l'occupation.

§ 6. — Dans le but de soustraire à la spéculation et de ne pas détourner de leur but les habitations ouvrières construites par la Société, il est formellement stipulé qu'il ne peut y être fait de changements pendant une période de 10 années.

§ 7. — L'acheteur doit continuer la police d'assurance de sa maison à la Société d'assurance contre l'incendie (nom).

Il consent à ce que le privilège de la venderesse auprès de la compagnie d'assurance désignée soit maintenu et laisse à la venderesse le soin de réclamer, en cas de sinistre, l'indemnité correspondant à sa propriété.

§ 8. — L'acheteur s'engage à n'établir autour de la maison ou dans le jardin aucune construction en avant sur l'alignement des maisons, à n'utiliser que comme jardin l'espace réservé devant la maison, de ne clore cet espace qu'en clôture à claire-voie, haie vive ou sèche ou palissade, ou en cas de construction d'un mur à ne pas lui donner plus de 1 mètre de hauteur. Il s'engage à entretenir en bon état toute l'étendue de sa propriété, à supporter les frais d'entretien de la rue sur la partie en bordure de sa propriété jusqu'à ce que ladite rue soit déclarée voie publique et prise à la charge de la ville.

L'acheteur accepte comme une servitude au profit des propriétés ri-

veraines de ne rien faire qui puisse diminuer la lumière ou la vue de ces propriétés voisines.

Il ne peut être installé pendant les 10 premières années de débit ou cabaret à moins d'autorisation spéciale de la Société venderesse dans la maison vendue.

§ 9. — Les acquéreurs ou leurs successeurs ont droit de propriété à l'usage des fontaines ou pompes appartenant à la Société. Ils ont leur part des charges d'entretien et de réparation des susdites.

§ 10. — L'acheteur supporte les frais de la vente, il élit domicile pour l'exécution du contrat dans la maison achetée par lui.

Le présent contrat est fait en double, signé des deux parties qui en gardent chacune un exemplaire.

Barmen, le

L'acheteur,

La Société des cités ouvrières de Barmen.

CITÉS OUVRIÈRES DE M. IMBACH, A LOERACH

Le contrat suivant a été conclu aujourd' hui entre Ph. Imbach et

§ 1. — Ph. Imbach vend le terrain à bâtir, figuré sur le plan général avec le n° , avec cour et jardin, attenant : d'un côté , de l'autre , ainsi que la part du chemin, du puits et du lavoir dont les 36 possesseurs de maisons jouissent en commun, pour la somme de 200 francs.

§ 2. — Ph. Imbach s'engage par cet acte à construire à l'acheteur de ce terrain une maison à deux étages conforme au plan ci-joint, et à ne déposer dans aucun cas, pour le complet achèvement de la maison, le prix de 2,800 francs.

§ 3. — Sur ce prix stipulé, l'acheteur est tenu de payer à Ph. Imbach, avant le 1^{er} septembre, 400 francs comptants ; à partir de cette époque, il paiera 5 0/0 d'intérêt pour le reste de la somme, 2,400 fr., à laquelle s'ajoutent encore les 200 francs stipulés au paragraphe 1, soit 2,600 francs.

§ 4. — Le prix de l'achat du terrain, ainsi que de la construction, doit être remboursable d'après le plan d'amortissement suivant ; par suite de convention passée entre la fabrique Koechlin Baumgartner et C^{ie} et Ph. Imbach, l'acheteur s'engage à laisser à la fabrique et sur le montant de chaque paie, c'est-à-dire de quinze en quinze jours, la somme de 8 francs pour le compte de Ph. Imbach. Les paiements faits de cette manière sont additionnés à la fin de chaque année et portés en compte à l'acheteur avec les intérêts courants, sur un livret spécial.

Il est permis à l'acheteur de faire par quinzaine de plus gros paiements que ceux stipulés ; ils seront également portés dans le livret.

Chaque année, les sommes versées seront décomptées à l'acheteur.

§ 5. — Dans le cas où l'acheteur quitte la fabrique Koechlin Baum-

gartner et C^{ie} ou vient à mourir, il est tenu, ou ses héritiers de faire les mêmes paiements toutes les quinzaines.

§ 6. — Si le paiement stipulé au paragraphe 3 pour le 1^{er} septembre de l'année n'était pas effectué, Ph. Imbach a le droit d'annuler le présent contrat et de reprendre la place à bâtir.

§ 7. — Dans le cas où cette somme de 400 francs serait payée, Ph. Imbach a encore le droit de résilier le contrat, lorsque les versements par quinzaine figurant au paragraphe 4, ont fait défaut par six fois et que la moitié au moins de cette somme n'a pas été payée avant la fin de l'année.

§ 8. — Dans le cas d'une telle résiliation, l'acheteur est tenu, après avoir reçu son dédit par écrit, d'évacuer la maison dans les quatre semaines qui suivent. On prélèvera sur la somme qu'il a payée comme à-compte 5 0/0 d'intérêt de toute la somme due au moment de la résiliation, ainsi que des frais et avances que Ph. Imbach a payés pour lui, et cela jusqu'au jour de sa sortie de la maison. Ce qu'il aura payé en plus de ces frais et intérêts lui sera remboursé.

Dans ce décompte, les sommes qu'il aura payées chaque année, en tant qu'elles dépasseront les intérêts échus, lui porteront également 5 0/0 d'intérêt.

L'acheteur est responsable des dégâts faits aux bâtiments et dépendances.

§ 9. — Il est stipulé expressément que Ph. Imbach seul peut résilier le contrat et non l'acheteur.

§ 10. — Jusqu'à paiement complet de la somme convenue et des frais qu'il aura pu faire, Ph. Imbach se réserve le droit de première hypothèque.

§ 11. — Jusqu'à paiement complet, l'acheteur s'engage expressément à maintenir la maison et le jardin en très-bon état, de faire blanchir chaque année les murs et les plafonds et de ne pas élever dans le jardin de constructions dépassant 3 pieds de hauteur.

L'acheteur est tenu de maintenir le mur mitoyen en bon état, seulement la partie qui est sa propriété.

§ 12. — Pour que les logements construits dans l'intérêt des ouvriers ne puissent pas servir à des spéculations d'argent, il est stipulé qu'aussi longtemps que la somme entière ne sera pas payée (et ceci dans les dix premières années et au prix mentionné aux paragraphes 1 et 2), plus les frais ou avances d'argent, Ph. Imbach a le droit de reprendre la propriété, si pour un motif ou un autre elle devait être vendue. Après ce temps, une vente de la maison à une tierce personne

dans les dix années suivantes, ne peut avoir lieu que par le consentement de Ph. Imbach.

§ 13. — Si l'acheteur de cette maison était, par suite d'un jugement, déclaré voleur ou recéleur, il appartiendrait à Ph. Imbach d'user du droit que lui confère le paragraphe 8.

§ 14. — Les quatre cinquièmes de la valeur immobilière de la maison sont assurés à la Compagnie d'assurance badoise, l'acheteur s'engage à assurer l'autre cinquième au *Phénix* français pour douze ans.

§ 15. — Comme il est de l'intérêt de chaque propriétaire d'une maison ouvrière que sa propriété conserve la plus grande valeur possible, et comme cette valeur dépend de la bonne renommée de son quart de maison, chaque acheteur est obligé de s'engager à ne supporter aucun désordre, et de s'attacher à vivre en paix au milieu de l'ordre et de la propreté.

Ce contrat est fait en double, signé des deux parties, et chacune d'elles conserve un acte.

Loerrach, le

SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DES MAISONS OUVRIÈRES

Contrat de vente des Maisons.

ARTICLE PREMIER. — Le prix de vente est fixé à la somme de
sur quelle somme la Société reconnaît avoir reçu un
à-compte de

En règle générale cet à-compte devra être de 10 0/0 du prix convenu, à moins que, dans des cas exceptionnels, le Conseil d'administration ne juge pouvoir en dispenser momentanément.

Dans ces cas, les versements mensuels, dont il est parlé à l'article 2, devront être majorés de manière que le versement du dixième du prix et les intérêts soient atteints par cette majoration après un certain laps de temps.

ART. 2. — L'acquéreur s'oblige à verser mensuellement et anticipativement une somme de _____ jusqu'à ce que le prix et les intérêts soient entièrement soldés.

Les paiements mensuels varieront suivant l'importance du prix de la maison et de l'à-compte stipulé à l'article premier. — Ils seront calculés, en règle générale, de manière qu'avec l'à-compte le prix et les intérêts soient amortis en 15 ou 16 ans au plus tard.

Il sera néanmoins facultatif à l'acquéreur d'augmenter les versements mensuels pour devenir plus tôt propriétaire.

L'acquéreur devant payer l'intérêt à 5 % sur le prix de la maison, et la Société lui comptant le même intérêt sur toutes les sommes qu'il verse, l'acquéreur a tout avantage à apporter son argent disponible à la Société.

Dans le cas où l'acquéreur, profitant de cette faculté, se trouverait ainsi en avance sur les conditions générales de paiement reprises au présent article et à l'article premier et viendrait à se trouver momentanément hors d'état d'effectuer les versements mensuels ultérieurs par des circonstances indépendantes de sa volonté et qui ne seraient pas le résultat d'inconduite, les sommes versées en avance lui seront comptées pour les versements mensuels ; il pourra de plus recevoir le rembour-

sement partiel de ces sommes jusqu'à ce que les circonstances aient pris fin.

Toutefois le remboursement, en sus de la somme affectée aux paiements mensuels, ne sera opéré que jusqu'à concurrence de 0 fr. 60 par mois, la Société devant conserver en tout cas une avance suffisante pour garantir pendant trois mois les paiements mensuels stipulés ci-dessus.

Mais il peut arriver qu'un acquéreur qui a usé de cette faculté, se trouve momentanément dans l'impossibilité d'opérer les versements mensuels, et cela non par inconduite ou paresse, mais par des causes indépendantes de sa volonté : crise industrielle, maladie soit de lui-même, soit de sa femme ou de ses enfants.

Pendant la durée de ces circonstances pénibles, l'avance que l'acquéreur sera parvenu à se créer lui fera l'office d'une caisse d'épargne. — Tous les avantages sont donc réunis pour que l'acquéreur verse à la Société ses fonds disponibles :

1° Amortissement plus rapide du prix d'achat de la maison et, par suite, diminution proportionnelle du montant des intérêts ;

2° Sécurité du placement de l'argent ;

3° Assurance qu'en cas de crise ses fonds lui viendront en aide, sans qu'il ait besoin d'emprunter ou de prendre à crédit les objets nécessaires pour vivre.

ART. 3. — La Société ouvrira un compte à l'acquéreur.

Seront portés à son débit :

1° Le prix principal ; 2° l'intérêt annuel ; 3° la contribution foncière jusqu'au moment de la réalisation de la présente convention en la forme authentique, et 4° l'assurance faite au nom de la Société jusqu'à parfait paiement.

Les versement effectués et l'intérêt de ces versements seront portés à son crédit, de même que le remboursement de la contribution foncière et de l'assurance que l'acquéreur devra opérer après que la Société en a fait le règlement.

L'intérêt à 5 p. 100 (cinq pour cent) l'an sera réciproque ; le compte sera arrêté le 30 juin de chaque année.

Cet article fait connaître comment est établi le compte de l'acquéreur.

Pour que l'acquéreur puisse toujours se rendre compte de sa situation vis-à-vis de la Société, il lui est remis un registre qui renferme deux colonnes. — Dans l'une on inscrit ce qu'il doit, dans l'autre ce qu'il verse. — Un employé se rend au domicile des acquéreurs et donne reçu des versements en les inscrivant sur le registre ; l'acquéreur n'a donc pas besoin de venir au bureau de la Société pour faire ses versements.

ART. 4. — La passation de l'acte authentique de vente aura lieu aussitôt après que le prix stipulé ci-dessus et les intérêts auront été intégralement payés.

Jusque-là la vente est conditionnelle, et le second nommé acquéreur n'est considéré que comme locataire.

L'acte sera passé par un notaire à désigner par la Société, mais aux

frais de l'acquéreur, qui aura également à payer les droits de transcription et d'enregistrement.

L'acte authentique n'étant passé qu'après parfait paiement, il en résulte que si le contrat venait à être résilié en suite soit de l'article 9, soit de l'article 10, il n'y aurait pas de perte du chef des frais d'acte et des droits d'enregistrement et de transcription.

La Société stipule que les actes seront passés par le notaire qu'elle désignera, parce qu'elle sera en mesure d'obtenir les conditions les plus favorables.

Les frais et les droits réunis ne dépassent pas 7 1/2 0/0.

En vertu de la loi du 13 août 1863, les droits sont payables, après la passation de l'acte, par dixième d'année en année sans intérêt. C'est là une clause très-avantageuse pour l'acquéreur.

ART. 5. — Toutes les réparations d'entretien ou autres sont à charge de l'acquéreur, qui s'oblige à entretenir en bon état les constructions, jardin, clôtures et dépendances ; à ne pas mettre sécher le linge ou d'autres objets sur les haies de clôture et à ne pas faire dans les jardins ou cours des dépôts insalubres ou incommodes pour le voisinage.

L'article 5 et l'article 6 se comprennent d'eux-mêmes.

Les réserves et interdictions qui y sont stipulées sont faites entièrement dans l'intérêt présent et futur des acquéreurs, qui sont assurés de ne pas voir leurs maisons dépréciées par le fait de leurs voisins.

ART. 6. — L'acquéreur ne pourra, même après le paiement de son prix, exercer dans l'immeuble une industrie rentrant dans la première classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

ART. 7. — Tant que le prix n'a pas été intégralement payé, l'acheteur second nommé ne peut tenir cabaret, céder ses droits, sous-louer en tout ou en partie, faire aucun changement aux constructions, jardin, clôtures et dépendances, sans l'autorisation écrite de la Société.

L'autorisation de tenir cabaret ou de sous-louer pourra toujours être retirée lorsque la Société le jugera bon.

Cet article prévoit quatre cas soumis à l'autorisation de la Société :

1^o *L'acheteur ne peut tenir cabaret* : cette interdiction se comprend trop naturellement pour qu'il soit nécessaire d'en donner l'explication.

2^o *Céder ses droits*, c'est-à-dire revendre sa maison.

Il est évident que la Société doit se réserver de juger si la personne par laquelle le premier acheteur veut se faire remplacer présente les mêmes conditions de moralité et de bonne conduite.

3^o *Sous-louer en tout ou en partie* : le but de la Société n'est pas simplement de fournir des logements tels quels, mais des logements salubres.

Or, une maison, même dans les meilleures conditions de salubrité, devient malsaine si on y fait loger un nombre de personnes hors de proportion avec les dimensions de cette maison.

Le seul moyen efficace pour empêcher cet abus est que la Société se réserve le droit, tant qu'elle est propriétaire, d'autoriser les sous-locations.

On comprend que la Société ne refusera pas cette autorisation dans tous les cas où elle pourra être donnée sans devenir une cause d'insalubrité, car elle facilite beaucoup aux acquéreurs le paiement de leurs maisons.

Les maisons de la Société ont : les unes 38^m,50 carrés, les autres 27 mètres

carrés; en thèse générale, les premières peuvent recevoir de dix à onze personnes les autres sept, mais cela reste toujours subordonné à l'autorisation.

4° *Faire aucun changement aux constructions, etc.* — On comprend que la Société se réserve d'autoriser ou de refuser les changements, afin de voir au préalable si ces changements ne nuisent pas à la valeur ou à l'aspect des maisons.

ART. 8. — La Société se réserve le droit, aussi longtemps que le paiement intégral du prix n'a pas été effectué, de faire visiter par ses délégués l'immeuble vendu, pour s'assurer de l'accomplissement des conditions stipulées dans les articles qui précèdent.

Cet article n'a pas besoin d'explication; on comprend qu'elle ne peut s'assurer sérieusement de l'exécution du contrat à l'égard des maisons qu'en se réservant le droit de les visiter.

ART. 9. — En cas d'inexécution des conditions, la Société a le droit d'exiger qu'elles soient exécutées. Si la Société le préfère, la convention sera résiliée de plein droit après une sommation d'un mois, sans autre formalité ni délai, spécialement en cas de non-paiement des sommes à payer chaque mois et de dégradation ou de mauvais entretien de l'immeuble.

La Société se réserve en outre tout spécialement le droit de résilier les contrats comme il vient d'être dit dans le cas d'inconduite notoire, soit des acquéreurs, soit de leur famille, comme dans le cas où ils occasionneraient des troubles et des disputes entre les voisins.

Le compte sera alors réglé comme suit :

Le prix du loyer sera calculé à raison de 7 % (sept pour cent) l'an du prix fixé ci-dessus.

Le montant sera déduit des versements effectués, et l'excédant de ceux-ci sera remboursé contre la remise de l'immeuble, sous déduction éventuelle de la moins-value résultant des dégradations qui y auraient été commises.

En stipulant qu'en cas de résiliation le taux du loyer sera calculé à raison de 7 % l'an du prix de la maison et qu'il sera ajouté à ce loyer la moins-value qui résulterait de dégradations de l'immeuble, la Société est restée dans des limites excessivement modérées, car les loyers des maisons occupées par les ouvriers ne se font jamais en dessous d'un taux de 11 à 12 % et même 15 %, ce qui représente bien plus que la location à 7 %, augmentée de la somme qui pourrait être due pour les dégradations que la Société a intérêt à ne pas laisser aggraver dès qu'elles se produiront par le fait de l'acheteur.

ART. 10. — Si par suite de décès ou d'autres circonstances graves indépendantes de la volonté de l'acquéreur, celui-ci ne pouvait maintenir son contrat, la Société pourra convenir de sa résiliation à des conditions qui seront arrêtées d'un commun accord.

Il importe beaucoup que les personnes qui achètent des maisons se rendent bien compte de cet article, qui est tout en leur faveur et qui fait de la Société une véritable caisse d'épargne pour eux.

Plusieurs cas peuvent se présenter ainsi :

1° Un ouvrier meurt après quelques années, ayant bien exécuté ses obligations, laissant une femme et des enfants hors d'état de continuer le contrat ;

2° Ou la femme meurt et laisse son mari avec des petits enfants, aussi hors d'état de continuer ;

3° Ou encore le mari ou la femme tombe impotent par maladie ou accident, et le contrat devient encore une charge trop lourde ;

4° Ou encore l'enfant devient orphelin. Dans ces divers cas, la Société sera prête à admettre la résiliation. Elle calculera comme si l'acquéreur n'avait été que locataire, et elle remettra à lui, à sa femme ou à ses enfants tout l'argent qu'il aura versé en plus que la location et les quelques réparations s'il y en avait à faire.

L'article ne fixe pas le taux auquel sera calculée la location, parce que la Société a voulu se réserver de pouvoir le fixer équitablement en tenant compte de la position de l'acquéreur ou sa famille ; on comprend qu'elle ne pourra pas demander plus de 7 0/0, mais au contraire moins, puisque déjà dans le cas de l'article 9 elle n'exige que 7 0/0.

ART. 11. — La Société se réserve le droit d'organiser dans la maison qui fait l'objet des présentes la distribution de l'eau alimentaire de la ville, sous obligation pour l'acquéreur de rembourser la dépense d'organisation, qui ne pourra excéder 60 à 70 fr., et de payer à la ville la redevance pour l'usage de l'eau.

La dépense relativement petite qui résultera de l'exécution de cet article est bien plus que compensée pour l'acquéreur par l'avantage d'avoir de bonne eau alimentaire dans la maison.

Lorsqu'on doit aller prendre de l'eau à une pompe publique, quelquefois assez éloignée, la ménagère perd du temps et laisse ses enfants seuls au logis, ce qui amène souvent des accidents.

S'il fait chaud ou s'il fait froid, s'il pleut ou s'il neige, on y va alors le moins possible, au grand détriment de l'hygiène et de la propreté.

Observations générales. — Lorsqu'un acquéreur le désire, la Société peut lui construire un atelier, un hangar, ou un fournil, etc...., dont le prix est ajouté au prix de la maison.

Si un acquéreur le préfère, il peut faire lui-même la construction qu'il désire, en se mettant d'abord d'accord avec la Société sur le genre de construction.

Enfin, suivant les cas, la Société impose la servitude de non-bâtir entre la rue principale et la façade des maisons, pour conserver toujours un bel aspect aux maisons et ne pas restreindre la circulation de l'air, qui est une des grandes causes de salubrité.

LA CONSTRUCTORA BENEFICA

ASSOCIATION DE CHARITÉ.

Règlement pour le paiement de l'intérêt et l'amortissement successif du capital que représentent les 4 premières maisons construites dans le quartier du Pacifique, rue de la Charité.

Superficie de chaque maison	232.07 mètres carrés	
Equivalent à	2,988.24 pieds carrés.	
Capital à amortir (réaux ¹ effectifs).		66.000
La moitié du haut en bas, avec 3 logements et service commun de la porte, de l'escalier et de l'éclairage des étages	33.000	
Chaque logement de rez-de-chaussée, avec sa cour respective	12.000	
Chaque logement du premier	11.000	
— — — second	10.000	
		66.000

Loyer et amortissement du capital.

		PRIX DES LOYERS				TAUX de L'AMORTISSE- MENT.		ESCOMPTE ou REMISE accordée au locataire pour chaque cote mensuelle qu'il verse pour l'amortissement du capital jusqu'au moment où il devient définitivement propriétaire.		
		ANNUEL		MENSUEL						
		Réaux.		Réaux.		Réaux, Cts	Réaux, Cts			
En 8 ans	{	Chaque maison entière. . . .	»	3.840	»	320	»	687 50	»	3 34
		Moitié du haut en bas. . . .	1.920		160		343 75		1 67	
		Logement du rez-de-chaussée.	720		60		125 »		0 63	
		— du premier. . . .	600	3.840	50	320	114 60	687 55	0 52	3 34
		— du second. . . .	600		50		104 20		0 52	
			Égal.		Égal.	Différence insign. 0,05			Égal.	
En 12 ans	{	Chaque maison entière. . . .	»	3.840	»	320	»	458 34	»	2 24
		Moitié du haut en bas. . . .	1.920		160		229 17		1 12	
		Logement du rez-de-chaussée.	720		60		83 34		0 42	
		— du premier. . . .	600	3.840	50	320	76 40	458 37	0 35	2 24
		— du second. . . .	600		50		69 46		0 35	
			Égal.		Égal.	Différence insign. 0,03			Égal.	
En 16 ans	{	Chaque maison entière. . . .	»	3.840	»	320	»	343 75	»	1 67
		Moitié du haut en bas. . . .	1.920		160		171 87		0 84	
		Logement du rez-de-chaussée.	720		60		62 50		0 32	
		— du premier. . . .	600	3.840	50	320	57 30	343 77	0 26	1 68
		— du second. . . .	600		50		52 10		0 26	
			Égal.		Égal.	Différence insign. 0,02		Différence 0,01		
En 20 ans	{	Chaque maison entière. . . .	»	3.840	»	320	»	275 »	»	1 34
		Moitié du haut en bas. . . .	1.920		160		137 50		0 67	
		Logement du rez-de-chaussée.	720		60		50 »		0 25	
		— du premier. . . .	600	3.840	50	320	55 84	275 02	0 21	1 34
		— du second. . . .	600		50		41 68		0 21	
			Égal.		Égal.	Différence insign. 0,02			Égal.	

AVERTISSEMENT

Dans le contrat de location, on indiquera :

En premier lieu, le mode choisi par le locataire pour acquérir la propriété de la maison, soit huit, douze, seize ou vingt années, ainsi que le taux mensuel correspondant à l'amortissement et la somme restant.

En second lieu, les cinq clauses que renferme l'article 27 du règlement de l'association, qui dit que :

1° Le locataire qui n'aura pas payé son loyer pendant six mois recevra son congé et le contrat sera annulé. On lui rendra les sommes qu'il aura versées pour l'amortissement, moins les frais que cette restitution occasionnera et qui seront fixés sans recours par le comité directeur.

2° Une famille quelconque qui donnera lieu, avec récidive, à du scandale par sa conduite, sera congédiée par le Comité directeur et le contrat annulé. Dans ce cas comme dans le précédent, on lui rendra les sommes payées pour l'amortissement, moins les frais sus-indiqués.

3° Tant dans ce cas que dans l'autre, ou dans celui de mort sans héritier ou d'abandon volontaire d'un locataire, dans lequel les sommes versées pour amortissement reviendront au bénéfice de l'association, le comité admettra qu'un autre le remplace par les mêmes voies établies dans l'article précédent.

4° Quand un locataire transmettra à un autre ses droits, il faudra, pour la validité de cette transmission, l'approbation du Comité sur la demande de la commission économique ; et le second locataire complètera les intérêts de l'amortissement pendant les délais restant à courir.

5° Les locataires auront la faculté d'accélérer le paiement de l'amortissement, en versant des sommes plus fortes à chaque terme, ou en rachetant en une seule fois la propriété entière, afin que cela serve de stimulant à l'augmentation de leurs économies ou à la bienfaisance de personnes charitables ; mais cela, toujours sous la réserve de l'approbation du comité directeur et sur la demande de la commission économique, afin d'éviter les abus qui pourraient se produire dans ce cas et dans l'autre en faveur de personnes non nécessiteuses recherchant les privilèges accordés à celles qui le sont.

En troisième lieu, la déclaration du paiement de la dernière cote mensuelle d'amortissement, soit par l'expiration des délais stipulés, soit par les autres moyens que le règlement indique pour se libérer plus tôt ; la propriété complète passera au locataire et acheteur, en vertu de l'inscription que l'on fera alors sur un registre au profit du nouveau propriétaire, avec l'exemption des frais qu'établit la loi du 9 janvier 1877.

En quatrième lieu, les clauses générales opportunes des contrats, aussi bien de loyer que d'achat.

RÈGLEMENTS

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LILLE

Règlement.

I. — DU RÉGISSEUR

La Compagnie immobilière de Lille est représentée, dans ses rapports avec les acquéreurs et les locataires des maisons construites par elle, par un agent qui a le titre de régisseur.

Le régisseur de la Compagnie a pour mission :

1° De recevoir pour les transmettre au conseil d'administration, les demandes tendant à l'acquisition des maisons construites par la compagnie ;

2° De traiter de la location des maisons de la Compagnie ;

3° De recevoir des occupants des maisons vendues ou louées par la Compagnie les demandes tendant à obtenir l'autorisation d'y exercer un commerce. Ces demandes doivent être dressées sur des formules imprimées, délivrées par le régisseur ;

4° De toucher toutes sommes dues à la Compagnie par les acquéreurs ou par les locataires et d'en donner quittance ;

5° De veiller à l'entretien des maisons louées par la Compagnie, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. A cet effet le régisseur, en réclamant les loyers, a le droit de visiter les maisons au rez-de-chaussée et à l'étage ainsi que la cour ;

6° De signifier congé aux locataires lorsqu'il y aura lieu par suite du

défaut de paiement des termes exigibles, par suite du défaut d'entretien ou pour tout autre motif ;

7° De recevoir les réclamations des acquéreurs et des locataires des maisons construites par la Compagnie.

II. — DES VENTES

Les demandes d'achat sont remises au régisseur et dressées sur des formules imprimées et délivrées par lui.

La quotité des intérêts et des à-compte dus sur le prix d'acquisition est fixé par le contrat de vente.

Au moment de son entrée en possession de la maison, l'acquéreur reçoit un carnet sur lequel sont mentionnés : 1° l'importance du prix d'acquisition ; 2° le paiement effectué par lui lors de la signature du contrat, et sur lequel sont inscrits les paiements ultérieurs.

A l'expiration de chaque année les intérêts sont arrêtés sur le carnet, et le solde restant dû est rapporté à nouveau pour servir de base à l'intérêt dû pour l'année suivante.

III. — DES LOCATIONS

L'entrée en jouissance implique, de la part du locataire, la reconnaissance du bon état d'entretien de la maison.

Le loyer est exigible à l'expiration de chaque quinzaine.

Le bail ne prend fin que moyennant une déclaration faite par le locataire quinze jours à l'avance, au moment où le paiement du loyer lui est réclamé.

Mention de cette déclaration est faite par le régisseur sur la quittance de loyer.

Cette quittance est détachée d'un livre à souche.

Le bail ayant pris fin, le locataire doit, en acquittant les loyers échus, demander au régisseur, avant de procéder à l'enlèvement du mobilier, un permis qu'il rendra en même temps que la clef de la maison.

Le régisseur en présentant la quittance du loyer, a le droit de visiter la maison au rez-de-chaussée et à l'étage ainsi qu'à la cour, pour s'assurer du bon état d'entretien.

Le prix du loyer comprend les contributions foncières et des portes

et fenêtres ainsi que la prime d'assurance contre le risque d'incendie et le risque locatif.

Il est expressément défendu au locataire de modifier en quoi que ce soit la distribution intérieure de la maison, de pratiquer des ouvertures pour pénétrer dans le grenier et d'élever des constructions dans la cour.

Toute sous-location totale ou partielle est absolument interdite.

Lorsqu'un locataire, sans avoir à sa disposition toute la somme nécessaire au paiement du premier à-compte sur le prix d'acquisition et des frais du contrat, manifestera l'intention d'acquérir la maison qu'il occupe, le conseil d'administration pourra l'autoriser à verser à la Caisse de la Compagnie ses fonds disponibles et ses économies ultérieures.

Aussitôt cette autorisation donnée, il sera remis à l'auteur de la demande un carnet où seront inscrits ses versements successifs lesquels produiront en sa faveur un intérêt de 5 0/0.

Lorsque la somme inscrite à son avoir sur le carnet sera suffisante, la maison pourra lui être vendue et, dans ce cas, il lui sera tenu compte de la différence entre les loyers par lui payés depuis la remise du carnet et la somme qu'aurait représentée l'intérêt à 5 0/0 sur le prix de vente de la maison, sous déduction des frais d'assurance, des contributions et des frais d'entretien.

Si la vente ne se réalise pas dans les délais qui auront été fixés par le Conseil d'administration, la somme inscrite au carnet sera remboursée avec les intérêts courus, moyennant un avertissement préalable de quinze jours.

IV. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

L'entrée en jouissance des acquéreurs et des locataires emporte de plein droit adhésion de leur part à toutes les dispositions du présent règlement.

En cas de désaccord entre le régisseur et les acquéreurs ou les locataires des maisons construites par la Compagnie, ceux-ci peuvent exposer leurs réclamations par lettre à l'adresse de M. le président du conseil d'Administration.

Le balayage et l'arrosage de la moitié de la rue faisant face à chaque maison sont à la charge des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Il ne peut être exercé, par les occupants des maisons vendues ou louées par la Compagnie, aucune espèce de commerce sans l'autorisation formelle du Conseil d'Administration. Cette autorisation est personnelle et ne peut être transmise; elle détermine la nature spéciale du commerce auquel elle s'applique.

Le Président du Conseil d'Administration,

SOCIETY FOR IMPROVING THE DWELLINGS

OF THE LABORIOUS CLASSES

Règlement pour une maison garnie pour ouvriers non mariés.

I. *Devoirs du régisseur.* — Le régisseur et sa femme doivent donner l'exemple de la sobriété, des convenances et de la bonne conduite, en s'abstenant de tout ce qui pourrait encourager chez les locataires une infraction au règlement général de la maison.

Le régisseur doit fidèlement tenir compte de l'argent reçu des locataires par lui et sa femme, au moment et de la manière exigés par le propriétaire de la maison.

Il doit tenir un livre sur lequel, indépendamment d'une inscription régulière mentionnant les noms, la durée du séjour du locataire et les sommes payées par lui, il notera toutes les circonstances particulières qui pourront se présenter : plaintes ou autres.

Il occupera sans payer de loyer l'appartement affecté à son usage ; il sera fourni de combustibles, de chandelles, sel, savon et autres articles indispensables à la bonne tenue de la maison.

Il est responsable des lits, literies, meubles et autres effets mobiliers, et tenu d'empêcher, autant qu'il sera en son pouvoir, qu'il n'y soit fait, ainsi qu'au bâtiment, aucune dégradation.

Il doit, de concert avec sa femme, entretenir dans un parfait état de propreté la maison et les meubles, et diriger de son mieux l'établissement suivant les règles fixées, indépendamment des instructions suivantes qui doivent être soigneusement observées :

1° Il ne sera admis aucun locataire de mauvaise réputation et d'une malpropreté évidente.

2° Bien que la règle de la maison soit que tout locataire paye d'avance, cependant, comme de temps à autre, il peut arriver que des lo-

cataires, favorablement connus du régisseur, soient, faute de travail ou pour d'autres motifs, dans l'impossibilité de payer sur-le-champ, il pourra leur être fait crédit, pour deux semaines au plus ; et jamais, en aucune circonstance, cette faveur ne pourra être étendue au-delà de la troisième semaine ; l'arriéré sera acquitté graduellement, mais cependant dans le délai le plus court possible.

3° Quant au congé à donner avant de quitter la maison, bien que le locataire soit à la semaine, si une circonstance particulière et imprévue exige un départ précipité, ou si le locataire est depuis trois mois dans la maison, ses avances pourront lui être restituées.

4° Le régisseur doit exiger des locataires la stricte observation du règlement auquel ils se soumettent en entrant ; et dans l'exécution assez difficile de cette partie de son devoir, il doit allier la fermeté à la bienveillance, et s'abstenir de toute intervention inutile ou vexatoire pour les locataires.

5° Il doit observer une sévère économie dans l'administration de la maison, de manière à empêcher tout gaspillage des articles fournis aux locataires, et qui comprennent le combustible, la chandelle, le sel et le savon.

6° Quant aux livres confiés à ses soins, le régisseur doit en tenir un catalogue, inscrire régulièrement le nom de chaque locataire à qui il les prête et vérifier s'ils lui sont rendus en bon état.

II. Règlement pour les locataires. — Les locataires sont admis à la semaine, moyennant par semaine, payés d'avance, et sont soumis aux règles ci-dessous établies, pour la commodité générale et le bon ordre de l'établissement :

1° La maison est ouverte depuis cinq heures du matin jusqu'à dix heures du soir, sauf notification suivant la saison et les occupations des locataires.

2° La lampe, dans la chambre à coucher, doit être allumée depuis neuf heures du soir jusqu'à dix heures et demie, heure à laquelle on doit l'éteindre.

3° Comme la location est à la semaine, chaque locataire doit donner congé au régisseur deux jours au moins avant la fin de la semaine, s'il n'a pas l'intention de prolonger son séjour. Dans le cas contraire, il sera regardé comme devant continuer sa location.

4° Chaque locataire sera fourni d'un coffre fermant à clef pour la sûreté de ce qu'il possède : la clef lui en sera confiée sur dépôt d'un schelling (1 fr. 20), qui lui sera restitué quand il remettra la clef. Tout

ce qui appartient aux locataires reste à leurs soins et à leurs risques et périls.

5° Chaque locataire sera fourni d'un plateau, de deux assiettes, d'une cuvette, d'une tasse avec sa soucoupe ou d'une tasse de métal, d'un couteau, d'une fourchette et de deux cuillers, le tout confié à ses soins et devant être rendu par lui en bon état quand il quittera la maison.

6° Toute dégradation de la propriété mobilière ou immobilière de l'établissement est sévèrement interdite, et il est particulièrement défendu d'entailler les tables, chaises ou autres objets, d'écrire dessus et de charbonner sur les murs. Toute détérioration faite par le locataire sera mise à sa charge ; les objets qui lui seront confiés pour son usage, qui seront brisés ou perdus, seront remplacés à ses frais.

7° Il ne peut être introduit ni bu aucune liqueur spiritueuse dans la maison. Il n'y sera admis ni toléré aucun individu en état d'ivresse. L'entrée de la maison est interdite aux étrangers, excepté avec la permission du régisseur.

8° Les jeux de hasard, de cartes, les querelles, les rixes, les propos licencieux ou profanes sont interdits. Le régisseur et sa femme doivent être traités avec respect. Leur devoir d'assurer le confort des locataires consiste à maintenir la stricte observation du règlement.

9° On attend des locataires des habitudes de propreté, et toute personne coupable d'infractions à cet égard ou qui serait une cause de désagréments pour les autres, sera exclue de la maison. Il est défendu de fumer dans la chambre commune ou dans le dortoir ; on ne le tolère que dans la cuisine.

10° La violation volontaire de toute partie de ce règlement entraînera pour le délinquant l'exclusion immédiate. L'argent qu'il aurait déposé d'avance lui sera rendu, déduction faite du loyer échu et du montant des dégradations qu'il aurait pu commettre.

11° On attend, le dimanche, de tout locataire une conduite convenable pour un jour consacré.

12° Les *Saintes Écritures* et d'autres livres intéressants et instructifs seront prêtés par le régisseur dans l'espoir que les locataires emploieront leurs heures de loisir d'une manière utile, comme il convient à des êtres intelligents et raisonnables ¹.

Nous ne donnons ce règlement que comme document curieux, car à Paris il serait inapplicable.

SOCIÉTÉ ANONYME DES HABITATIONS OUVRIÈRES DANS L'AGGLOMÉRATION BRUXELLOISE

Règlement relatif à l'occupation des maisons de la Société anonyme des habitations ouvrières, à la chaussée de Louvain.

ARTICLE PREMIER. — Les loyers sont payables par quinzaine et, par anticipation, entre les mains du receveur de la Société; en cas de non-paiement à l'échéance, le receveur aura le droit d'expulser immédiatement les locataires en défaut.

ART. 2. — Les locataires, en cas de renonciation au bail de la maison ou de la partie de maison louée, devront en prévenir le receveur au moins quinze jours à l'avance.

ART. 3. — A défaut d'observations adressées par écrit au directeur de la Société, les locataires, en prenant possession d'une partie de maison, reconnaissent qu'elle est en parfait état, toutes les portes munies de clefs, les fenêtres entières et saines. Ils doivent la rendre de même lors de leur sortie, et notamment remplacer les carreaux de vitres brisés, les serrures et pompes de fenêtres détériorées, les clefs cassées ou perdues.

ART. 4. — Les locataires doivent maintenir constamment leur logement en parfait état de propreté, et notamment les latrines, évier, etc.

Ils doivent veiller avec soin à l'entretien des robinets des eaux de la ville et préserver ces robinets de la gelée; ils doivent aussi éviter de laisser couler les eaux inutilement et ne les employer que pour les besoins de leur ménage.

ART. 5. — Les locataires du rez-de-chaussée sont tenus de nettoyer tous les matins, et à tour de rôle par semaine, le vestibule d'entrée de leur habitation; chacun d'eux doit nettoyer journellement le trottoir devant son appartement.

ART. 6. — Les locataires des étages sont tenus de nettoyer tous les matins, et à tour de rôle par semaine, le palier et la volée d'escalier

comprise entre leur appartement et l'étage immédiatement inférieur.

Les grosses provisions, telles que houille, bois, paille, etc., ne pourront être introduites dans les maisons ni les appartements après neuf heures du matin.

ART. 7. — Il est formellement défendu :

1° De faire aucun changement à la propriété ;

2° De sous-louer en tout ou en partie ;

3° D'établir dans les appartements aucune boutique ou magasin.

Les locataires des magasins ne pourront débiter d'autres articles que ceux pour lesquels le magasin leur aura été loué ;

4° De déposer aucun objet dans les vestibules, paliers ou escaliers ;

5° De lessiver dans les rues et d'étaler du linge aux fenêtres ;

6° De tenir sans autorisation spéciale de la Société aucun animal domestique ou volatile quelconque ;

7° De faire aucune entaille dans les portes, fenêtres, tablettes et boiseries quelconques ;

8° De faire aucune inscription sur les murs, portes, etc.

ART. 8. — Le receveur et les agents de la Société auront en tout temps accès dans les appartements pour les inspecter et constater leur état d'entretien et de conservation.

ART. 9. — Le receveur aura le droit de faire déloger immédiatement les locataires qui ne se conformeront pas rigoureusement au règlement ci-dessus.

Arrêté par le Conseil d'administration, en séance du 12 avril 1876.

Pour copie conforme :

Le Directeur,

V. LIMAUGE.

**SOCIÉTÉ AUTRICHIENNE I. R. P. DES CHEMINS
DE FER DE L'ÉTAT**

*Règlement sur la remise, l'usage et l'entretien de maisons d'ouvriers
appartenant à la Société autrichienne I. R. P. des Chemins de fer
de l'Etat.*

ARTICLE PREMIER. — L'usage des logements, ainsi que celui des cours et jardins qui en dépendent, est exclusivement réservé aux agents et ouvriers de la Compagnie dont l'engagement est définitif.

La redevance qu'ils ont à payer pour cet usage ne constitue pas un loyer; elle n'est qu'une indemnité pour les dépenses d'entretien que fait la Compagnie; les occupants ne peuvent donc à aucun titre être considérés comme locataires.

Les contributions foncières sont à la charge de la Compagnie.

ART. 2. — La Compagnie répartit les logements à son gré et en change les occupants comme il lui convient, sans que ceux-ci soient fondés à faire valoir aucune espèce de réclamations; ils ont au contraire à se conformer à toutes les dispositions que la Compagnie juge convenable de prendre à cet égard.

ART. 3. — La rentrée des indemnités à percevoir pour les logements se fait par retenues mensuelles sur les salaires des occupants.

ART. 4. — Il est expressément interdit aux habitants de débiter aucune espèce de boissons ou d'héberger des personnes étrangères. Ils pourront toutefois, avec l'autorisation de l'administration locale, donner logis à des ouvriers de la Compagnie. Tout commerce ou trafic qui pourrait donner lieu à des réclamations, compromettre la salubrité ou causer des dommages aux bâtiments est généralement interdit.

ART. 5. — La surveillance et la police des logements appartenant à la compagnie, de leurs dépendances, des terrains, chemins, planta-

tions, puits, conduites d'eau, etc., etc., s'exercent, sans préjudice de l'action des autorités constituées, par les organes de la Compagnie, qui sont en même temps chargés de veiller au bon entretien et à la propreté des logements.

ART. 6. — Les habitants sont tenus d'entretenir la plus grande propreté dans leurs logements et d'en blanchir les murs au moins deux fois par an, au printemps et à l'automne. Les organes chargés de la surveillance des logements y feront des inspections fréquentes et s'assureront, surtout en avril et en octobre, que les murs ont été blanchis ; s'il s'en trouve qui ne l'aient point été, la Compagnie aura le droit de les faire blanchir aux frais de l'habitant.

ART. 7. — Deux fois au moins par semaine les habitants balayeront proprement les abords de leurs logements et nettoieront les latrines.

Un surveillant fera, aux jours désignés pour ces soins de nettoyage, la ronde devant les maisons et en donnera le signal au moyen d'une cloche ; lorsqu'un logement sera inoccupé, les habitants des logements voisins auront à en balayer les abords.

ART. 8. — Les cendres et les ordures ne pourront être déposées qu'en un endroit désigné à cet effet.

ART. 9. — Il est interdit aux habitants :

- 1° De faire du feu ailleurs que dans les foyers réservés à cet usage ;
- 2° De porter d'un lieu à un autre des charbons incandescents, de déposer les cendres dans l'intérieur de leurs logements et d'y entasser, soit dans les chambres, soit dans les greniers, de la paille ou toute autre matière facilement inflammable ;
- 3° La paille et les matières inflammables seront déposées dans les cours ou jardins, aux endroits que les surveillants désigneront à cet effet.

ART. 10. — Il est expressément interdit d'entretenir dans les logements des poules, des pigeons, des lapins ou autres animaux domestiques qui salissent les logements et les rendent insalubres.

ART. 11. — Tout changement ou adaptation dans l'intérieur des logements est absolument interdit ; mais les habitants pourront avec l'autorisation de l'administration locale établir à leurs frais de petits hangars dans leurs cours ou leurs jardins ; l'emplacement et les dimensions de ces constructions seront déterminés par l'administration locale.

Les hangars ainsi construits demeurent propriété de la Compagnie sans qu'elle soit obligée à aucune indemnité lorsque les occupants par un motif ou par un autre viennent à quitter les logements où ils les ont établis.

S'il venait à être constaté que l'entretien dans ces hangars de vaches, porcs ou autres animaux domestiques est contraire à la salubrité, il serait immédiatement interdit.

Les constructions que les habitants feraient faire sans autorisation préalable ou contrairement aux prescriptions qui leur auront été faites seront immédiatement abattues à leurs frais.

ART. 12. — Tous dommages et dégâts que viendraient à subir du fait des habitants, les portes et fenêtres, les planchers, les puits, les latrines ou autres parties du logement, seront réparés aux frais des habitants; les autres réparations sont à la charge de la Compagnie. Les organes chargés de la surveillance auront à faire sans délai la déclaration des réparations devenues nécessaires, surtout lorsqu'elles concerneront les toitures.

Si les dégâts occasionnés par les habitants, soit à l'intérieur, soit au dehors des logements sont le fait d'une négligence de leur part, les habitants pourront en outre être passibles d'une amende; lorsque notamment ils négligeront de faire remplacer les carreaux de vitres cassés, le travail sera fait d'office et ils auront à en payer deux fois les frais, à titre d'amende.

Il est interdit aux habitants et à leurs enfants de monter sur les toits.

ART. 13. — Il est interdit de laisser les volets et les doubles fenêtres ouverts ou fermés sans les fixer dans leur position par leurs crochets ou targettes. S'il venait à se produire un dommage par oubli ou négligence de cette précaution, les habitants auraient à en supporter les frais et seraient en outre passibles d'une amende.

ART. 14. — Lorsqu'un habitant sera sur le point de quitter son logement, le surveillant en donnera avis à l'administration. Celle-ci procédera à une révision pour constater l'état dans lequel le logement se trouve et ordonnera, s'il y a lieu, aux frais de l'habitant des réparations nécessaires.

L'administration locale tiendra un état exact des logements et de leurs occupants.

ART. 15. — Le médecin de la Compagnie, accompagné du surveillant, visitera de temps à autre les logements pour en constater l'état au point de vue sanitaire.

Le surveillant assistera à la paye des ouvriers pour donner tous les renseignements nécessaires sur ceux qui occupent des logements.

ART. 16. — Le surveillant portera une attention spéciale aux plantations que les habitants feront dans leurs jardins et aura soin que les haies soient entretenues en bon état.

Les arbres que les habitants plantent dans leurs jardins deviennent propriété de la Compagnie, et leur entretien, voire même leur remplacement, sont à la charge des habitants, aussi bien de ceux qui les ont plantés que de leurs successeurs.

ART. 17. — Les surveillants ont en général à porter leur attention sur tout ce qui se rapporte aux logements et font leurs rapports à l'administration locale.

ART. 18. — Les habitants qui ne se conformeraient pas aux prescriptions du présent règlement pourront être frappés, indépendamment de toute autre mesure de police, pour la première fois d'une amende égale au salaire d'une journée de travail.

En cas de récidive, surtout s'ils montrent un penchant habituel à négliger leurs logements, ils pourront en être expulsés, sans préjudice des dommages qu'ils auront à rembourser et, suivant les circonstances, ils pourront même être renvoyés du service de la Compagnie.

ART. 19. — La surveillance des logements, conformément au présent règlement, s'exerce par l'administration locale, et par l'intermédiaire d'organes spéciaux préposés à ce service.

Si ces organes ou surveillants ne remplissaient pas exactement leur devoir ou s'ils négligeaient de porter à la connaissance de l'administration un fait important, ils seraient frappés d'amendes et auraient en outre à rembourser le dommage qui pourrait résulter de leur négligence.

ART. 20. — Les infractions à ce règlement qui viendraient à se produire, seront portées à la connaissance de la direction générale.

Les amendes seront proposées par l'administration locale et confirmées par la direction générale.

ART. 21. — Le présent règlement sera affiché dans les maisons et logements auxquels il s'applique.

CITÉ OUVRIÈRE SAINT-MAURICE

A FIVES-LEZ-LILLE

Livret de location.

CONDITIONS D'ADMISSION.

ARTICLE PREMIER. — Nul n'est admis à habiter la Cité s'il n'a été accepté comme locataire par la Commission de surveillance, sur la proposition du Directeur-Gérant, conformément à l'art. 34 des statuts.

ART. 2. — A son entrée dans la Cité, le locataire marié devra représenter son acte de mariage.

ART. 3. — Le paiement du loyer est exigible d'avance, un mois ou un terme, suivant les conditions de la location.

ART. 4. — Il est expressément défendu de sous-louer en tout ou en partie, à quelque condition que ce soit, et d'avoir des logeurs.

ART. 5. — Les locataires devront tenir leurs habitations très-proprement et en jouir en bons pères de famille.

ART. 6. — Il est défendu de pratiquer des trous ou faire des dégradations quelconques aux murs intérieurs ou extérieurs de la Cité, pour quelque cause que ce puisse être.

ART. 7. — Le Directeur-Gérant aura le droit de visiter les maisons et habitations composant ladite Cité quand bon lui semblera, à l'effet de s'assurer de l'état dans lequel le tout sera tenu.

ART. 8. — Les locataires ne pourront suspendre ni étaler leurs linges, nippes et habillements, pour quelque motif que ce soit, aux fenêtres ou contre les façades de leurs maisons ou habitations, ni éten-

dre ou déposer des linges et autres objets de cette nature sur les haies, soit de l'intérieur, soit de l'extérieur de la Cité.

ART. 9. — Il est aussi formellement défendu de placer des pots de fleurs ou caisses et plantes aux fenêtres extérieures des habitations, sans l'autorisation du Directeur-Gérant, laquelle ne pourra être accordée qu'à la condition d'établissement de barres de bois solidement attachées au mur, de façon à prévenir tout accident.

ART. 10. — Aucun locataire ne pourra avoir ni poules, ni chiens, ni pigeons, ni lapins, soit dans l'intérieur des habitations, soit dans des cabanes ou cages placées à l'extérieur.

ART. 11. — Il est fait défense d'uriner et de déposer des ordures, de quelque nature que ce soit, le long des murs, sur les trottoirs, dans la cour, et dans tout l'espace compris entre la façade des maisons et la haie de clôture du jardin ; il est aussi défendu d'obstruer le passage des piétons et des voitures dans ledit chemin longeant les façades desdites maisons à l'intérieur.

ART. 12. — Chaque locataire est obligé de tenir en parfait état de propreté le trottoir et le fil d'eau dans toute l'étendue de sa façade.

ART. 13. — Les latrines seront toujours fermées à clef ; chaque maison aura sa clef pour l'usage particulier de ses habitants, qui en seront respectivement responsables.

ART. 14. — L'entrée par les deux grandes portes de la Cité du côté du chemin de fer est interdite aux charriots, chevaux et voitures, même celles à bras.

ART. 15. — Les voitures, chevaux et charriots entreront dans l'intérieur de la Cité par la grande porte de l'établissement, rue de la Cité.

Les conducteurs devront toujours, et sans exception, tourner à droite dans le jardin, sans pouvoir revenir sur leurs pas, de manière à sortir par la gauche de la même entrée principale. Ils ne pourront en conséquence ni retourner leur voiture, ni se croiser, ni chercher à se dépasser dans ledit chemin intérieur.

ART. 17. — Tout rassemblement de locataires, soit chez l'un d'eux, soit dans un endroit quelconque de la Cité, est formellement interdit.

ART. 18. — Toutes les infractions à l'une ou l'autre des conditions ci-dessus emporteront la résolution du bail à l'expiration du terme courant.

Mais si cette résolution de bail devait être prononcée par justice, les frais en résultant seront à la charge des délinquants.

ART. 19. — Les maisons et habitations étant louées au mois ou par trimestre, les congés devront être donnés réciproquement, soit par le gérant, soit par les locataires, savoir : pour les locations payables par mois, moyennant un avertissement d'un mois, outre le mois courant, et pour les locations payables par trimestre, d'un mois et demi *avant* l'expiration du terme courant.

ART. 20. — Un exemplaire du présent règlement sera délivré à chacun des locataires, qui, par son admission comme habitant de la Cité, sera censé avoir pris une connaissance parfaite des dispositions qu'il contient et s'être obligé à l'exécuter en ce qui le concerne.

Fait à la Cité ouvrière Saint-Maurice, à Fives, le 31 mai 1859.

Les Membres de la Commission de surveillance,

Le locataire devra remettre le présent livret, à sa sortie d'occupation, entre les mains du Gérant de ladite Cité.

SOCIÉTÉ VANCAUVELAERT, WAGRET ET C^{ie}

Règlement.

Tous les locataires des maisons appartenant à l'établissement devront se conformer au règlement suivant. Il sera considéré comme accepté par eux, du moment où ils entreront en jouissance de leur habitation.

ART. 1^{er}. — Nul ne pourra être admis dans l'un des logements, s'il n'est attaché à la verrerie d'Escautpont pour quelque cause que ce soit.

ART. 2. — Un état des lieux sera dressé au moment de l'entrée d'un locataire, et il devra rendre la maison dans le même état lors de sa sortie, ou paiera une indemnité représentant les dégradations qui auraient pu avoir lieu.

Pour garantie de tout ou partie de cette indemnité, les locataires qui n'ont pas de décomptes seront tenus de laisser au bureau une somme mensuelle de 3 francs jusqu'à concurrence de 36 francs. Cette somme sera remboursée intégralement au locataire qui sortirait si nul dommage n'est constaté à son logement.

ART. 3. — Le loyer mensuel de chaque habitation sera de ,
sauf les maisons de coin dont le chiffre est fixé à

ART. 4. — Il est interdit à tout locataire d'élever ou d'entretenir aucune espèce d'animal domestique ou de basse-cour, à l'exception du chien et du chat.

Pour ce qui est du chien, on sera en outre obligé de suivre tout règlement qu'il plaira aux propriétaires de donner ultérieurement.

ART. 5. — Les propriétaires auront droit de visite en personne, ou par un de leurs agents, toutes les fois qu'ils le jugeront convenable, dans toutes les parties de chaque habitation, pour juger de l'état d'entretien et de propreté.

ART. 6. — Si un locataire était jugé entretenir sa maison dans un état de propreté qui ne parût pas suffisant, cette raison seule suffirait pour qu'on fût en droit de lui signifier son congé.

ART. 7. — Chaque locataire sera tenu de déposer les ordures provenant de sa maison, telles que balayures et cendres dans les lieux à ce destinés qui lui seront indiqués.

ART. 8. — Le balayage du devant de chaque maison, soit à l'extérieur, soit dans la cour, sera confié aux soins de chaque locataire.

ART. 9. — Les arbres situés en face de chaque maison seront entretenus par les locataires, qui, cependant, ne pourront y couper aucune branche. Ils veilleront seulement à l'entretien des pieds et aux dégradations qu'on pourrait faire aux troncs. Ils en seront responsables.

ART. 10. — Chaque locataire ayant un jardin, sera tenu de l'entretenir convenablement, suivant la régularité qui lui sera prescrite, et sans dégradations dans les jardins des voisins.

ART. 11. — Il est défendu de déposer quoique ce soit sur les façades-vues des maisons, les fleurs exceptées ; le linge ne pourra être étendu que sur les lieux à ce destinés.

ART. 12. — Il est expressément défendu de faire des ordures, de quelque nature qu'elles soient, autre part que dans les lieux destinés à cet usage. Toute contravention à cette règle sera punie d'une amende spéciale de 1 franc pour la première fois et de 2 francs en cas de récidive.

ART. 13. — Tout locataire sera libre de quitter son logement quand bon lui semblera après huit jours d'avertissement. Il ne sera tenu de payer que la location due pour les jours échus.

ART. 14. — Droit reste aux gérants de la verrerie de congédier les locataires en les prévenant de huit à quinze jours à l'avance, suivant que l'exigeront les circonstances.

ART. 15. — Dans quelque cas de départ que ce soit, l'état des lieux sera fait au moment de ce départ, et les indemnités, s'il y a lieu, seront réglées immédiatement.

ART. 16. — Il est entendu, qu'en cas de départ d'un locataire, pour quelque cause que ce soit, il ne pourra faire, dans son jardin, aucune espèce de dégradation. Le jardin, au contraire, devra être remis aux propriétaires ou au successeur en parfait état d'entretien, sous peine d'amende.

ART. 17. — La buanderie sera commune à toutes les habitations. Chaque ménage aura la faculté d'y laver deux jours par semaine, et ce

dans l'ordre suivant, sauf arrangement particulier, savoir : les n^{os} 1 à 4 auront leur tour les lundis et jeudis ; les n^{os} 5 à 8, les mardis et vendredis ; les n^{os} 9 à 12, les mercredis et samedis. Les n^{os} 13 faisant partie des sections n^o 1 et 4 auront leur tour, les deux jours de la semaine où les quatre autres ménages seront reconnus composer un personnel moins nombreux.

ART. 18. — Deux jours par semaine, les jeudi et vendredi, le four à cuire le pain sera chauffé. Ceux qui voudront y prendre part en préviendront la concierge pour s'entendre avec elle sur l'heure à donner à chacun.

ART. 19. — Une baignoire est à la disposition des habitants du carré. Chaque bain sera payé vingt-cinq centimes.

ART. 20. — Lorsque pour une cause de coalition ou de refus de travail, des ouvriers se seront mis dans le cas de se faire renvoyer immédiatement, les maîtres pourront aussi exiger l'évacuation immédiate des logements.

ART. 21. — Lorsqu'un ouvrier sortira de son logement, si les maîtres reconnaissent que les récoltes abandonnées du jardin méritent une indemnité, il en sera tenu compte par eux-mêmes ou par le locataire successeur, d'après estimation.

ART. 22. — Les querelles entre les ouvriers et les membres de leur famille sont entièrement interdites sur les propriétés de la Société ; toute contravention à cette défense sera punie d'une amende qui ne pourra être moindre de 1 franc. Cette contravention peut même, suivant la gravité, entraîner l'exclusion immédiate du délinquant.

ART. 23. — Il est expressément défendu de faire des dégradations dans les propriétés de toute nature qui avoisinent les logements des ouvriers, la moindre infraction à cette défense sera sévèrement punie.

ART. 24. — Il est aussi défendu, sous peine de 50 centimes d'amende, de prendre de l'eau de citerne pour autre usage que la lessive.

ART. 25. — Le présent livret et les clefs des habitations devront être remis au comptable qui ne pourra régler les comptes qu'après les avoir reçus.

CONCLUSION

La conclusion résultant de tous nos travaux et recherches est la possibilité de constituer, à Paris, une Société ayant pour but de fournir aux petits employés et aux travailleurs de toute sorte des logements sains, commodes et économiques, dont ils pourront se rendre propriétaires par des versements successifs entre les mains d'une Société bien administrée et n'ayant aucun but de spéculation et de bénéfice.

Notre conviction est qu'il y a en France assez de dévouement pour qu'il soit possible de réunir les capitaux nécessaires à la constitution d'une Société de ce genre et qu'il sera facile de trouver des administrateurs actifs et désintéressés pour mener à bien une œuvre si féconde en grands résultats; nous croyons que cette Société serait établie sur des bases sérieuses et convenables en adoptant les statuts qui suivent et qui terminent notre ouvrage sur les habitations ouvrières :

PROJET DE STATUTS

de la Société parisienne des habitations économiques.

Les soussignés, désireux d'appliquer à Paris les meilleurs systèmes adoptés ailleurs pour la construction d'habitations à *bon marché*, ont résolu de fonder une Société d'utilité publique, en dehors de toute idée de spéculation, mais en rémunérant le capital dans des limites modérées. Ces principes établis, ils ont arrêté les statuts de la manière suivante :

TITRE PREMIER

CARACTÈRE ET OBJET DE LA SOCIÉTÉ. — DÉNOMINATION,
SIÈGE. — DURÉE.

ARTICLE PREMIER. — Il est formé entre les soussignés et ceux qui adhéreront aux présents statuts, par la souscription des actions ci-après créées, une Société civile ayant pour objet :

L'achat, la mise en valeur et la revente de lots de terrains et immeubles, sis en tels lieux qui seront jugés convenables et propres par leur situation, les facilités particulières de communication, la modicité absolue ou relative de leur prix, à recevoir des constructions spécialement destinées à de petits logements, ainsi que les dépendances qui seraient jugées nécessaires ;

La location ou autre emploi des immeubles de la Société ;

Le rachat, s'il y a lieu, des immeubles vendus.

ART. 2. — La Société prend la dénomination de *Société parisienne des habitations économiques*.

ART. 3. — La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix ans à compter du jour de sa constitution définitive.

ART. 4. — Le siège de la Société est à Paris.

TITRE II

FONDS SOCIAL. — ACTIONS ET OBLIGATIONS.

ART. 5. — *Actions.* — Le fonds social est fixé à un million de francs et divisé en actions nominatives de 500 francs chacune et qui seront émises contre espèces. Il pourra être augmenté en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale.

ART. 6. — *Obligations.* — En outre, la Société pourra émettre, après autorisation d'une assemblée générale, des obligations, bons ou autres engagements de même nature, et ce pour une somme qui ne pourra dépasser le capital social.

Le mode d'émission, la forme des titres et les conditions de remboursement seront déterminés par le conseil d'administration.

ART. 7. — Chaque action donne droit, sans distinction, à une part égale dans la propriété du fonds social.

Les dividendes de toute action sont valablement payés au porteur du titre et du coupon.

Le montant des actions est payable à savoir :

50 francs lors de la souscription ;

75 francs aussitôt après sa clôture ;

375 francs restant en réserve et ne devant être versés que successivement au fur et à mesure du développement des opérations sociales, aux époques et dans les proportions qui seront déterminées par le conseil d'administration.

ART. 8. — Le premier versement est constaté par un récépissé nominatif qui sera, dans les trois mois à partir de la constitution de la Société, échangé contre un titre provisoire d'actions également nominatif.

Tous versements ultérieurs, sauf le dernier, sont mentionnés sur le titre provisoire.

Le dernier versement est fait contre la remise du titre définitif d'action qui est au porteur ou nominatif au choix de l'actionnaire.

Toutefois les actions pourront, après avoir été libérées de moitié,

être reconverties en actions au porteur par délibération de l'assemblée générale.

Les appels de versements ont lieu au moyen d'avis insérés dans les journaux désignés pour la publication légale des actes de Sociétés.

Tout versement en retard porte intérêt de plein droit en faveur de la Société, au taux de 5 p. 100 l'an à compter du jour de l'exigibilité, et sans aucune mise en demeure, sans préjudice des droits qu'aura toujours la Société de poursuivre les retardataires par les voies légales.

ART. 9. — La Société pourra, soit distinctement de la poursuite personnelle, soit concurremment avec elle, faire vendre les actions que les porteurs n'auront pas libérées en temps utile. A cet effet, les numéros des actions seront publiés dans les journaux indiqués par l'article 8, et, quinze jours après cette publication, la Société, sans mise en demeure et sans formalité judiciaire, fera procéder à la vente de ces actions sur *duplicata* à la Bourse de Paris, et par le ministère d'agent de change, ou, si les titres ne sont pas cotés, par le ministère et en l'étude d'un notaire de Paris.

Les titres des actions ainsi vendues deviennent par *duplicata* nuls de plein droit; il en est délivré aux acquéreurs de nouveaux sous les mêmes numéros.

La vente faite dans les conditions ci-dessus aura lieu aux risques et périls du retardataire. Le prix de la vente s'imputera dans les termes de droit, sur ce qui sera dû à la Société, par l'actionnaire exproprié qui restera passible du déficit ou profitera de l'excédant.

ART. 10. — Les titres provisoires ou définitifs sont extraits de registres à souches, numérotés, frappés du timbre sec de la Société et revêtus de la signature de deux administrateurs.

ART. 11. — La cession des titres nominatifs s'opère par une déclaration inscrite sur les registres de la Société, signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs mandataires.

Les titres au porteur se transmettent par la simple tradition.

Les actions ne sont négociables qu'après le versement du quart. Le souscripteur originaire reste, mais seulement dans les termes de la loi, débiteur des sommes non versées. Les cessionnaires intermédiaires sont affranchis de toute responsabilité à cet égard.

ART. 12. — Tout propriétaire de titres libérés a la faculté, à toute époque, de convertir à ses frais les titres nominatifs en titres au porteur et réciproquement.

ART. 13. — Le Conseil d'administration pourra autoriser le dépôt et la conservation des titres soit dans la caisse sociale, soit dans toute autre caisse qu'il désignera. Il déterminera la forme des certificats de

dépôt, le mode de leur délivrance, les frais auxquels le dépôt pourra être assujéti, et les garanties dont l'exécution de cette mesure doit être entourée dans l'intérêt de la Société et des actionnaires.

ART. 14. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession de l'action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux délibérations de l'assemblée générale.

ART. 15. — Toute action est indivisible à l'égard de la Société, qui n'en reconnaît aucun fractionnement.

Tous les propriétaires indivis d'une action sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne.

Les héritiers ou ayants cause d'un actionnaire ne peuvent, pour quelque motif que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

ART. 16. — En cas de perte d'un titre nominatif, la Société ne peut être tenue d'en délivrer un nouveau que conformément à la loi.

Le nouveau titre sera délivré conformément à la nouvelle loi sur la perte des titres.

ART. 17. — Les actionnaires ne seront engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action ; au delà, tout appel de fonds est interdit.

TITRE III

COMPTES ANNUELS — DIVIDENDES — FONDS DE RÉSERVE.

ART. 18. — Il sera dressé, au 30 juin de chaque année, un état sommaire de la situation des affaires de la Société, et, au 31 décembre, un inventaire général de l'actif et du passif. Cet inventaire sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires dans sa réunion annuelle.

ART. 19. — Les produits de l'entreprise serviront d'abord à acquitter les dépenses d'entretien, les frais d'administration, l'intérêt et l'amortissement des emprunts s'il en avait été contracté, et généralement toutes les charges sociales.

ART. 20. — Après l'acquittement des charges mentionnées, il sera prélevé chaque année un vingtième pour constituer un fonds de réserve, jusqu'à ce qu'il ait atteint le dixième du capital social.

TITRE IV

ADMINISTRATION.

ART. 21. — La Société est administrée par un conseil composé de neuf membres au moins. Les fonctions d'administrateurs sont gratuites, ils n'auront droit qu'à des jetons de présence dont la valeur sera fixée par l'assemblée générale.

Le nombre des membres peut être augmenté par décision de l'assemblée générale des actionnaires.

ART. 22. — Chaque administrateur doit être propriétaire de quarante actions, qui sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions et affectées à la garantie de sa gestion.

Les titres de ces actions sont déposés dans la caisse sociale et frappés d'un timbre indiquant l'inaliénabilité.

ART. 23. — Les administrateurs sont nommés par l'assemblée au scrutin secret ; toutefois, le vote peut avoir lieu par assis et levé lorsqu'il est demandé par cinq membres au moins sans réclamation.

ART. 24. — Les fonctions des administrateurs durent cinq années. Ils peuvent être réélus ; leur remplacement s'opère par trois chaque année.

En cas de décès, de démission ou empêchement d'un membre du conseil d'administration, il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale.

Toutefois, le conseil d'administration peut pourvoir provisoirement aux nominations nécessaires pour que le nombre des membres du conseil d'administration soit maintenu au complet.

L'Assemblée générale, lors de la première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur ainsi nommé en remplacement d'un autre ne reste en exercice que jusqu'à l'époque où devaient expirer les fonctions de celui qu'il remplace.

ART. 25. — Chaque année le conseil nomme parmi ses membres un président et un vice-président.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne pour chaque séance celui des membres présents qui doit en remplir les fonctions.

Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

ART. 26. — Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par mois.

ART. 27. — Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Nul ne peut voter par procuration dans le sein du conseil.

La présence d'au moins cinq membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

ART. 28. — Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signé par le membre qui aura présidé à la délibération.

Les copies ou extraits de ces délibérations à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président du conseil ou le membre qui en remplit les fonctions.

ART. 29. — Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration et la gestion de la Société.

Il fixe les dépenses générales de l'administration.

Il passe et autorise toutes les conventions, les marchés de toute nature et les achats, ventes ou échanges d'immeubles.

Il autorise tous contrats en participation avec des sociétés ou des particuliers.

Il autorise, effectue ou ratifie les achats de terrains et autres immeubles à l'amiable ou aux enchères.

Il autorise également l'achat des matériaux et autres objets nécessaires aux opérations.

Il autorise la recette des prix de ventes et soultes d'échanges, l'encaissement même avant l'échéance de toutes sommes généralement dues à la Société en principal et accessoires, et en donne quittance.

Il autorise tous baux et locations.

Il autorise et consent toutes main-levées d'opposition ou d'inscription hypothécaire, ainsi que tous désistements de privilège et droits réels avec ou sans paiement.

Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Il passe tous traités, transactions, compromis.

Il détermine le placement des fonds disponibles et règle l'emploi de la réserve.

Il autorise tous retraits, transferts et aliénations de fonds, rentes et valeurs appartenant à la Société.

Il donne toutes quittances.

Il arrête les règlements relatifs à l'organisation du service.

Il nomme ou révoque tous employés et agents, détermine leurs attributions, fixe leur traitement et, s'il y a lieu, le chiffre de leur cautionnement.

Il en autorise la restitution.

Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale.

Il fait un rapport à l'assemblée générale des actionnaires sur les comptes et sur la situation des affaires sociales.

Il pourvoit, s'il y a lieu, à l'émission des titres dont il est question dans l'article 6 et contracte tous emprunts et engagements avec ou sans hypothèque.

Enfin, il gère généralement toutes les affaires et pourvoit à tous les intérêts de la Société, les pouvoirs ci-dessus n'étant qu'indicatifs et non limitatifs de ses droits.

ART. 30. — Le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres par un mandat spécial et pour une ou plusieurs affaires déterminées, avec une indemnité spéciale fixée par le conseil d'administration.

Il pourra aussi conférer pour les affaires courantes des pouvoirs permanents à un directeur unique qui agira suivant les décisions du conseil, lequel fixera ses émoluments.

Il peut conférer à une ou plusieurs personnes, même étrangères au conseil, les pouvoirs que rendrait nécessaires la bonne administration de l'entreprise.

ART. 31. — Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ni solidaire, relativement aux engagements de la Société. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

DU DIRECTEUR.

ART. 32. — Le directeur unique, s'il en est choisi un par le conseil d'administration, est chargé de l'exécution des décisions du conseil.

ART. 33. — Il est placé sous l'autorité du conseil d'administration.

Il représente le conseil d'administration vis-à-vis les tiers dans toutes les affaires de la Société.

ART. 34. — Tous les actes quelconques engageant la Société, tous billets, endossements, transferts, mandats et quittances doivent porter la signature de deux administrateurs.

TITRE V

COMMISSAIRES.

ART. 35. — Il est nommé chaque année en assemblée générale un ou plusieurs commissaires, associés ou non, exerçant la mission de vérification et de surveillance et les attributions que leur confère la loi.

ART. 36. — Il peut être alloué aux commissaires une rémunération par l'assemblée générale.

TITRE VI

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ART. 37. — L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

Elle se réunit à Paris chaque année avant le 1^{er} mars.

En outre, le conseil d'administration peut convoquer extraordinairement une assemblée générale toutes les fois qu'il en reconnaît l'utilité.

ART. 38. — Tout titulaire ou porteur de cinq actions est de droit membre de l'assemblée générale.

Nul ne peut être porteur de pouvoirs d'actionnaires, s'il n'est actionnaire lui-même. La forme des pouvoirs est déterminée par le conseil d'administration.

L'assemblée générale est régulièrement constituée lorsque les actionnaires présents réunissent, soit par eux-mêmes, soit comme mandataires, le quart des actions.

ART. 39. — Dans le cas où, sur la première convocation, les actionnaires présents ne rempliraient pas la condition ci-dessus imposée pour constituer l'assemblée générale, il est procédé à une seconde convocation, au moins à 15 jours d'intervalle.

Les délibérations prises par l'assemblée générale dans cette seconde réunion sont valables, quel que soit le nombre des actionnaires présents et des actions représentées ; mais elles ne peuvent porter que sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion et indiqués dans les avis de convocation.

ART. 40. — Les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires sont annoncées par un avis inséré, vingt jours au moins avant l'époque de la réunion, dans deux des journaux d'annonces légales de Paris. Ce délai peut être réduit à dix jours dans le cas de la seconde convocation.

La réunion aura lieu à Paris, au lieu désigné par la convocation.

ART. 41. — Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer :

Sur des projets de réunions, fusions avec d'autres compagnies ;

Sur les modifications à apporter aux statuts ;

Sur l'augmentation du fonds social, sur la prorogation ou la dissolution de la Société ;

Les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

ART. 42. — Les délibérations portant sur les objets indiqués dans l'article précédent, ne peuvent être prises que dans une assemblée générale, réunissant au moins la moitié des actions.

ART. 43. — L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, et, en cas d'empêchement, par le vice-président.

Les deux plus forts actionnaires présents à l'ouverture de la séance remplissent les fonctions de scrutateurs, et, sur leur refus, les deux plus forts actionnaires après eux, jusqu'à acceptation.

Le secrétaire est désigné par le bureau.

ART. 44. — L'assemblée générale entend le rapport du conseil d'administration sur la situation des affaires sociales et celui du ou des commissaires sur les comptes.

Elle entend et discute les comptes, et les approuve, s'il y a lieu.

La délibération portant approbation du bilan et des comptes est nulle si elle n'a été précédée du rapport des commissaires.

Elle nomme les administrateurs et les commissaires.

Enfin, elle prononce souverainement, en se renfermant dans les limites des statuts, sur tous les intérêts de la Société, et confère par ses délibérations au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus.

ART. 45. — Les délibérations de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Les votes sont exprimés par assis et levé, à moins que le scrutin secret ne soit demandé.

Le scrutin secret a lieu lorsqu'il est réclamé par cinq membres au moins.

Il est compté à chaque actionnaire autant de voix qu'il a de fois vingt

actions, sans toutefois que le même actionnaire puisse avoir plus de dix voix, y compris, s'il y a lieu, celle de ses mandants.

ART. 46. — Les délibérations de l'assemblée générale prises conformément aux statuts obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents.

Elles sont constatées par des procès-verbaux signés par tous les membres du bureau, ou au moins par la majorité d'entre eux.

ART. 47. — Une feuille de présence destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et celui des actions représentées par chacun d'eux demeure annexé, ainsi que les pouvoirs, à la minute du procès-verbal de l'assemblée générale.

Cette feuille est signée par chaque actionnaire en entrant en séance.

ART. 48. — La justification à faire vis-à-vis des tiers des délibérations de l'assemblée résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le président du conseil d'administration.

TITRE VII

MODIFICATIONS AUX STATUTS. — DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

ART. 49. — Si l'expérience faisait reconnaître la nécessité d'apporter des modifications ou additions aux présents statuts, l'assemblée générale est autorisée à y pourvoir dans la forme déterminée par les articles 41 et 42 qui précèdent.

ART. 50. — En cas de perte de moitié du fonds social, la dissolution de la Société peut être prononcée, par décision de l'Assemblée générale, avant l'expiration du délai fixé pour sa durée. La perte des deux tiers du capital social entraîne de plein droit la dissolution de la Société.

A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration, règle le mode de liquidation et nomme, s'il y a lieu, les liquidateurs.

Toutes les valeurs provenant de la liquidation seront employées, avant toute répartition entre les actionnaires, à l'extinction du passif. Les liquidateurs pourront, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale, faire le transport à une autre société des droits, actions et obligations de la Société dissoute.

De plus, pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée générale se continuent ; elle a notamment le droit d'approuver les comptes de la liquidation et d'en donner quittance.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs.

TITRE VIII

CONTESTATIONS.

ART. 51. — Dans les cas de contestations, tout actionnaire devra faire élection de domicile à Paris, et toutes notifications et assignations seront valablement faites au domicile par lui élu, sans égard à la distance du domicile réel.

A défaut d'élection de domicile expresse, cette élection aura lieu de plein droit, pour les notifications judiciaires, au parquet du procureur de la République près le tribunal de première instance de la Seine.

Le domicile élu formellement ou implicitement, comme il vient d'être dit, entraînera attribution de juridiction aux tribunaux compétents du département de la Seine.

BIBLIOGRAPHIE

France.

- Annales d'hygiène.* — Travaux de MM. Hargenvilliers, Villermé, Benoiton de Chateauneuf; Marc d'Espine, de Genève; Trébuchet.
- Assurances sur la vie.* — Pouget (Louis), arbitre de commerce. Guillaumin et C^{ie}, éditeurs, 44, rue de Richelieu, Paris.
- Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse.* — Imprimerie Bader, Mulhouse.
- Des Cités ouvrières et de leur nécessité comme hygiène et tranquillité publique,* par le docteur Paul Taillefer. Imprimerie Boisseau et C^{ie}, Paris.
- Cités ouvrières.* — Brochure avec plans, par M. Dubuisson. Imprimerie Danel, Lille.
- Crédit foncier de France.* — Statuts et renseignements. Paul Dupont, éditeur, 44, rue Jean-Jacques-Rousseau.
- Mémoire sur l'insalubrité des habitations des classes laborieuses,* par le docteur C.-A. Clavel. Bruxelles, imprimerie J.-B. Tircher.
- Nouvelles Annales de la construction,* par C.-A. Oppermann, 63, rue de Provence, Paris.
- Les Ouvriers européens,* par Le Play. Paris.
- Revue générale de l'architecture et des travaux publics.* — César Daly, rue de Furstemberg, 6, Paris.
- Documents déposés à la Société des ingénieurs civils,* par MM. Duvergier de Hauranne, Jozon, Sadi Carnot, Albert Gigot, etc.
- Brochure avec plans concernant les habitations ouvrières* de MM. Scribe frères et J. Danset. Lille, imprimerie Danel, 1854.
- Mémoire sur la mortalité comparée des quartiers de Paris, pendant l'épidémie de choléra en 1849,* docteur Bouvier. Baillière, éditeur, rue Hautefeuille, 1853, Paris.
- Habitations ouvrières et agricoles.* — Cités, bains et lavoirs. Sociétés alimentaires. Statuts, règlements et contrats, par Emile Muller. Conseils hygié-

- niques, par le docteur Clavel. Victor Dalmont, éditeur, quai des Augustins, 49, Paris, 1856.
- Projets d'établissement d'un quartier mixte et libre pour 10,000 âmes.* — Brochure, par M. Julien Le Rousseau, Paris, 1864.
- Bulletin de la Société industrielle de Reims, n° 9, août 1866.* — Rapport sur les cités ouvrières, par M. C. Poulain.
- De la mortalité dans l'armée,* par le docteur J.-C. Chenu. Hachette et C^{ie}, éditeurs, boulevard Saint-Germain, Paris, 1870.
- Solutions sociales,* par M. Godin, ancien député, fondateur du familistère de Guise. Guillaumin et C^{ie}, éditeurs, 44, rue de Richelieu, Paris, 1874.
- Traité pratique du chauffage et de la ventilation,* par V.-Ch. Joly. J. Baudry, éditeur, Paris, 15, rue des Saints-Pères, 1873.
- Association française pour l'avancement des sciences.* — Compte rendu du congrès tenu à Lille en 1875. Ouvrage vendu au siège de l'Association, 76, rue de Rennes, Paris.
- Fosses d'aisances, Latrines, Urinoirs et Vidanges,* par F. Liger. J. Baudry, libraire-éditeur, Paris, 45, rue des Saints-Pères, 1875.
- Rapport fait par M. Ducarre, député, au nom de la Commission d'enquête parlementaire sur les conditions du travail en France.* — Cerf et fils, éditeurs, Versailles, 1875.
- Journal d'hygiène. Années 1876 et 1877.* — Directeur, docteur de Pietra Santa, boulevard Haussmann, 173, Paris.
- Etude sur l'épargne,* par Engel Dollfus. Imprimerie V^e Bader, Mulhouse, 1877.
- Réforme du casernement,* par M. C. Tollet. V.-A. Delahaye et C^{ie}, éditeurs, place de l'École-de-Médecine, Paris, 1877.
- Enquête décennale sur les institutions d'initiative privée destinées à favoriser l'amélioration de l'état matériel et moral de la population dans la haute Alsace.* Imprimerie v^e Bader, Mulhouse.
- Rapport présenté à la Société industrielle par son comité d'utilité publique.* — E. Lacroix, éditeur, rue des Saints-Pères, 56, Paris, 1878.
- Rapports et documents envoyés au congrès d'hygiène, tenu à Paris en 1878.*
- Brochures, Plans, Devis et Notices* exposés au Champ-de-Mars et au Trocadéro en 1878.

Allemagne.

- Habitations ouvrières de Francfort.* — Brochures et plans, édités par la Frankfurter gemeinützige Bau-Gesellschaft.
- Die Wohnungen der Arbeiter und Armen,* von C.-W. Hoffmann. Berlin, Verlag von E.-H. Schröder. Unter den Linden, n° 23, 1852.
- Rapport destiné à l'Exposition internationale de Paris de 1867,* par M. Gæbler, secrétaire du comité de la Société de construction de Berlin.

- Description de la Cité ouvrière* de MM. Staub et C^{ie} de Kuchen, et des Institutions qui s'y rattachent. Stuttgart, 1868.
- Barmer Bau-Gesellschaft*, für Arbeiter Wohnungen, Barmen Gedruckt, bei Hyll et Klein. 1876.
- Die Einrichtungen der Besten der Arbeiter*, auf den Bergwerken Preussens. Berlin, Ernst et Horn, 1876.
- Plans des habitations ouvrières de M. Krupp*. — Album de 50 planches.
- Wohlfahrtseinrichtungen der Fried.* — *Krupp'schen Gusstahlfabrik zu Essen*, zum Besten ihrer Arbeiter, publié par F. Krupp, en 1876.
- Sociétés coopératives de production dans leurs diverses formes*, par Schulze Delitsch, avec la collaboration de D.-F. Schneider et de Benjamin Rampal. 2 volumes, Guillaumin et C^{ie}, éditeurs, 14, rue de Richelieu, Paris, 1878.

Amérique.

- The Working Man's way to wealth*. A practical treatise on Building Associations, by Edmund Wrigley. Published by James K. Simon, n° 29, South Sixth street, Philadelphia. 1874.
- How to manage Building associations*. A Director's guide and secretary's assistant. Edmund Wrigley. Philadelphie, James K. Simon, n° 29, South Sixth street 1876.
- Improved dwellings for the labouring classes New-York*. 1877.

Angleterre.

- Building societies*. — Statuts règlements des sociétés d'Halifax, de Liverpool, de Manchester, de Londres.
- Œuvres d'Henry Roberts*, éditées, 22, Exeter Hall strand (Traité général des habitations ouvrières, brochures diverses).
- Statuts et comptes rendus de l'Association métropolitaine et de l'association formée pour améliorer les logements des travailleurs*.
- The Howel and the Home*. — By Ebenezer Clark Jun. Published by W. Tweedie 337, Strand.
- Improved Dwellings for the working classes*, by Edward Akroyd. London, 1862.
- Report of the Committee on houses for the working classes in connexion with social morality to the general assembly of the free church of Scotland*. James Begg, Edinburgh, 1862.
- Society for the encouragement of manufactures et commerce*.
- Report adressed to the council of the special committee on the* :
- Statistics of Dwellings improvement in the metropolis*. London, 1864.

- A pratical Treatise of Building and Land societies*, by Arthur Scratchley, Ms 1873. fourth édition, C. et E. Layton, 150, Fleet street, London.
- Directory and Handbook of building and freehold Societies*. — London, Office of the Building Societies Gazette, Cursitor street, 37, Chancery Lane. L. C. 1876.
- The Building Societies gazette*, années 1876 et 1877. — Reed and Co, Cursitor street, 38, Chancery Lane, London.
- Building Societies*. — Not as they are but as they should be, by Samuel E. Platt. 1877. London. E.-W. Allen Ave Marie Lane, E. C.
- The labourers friend*, année 1877. — 21, Exeter Hall, London.

Autriche.

- Die Anlage von Arbeiter Wohnungen*, von Ingenieur Rudolf Manega. B.-F. Voigt in Weimar.
- Brochures* éditées par la Société I. R. P. des Chemins de fer du sud autrichiens.
- Das Arbeiter Wohnhaus, auf der Wiener Weltausstellung*, von Johann Wist. Vienne, 1877. Druck von R. Waldheim.
- Die Arbeiter Häuser, auf der Pariser Weltausstellung*, von 1867. Friedrich Böemches, Vienne, 1878.

Belgique.

- Publications* éditées par les sociétés d'habitations ouvrières de Bruxelles, de Liège et de Verviers, et par les bureaux de bienfaisance d'Anvers et de Nivelles.
- Projet d'association financière* pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière de Bruxelles. Bruxelles, 1846.
- Rapports* du Conseil supérieur d'hygiène et de la Commission permanente des sociétés de secours mutuels. Bruxelles, 1833.
- Rapport* sur un projet d'association pour la construction d'habitations ouvrières à Bruxelles, par Ducpétiaux. Bruxelles, imprimerie E. Guyot, 1837.
- Annales de l'Association internationale* pour le progrès des sciences sociales. Congrès de Gand, 1864.
- Annales du congrès d'hygiène* tenu à Bruxelles en 1852.
- Des Habitations ouvrières*, par E. N. de Fuisseaux aîné. Bruxelles, 1864.
- Des Habitations ouvrières de Nivelles*, par le Dr F. Lebon. Nivelles, imprimerie Desprel-Poliard, 1874.

- Notice sur les Installations ouvrières de la Société civile des charbonnages du Hasard*, par M. J. d'Andrimont. Liège, imprimerie Léon de Thier, 1875.
Rapport du docteur Paul, de Namur, sur les habitations ouvrières exposées à Bruxelles en 1876. Imprimerie Parent à Bruxelles, 1877.

Danemark.

- Cités ouvrières en Danemark*, par le docteur E. Hornemann. Copenhague, imprimerie Oettinger, 1876.
Exposé statistique des Institutions et sociétés danoises ayant pour but l'amélioration des classes ouvrières et peu aisées, par Knudsen, bourgmestre à Copenhague. Copenhague, imprimerie Oettinger, 1876.

Espagne.

- Casos para obreros economicas*, por D.-J.-A. Rebolledo, ingeniero de Caminos, canales y puertos. Madrid, imprenta de la Vuida e Hijos de Galiano, ministerios, 2, 1872.
Anales de la Construcción y de la Industria. Madrid, calle de la Libertad, n° 44.

Hollande.

- Bouwkundige Bijdragen*, — Twintigste deel onder redactie von J. H. Leliman. H. Molemans. En H. W. Nachenus. I. Van Bakkenes et C^{ie}, Amsterdam, 1873.

Italie.

- Brochure et comptes rendus*, édités par la Société de construction de Milan.
Album des habitations ouvrières construites par la Société de construction de Florence, sous la direction de M. Henry Guidotti, architecte-ingénieur.
Brochure et comptes rendus édités par la Société de construction de Florence.

Suisse.

- Mémoires couronnés à la suite du concours institué par la ville de Genève sur la question des petits logements*. Genève, imprimerie Carey, 1877.
Des Institutions ouvrières de la Suisse, par Gustave Moynier. Genève, librairie Cherbuliez.

Statuts et comptes rendus de l'Association genevoise coopérative immobilière.
Compte rendu du Congrès d'hygiène tenu à Lausanne.

Russie.

Étude de chauffage en Russie, par Maurice Jourdain, ingénieur civil. E. Lacroix, éditeur, 54, rue des Saints-Pères. Paris 1854.

Aperçu sur les Institutions subsidiaires pour les ouvriers attachés aux établissements métallurgiques en Russie, par A. Loransky. Saint-Petersbourg, 1876.

Manufacture de Krahholm. — Brochure sur les institutions ouvrières de l'établissement, avec plans des habitations ouvrières.

Questionnaires relatifs aux habitations ouvrières russes, remplis par M. Cordilliot, directeur de la manufacture d'indiennes des frères Kronschen, et par M. Jean de Mattsoff, propriétaire de l'usine Grousse.

Suède.

Rapport sur l'hygiène, le sauvetage et la condition des classes ouvrières en Suède, par le Dr Otto Printzsköld. Stockholm, imprimerie centrale, 1876.

Plans et Rapports envoyés par M. Oscar Erikson, architecte à Stockholm, lauréat d'un concours ayant pour objet la construction d'habitations ouvrières.

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE PARTIE.

DE LA NÉCESSITÉ DE CONTINUER A S'OCCUPER DU DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX LOGEMENTS DES OUVRIERS.

— Description des effets désastreux produits par l'encombrement au double point de vue de l'état moral et sanitaire des classes laborieuses.	
— Etude des tentatives faites en Europe pour améliorer les habitations insalubres par l'Etat, les autorités constituées, les corps savants, la presse et les particuliers. — Description des heureux résultats obtenus dans la paroisse de Walthamstowe par la construction d'habitations salubres et commodés.	
— Tableau indiquant l'importance des sociétés anglaises établies à Londres pour améliorer les logements d'ouvriers.	8
Extrait d'un tableau général fait par M. Crommelin, donnant l'état de situation de quelques sociétés hollandaises créées pour améliorer les logements d'ouvriers	40, 44
Tableau résumant les résultats obtenus par les sociétés de Copenhague	42

DES RAPPORTS DE LA STATISTIQUE AVEC LA QUESTION DES HABITATIONS OUVRIÈRES.

Résumé des travaux faits par les statisticiens de Paris, Londres, Berlin, Genève, etc.	44
Influence du climat et du séjour des villes	45
Influence de l'agglomération sur un même point	45
Influence de l'étage	47
Influence du sexe	48
Influence de la profession	48
Influence des épidémies	49
Tableau résumant les recherches faites par MM. Muller et Cacheux pour déterminer le degré d'influence du logement sur la vie humaine.	24

CONDITIONS DE SALUBRITÉ DES HABITATIONS OUVRIÈRES ET MOYENS DE RÉALISER
CES CONDITIONS.

Choix de l'emplacement.

Nature et composition du sol	24
Etude de l'influence du voisinage, de l'altitude et de l'exposition . .	25
Etude des conditions auxquelles doit satisfaire une ville salubre . .	27

CONSTRUCTION D'UNE MAISON SALUBRE ET COMMODE.

Moyens de remédier aux défauts du sol	28
Orientation	30
Choix des matériaux	34
Caves et planchers. Plafonds et toitures	32
Disposition intérieure	34
Conditions du bien être de la vie domestique	35
Appareils de ventilation et de chauffage. Distribution d'eau	37
Ecoulement des eaux pluviales et ménagères	38
Privés	39

DU MODE D'HABITATION

Maisons à étages propres à loger un grand nombre de familles; avan- tages et inconvénients de ces habitations. Description d'habitations à étages se trouvant dans de bonnes conditions hygiéniques (Maisons anglaises, Familistère de Guise).	43
Maisons mixtes	49
Maisons isolées	50
Distribution des maisons pour un seul ménage	
Groupement des maisons	52
Maisons pour ouvriers célibataires	55

DEUXIÈME PARTIE

DES MOYENS D'OBTENIR LA RÉFORME DES HABITATIONS OUVRIÈRES

Calcul du prix de revient d'un logement d'ouvriers.	59
Examen de ce que chacun pourrait faire pour mettre à la disposition des travailleurs des logements convenables	59

ACTION DE L'ÉTAT

Allocations pécuniaires	63
Concours moral du gouvernement	65

Action législative du gouvernement	67
Action des autorités communales	68

ACTION DES CORPS CONSTITUÉS ET DIVERS

Action du clergé et des corps enseignants.	70
Action de la magistrature et de la police	70
Action des médecins	70
Action de la bienfaisance	74
Action des particuliers	75
Action de l'industrie	77

ACTION DE L'ASSOCIATION

1^{re} Section. Sociétés composées de diverses personnes ayant pour but l'amélioration des logements de la classe ouvrière.

Sociétés n'ayant en vue que la spéculation	79
Sociétés reposant uniquement sur la bienfaisance	81
Sociétés desservant des intérêts à leurs membres, mais non fondées dans un but de spéculation.	82

2^e Section

Sociétés formées par les ouvriers	86
Tableaux résumant les résultats de l'enquête faite par MM. Muller et Cacheux portant sur 4,000 ménages d'ouvriers pour connaître : 1 ^o le budget d'une famille d'ouvriers et la somme annuelle qu'elle pourrait consacrer à l'achat d'une maison ; 2 ^o le mode de chauffage employé et la valeur du combustible servant à cuire les aliments et à chauffer le logement	88, 89

TROISIÈME PARTIE

ETUDE DES BUILDING SOCIETIES

Introduction	96
Membres des building societies	97
Administration ; marche des opérations.	98
Délivrance des fonds (Tirage au sort, système par rotation, système des enchères)	98
Bénéfices faits par les building Societies	99
Modes d'organisation des building societies	101
Amendes	104
Sociétés temporaires	106
Bowkett societies.	108
Tableau résumant les opérations d'une Bowkett society	111

Tableau indiquant la marche des opérations d'une société chinoise	413
Sociétés permanentes	414
Société de Birkbeck	416
Société de Liverpool	424
Tableau des opérations faites par quelques sociétés anglaises	426
Statuts de diverses sociétés.	429
I. Compagnie immobilière de Lille <i>France.</i>	434
II. Société de bienfaisance pour l'amélioration et le bon marché des logements d'ouvriers.	444
III. Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris	445
IV. Société des cités ouvrières de Barmen. <i>Allemagne.</i>	465
V. Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise <i>Belgique.</i>	476
VI. Société liégeoise des maisons ouvrières	489
VII. Association fondée par les ouvriers de l'usine Burmeister et Wain, à Copenhague <i>Danemark.</i>	200
VIII. Constructora benefica, à Madrid <i>Espagne.</i>	205
IX. Société coopérative immobilière <i>Suisse.</i>	210

DEVIS DE MAISONS APPARTENANT A

1 ^o MM. Japy frères, à Beaucourt (Haut-Rhin) <i>France.</i>	220
2 ^o La Société des cités ouvrières de Mulhouse.	224
3 ^o La Société liégeoise des maisons ouvrières.	234

CAHIERS DES CHARGES RELATIFS A LA CONSTRUCTION DES MAISONS ÉLEVÉES
POUR LE COMPTE DE DIVERSES SOCIÉTÉS

1 ^o Société des cités ouvrières de Mulhouse <i>France.</i>	244
2 ^o Compagnie immobilière de Lille.	254
3 ^o Société liégeoise des maisons ouvrières <i>Belgique.</i>	264
4 ^o Bureau de bienfaisance d'Anvers	274

CONTRATS DE LOCATION RELATIFS AUX MAISONS APPARTENANT AUX DIVERSES
SOCIÉTÉS.

Society for improving the dwellings of the labouring classes. <i>Angleterre.</i>	343
Société des cités ouvrières de Barmen. <i>Allemagne.</i>	345
Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise. <i>Belgique.</i>	347
Bureau de bienfaisance de Bruxelles	348
Société de Zwolle. <i>Hollande.</i>	324

CONTRATS DE VENTE DES MAISONS APPARTENANT AUX PROPRIÉTAIRES SUIVANTS

1 ^o MM. Japy frères, à Beaucourt. <i>France.</i>	325
2 ^o Société Havraise des cités ouvrières.	328

3°	Compagnie immobilière de Lille	334
4°	Société des cités ouvrières de Mulhouse	337
5°	Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris.	348
5°	Société Saint-Quentinoise des maisons d'ouvriers .	350
7°	Société des cités ouvrières de Barmen	<i>Allemagne.</i> 355
8°	Cités ouvrières de M. Imbach à Lœrrach.	358
9°	Société Liégeoise des maisons ouvrières.	<i>Belgique.</i> 364
10°	La Constructora benefica de Madrid.	<i>Espagne.</i> 366

RÈGLEMENTS CONCERNANT LES HABITATIONS OUVRIÈRES DES SOCIÉTÉS SUIVANTES

4°	Compagnie immobilière de Lille.	<i>France.</i> 370
2°	Society for improving the dwellings of the labouring classes de Londres.	<i>Angleterre.</i> 374
3°	Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise	<i>Belgique.</i> 377
4°	Société autrichienne I. R. P. des chemins de fer de l'Etat	379
	Cité ouvrière Saint-Maurice à Fives-lez-Lille. . . .	383
	Société Vancauvelaert, Wagret et C ^{ie}	386

CONCLUSION

Projet de statuts de la Société parisienne des habitations économiques.	390
Bibliographie.	404