
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 10 FÉVRIER 1870.

PROPOSITION DE LOI SUR LES SERVITUDES MILITAIRES (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. JACOBS.

MESSIEURS,

La proposition de loi déposée le 17 novembre 1864 par les députés de l'arrondissement d'Anvers a un triple objet :

- 1^o Faire consacrer par la loi l'obligation de l'État de réparer le dommage causé par les servitudes militaires ;
- 2^o Faire décider par la loi qu'il ne peut exister des servitudes de ce genre à l'intérieur des places fortes ;
- 3^o Organiser par une loi tout ce qui a trait à l'établissement des forteresses et des servitudes qui les entourent.

La section centrale chargée de l'examen de cette proposition de loi s'est réunie le 5 mai 1865. Elle a procédé au dépouillement des procès-verbaux des sections qui constatent les résultats suivants :

Trois sections ont adopté le projet, deux l'ont repoussé, une s'est abstenue. Les sections ont chargé leurs rapporteurs de proposer à la section centrale de poser diverses questions au Gouvernement. Ces questions ont toutes été posées et se trouvent reproduites plus avant avec les réponses que le Département de la Guerre y a faites.

Ce dépouillement terminé, la discussion générale s'est ouverte, et divers systèmes ont été pronés : suppression complète des servitudes militaires,

(1) Proposition de loi, n^o 31 (session de 1864-1865).

(2) La section centrale, présidée par M. VANRUMBEÉCK, était composée de MM. JACOBS, LESOINNE, COOMANS, SCHMITZ, JANSSENS et NOTELTEIRS.

diminution de leur étendue et de leur intensité, expropriation par l'État de la zone de servitude, maintien du régime actuel moyennant indemnité en capital ou en rente.

La section centrale, avant de prendre aucune décision, a formulé une série de questions qu'elle a adressées le même jour à M. le Ministre de la Guerre. Elle lui a soumis, en même temps, la proposition de loi, le priant de communiquer à la section centrale ses observations sur chacun des articles, en même temps que les documents recueillis par son Département sur les législations étrangères en matière de servitudes militaires.

Au mois de décembre 1869, le Gouvernement fit parvenir ses réponses aux questions, ses observations sur la proposition et diverses traductions de lois étrangères.

Nous placerons les observations en regard des articles auxquels elles se rapportent, quand nous rendrons compte de l'examen fait par la section centrale de ces articles. Nous insérons ici les questions et les réponses, que nous faisons suivre d'un résumé des législations de la Belgique, de la France, de la Hollande, de l'Angleterre, de l'Italie et de la Prusse.

DEMANDES DE LA SECTION CENTRALE

RÉPONSES.

1° Quels sont les places et postes de guerre que le Gouvernement entend maintenir?

Ces places et postes sont :

Anvers et ses dépendances, les forts du Bas-Escaut, Termonde, Diest, le château de Namur avec ses dépendances et les forts de Liège.

2° Le Gouvernement voit-il des obstacles à la suppression complète des servitudes militaires?

Si l'on supprime les servitudes militaires, les administrations, les sociétés, les particuliers pourront modifier, comme bon leur semblera, la surface du sol dans le rayon d'attaque des forteresses. Dans la plupart des cas, cette modification paralysera les fortifications, et favorisera les approches de l'ennemi. Or, la gêne, résultant de la servitude, ne peut entrer en comparaison avec les sacrifices faits pour l'établissement des fortifications, encore moins avec le malheur public qu'entraînerait l'impossibilité de se défendre.

3° Ne pourrait-on pas les remplacer par la faculté d'exproprier, pour cause d'utilité publique, les terrains que doit commander la défense, en permettant au Gouvernement de poser aux propriétaires qui lui manifesteraient l'intention d'élever des bâtisses que l'autorité militaire ne croirait pas pouvoir tolérer, l'alternative ou de ne pas donner suite à cette intention, ou de se voir exproprier?

La mesure proposée favoriserait, jusqu'à un certain point, la spéculation, tandis qu'elle n'offrirait pas de compensation sérieuse aux propriétaires attachés au sol. On ne peut songer à mettre l'État à la merci des spéculateurs, en imposant à l'administration le devoir et la charge de recourir à l'expropriation, à la moindre velléité de bâtir qui pourrait être manifestée.

Quant aux propriétaires de bonne foi, ils renonceraient à leurs projets plutôt que de subir une expropriation qui morcellerait leurs biens.

La question posée se confond, au surplus, avec la question de savoir s'il y a lieu de maintenir les servitudes d'utilité publique.

DEMANDES DE LA SECTION CENTRALE.

RÉPONSES.

4° Ne pourrait-on pas, au moins, modifier l'étendue de la zone de servitude ?

L'étendue de la zone de servitude a été fixée à une époque où les armes à feu n'avaient pas la portée qu'elles ont acquise aujourd'hui. Si donc le Gouvernement ne tenait compte que des intérêts militaires, il devrait proposer d'augmenter cette étendue plutôt que de la diminuer.

5° Enfin, serait-il impossible de remplacer la servitude de ne pas bâtir (*non aedificandi*) par celle de ne pas bâtir au delà d'une hauteur déterminée ?

Il n'est pas possible de remplacer la servitude de ne pas bâtir par celle de ne pas bâtir au delà d'une hauteur déterminée, parce que la moindre éminence suffit pour favoriser les travaux de l'assiégeant, qui ne s'élèvent généralement pas à plus de 1^m50 au-dessus de la campagne.

FRANCE.

La plus ancienne disposition législative sur la matière est l'ordonnance du 16 juillet 1670 qui défend à qui que ce soit de faire édifier aucune maison dans les faubourgs des places frontières sans en avoir obtenu la permission du Roi. (Delalleau, *V° servitudes des places de guerre*, p. 126.)

Différentes ordonnances du 9 décembre 1715, 25 juin 1750, 5 mai 1758, 10 mars 1759, 1^{er} mars 1768, 51 décembre 1776 eurent pour objet de régler ce qui est relatif aux places de guerre. L'ordonnance de 1715 est celle à laquelle remonte en réalité l'établissement des servitudes militaires. Elle entourait les places fortes d'un rayon de 250 toises et imposait à toutes les propriétés sises dans ce rayon une restriction uniforme, la défense d'élever des constructions en maçonnerie.

Au moment de la révolution de 1789, les prohibitions des anciennes ordonnances étaient presque tombées en désuétude. Ces infractions nombreuses donnèrent lieu au décret des 8-10 juillet 1791 qui régla les dispositions dont devaient dépendre à l'avenir tous les intérêts de la défense et donna un caractère légal aux servitudes précédemment établies.

La loi du 10 juillet 1791 divise les places de guerre et postes militaires en trois classes suivant leur degré d'importance; leur tableau lui sert d'annexe. Hors du tableau il n'en existe point.

Il n'en peut être établi ni supprimé ou démoli, si ce n'est de l'avis d'un conseil de guerre, confirmé par un décret du Corps législatif sanctionné par le Roi.

Une zone de 500 toises autour des places, de 300 autour des postes, est grevée de servitudes militaires.

Il n'y peut être fait aucun chemin, levée ou chaussée, ni creusé aucun fossé.

L'on ne peut bâtir ni reconstruire maison ou clôture à moins de 250 toises des places de 1^{re} et 2^e classe; cependant, au delà de 100 toises, les bâtisses et clôtures en bois et en terre sont autorisées à charge de démolition sans

indemnité à la première réquisition de l'autorité militaire, dans le cas où la place est légalement déclarée en état de guerre.

Toutes constructions sont permises à la même condition dès qu'elles sont distantes de plus de 100 toises des places de troisième classe ou des postes.

Les démolitions ne peuvent être opérées, de même que les inondations défensives ne peuvent être tendues, sans un ordre exprès du Roi. Le conseil de guerre ne peut en assumer la responsabilité que lorsque l'urgence est telle qu'elle ne permet pas d'attendre les ordres du Roi.

Le décret du 9 décembre 1811 étend la prohibition des bâtisses et clôtures à la zone de 500 toises converties en mille mètres :

- 1° Pour les places et postes en première ligne sur les frontières et les côtes ;
- 2° Pour les places de premier ordre et les places de dépôt des frontières et des côtes qui renferment un arsenal ou autres établissements d'armes, sur quelque ligne qu'elles soient situées ;
- 3° Pour les fronts d'attaque et les fronts collatéraux des places et postes situés en deuxième et en troisième ligne.

Pour les autres fronts et les places plus reculées les dispositions de la loi de 1791 sont maintenues : jusqu'à 200 mètres aucune construction, de 200 à 300 des constructions en bois seulement. Des restaurations et réparations pourront être autorisées si l'intérêt de la défense n'y fait pas obstacle.

La loi du 17 juillet 1819 confère au Roi le droit de construire ou démolir, classer ou déclasser les places fortes, ainsi que celui de fixer par ordonnance l'établissement et la cessation des servitudes militaires autour de ces places. Cette ordonnance doit être publiée dans les communes intéressées suivant les formes prescrites par la loi du 8 mars 1810.

L'étendue de la servitude, fixée à 100 toises, par les articles 51 et 52 du titre 1^{er} de la loi du 10 juillet 1791, est portée à 250 mètres par l'article 4 de la loi de 1819.

Le rayon des ouvrages détachés est, suivant leur importance, celui de l'enceinte des places ou celui des simples postes. On considère comme ouvrages détachés ceux qui sont distants de plus de 250 mètres des chemins couverts de la place.

La loi détermine les limites de la zone de servitude, elle en prescrit le bornage, elle veut qu'il soit vérifié en présence des propriétaires-intéressés et du maire. Le plan en est notifié aux intéressés; ils ont trois mois pour réclamer et le droit d'assister aux vérifications auxquelles leur réclamation donne lieu.

L'ordonnance du 1^{er} août 1821 dressa, en conformité de la loi de 1819, un nouveau tableau des places fortes.

L'Assemblée nationale, revenant au principe de la loi de 1791 dont s'était écartée celle de 1819, décrète, le 10 juillet 1851, que les places fortes ne peuvent être construites ou supprimées qu'en vertu d'une loi.

Aucun ouvrage nouveau, fort, batterie ou autre ne peut être entrepris que lorsqu'un crédit spécial a été ouvert à cet effet.

Le Ministre de la Guerre ne peut ordonner, sur les fonds de son budget, que les améliorations partielles qui n'apportent aucune extension au tracé du polygone.

Le classement des places, postes, ouvrages détachés, et l'établissement des servitudes qui en résultent, ne peut être que l'œuvre de la loi.

Toutefois, un décret du président de la république peut réduire la zone de servitude du côté des centres peuplés quand la défense n'en souffre pas.

Tout projet de loi doit être accompagné d'un plan indiquant le tracé de l'enceinte ou de l'ouvrage. Le classement d'une place s'étend à tous les ouvrages extérieurs distants de moins de deux cent cinquante mètres. Les autres, les ouvrages détachés, sont classés séparément.

La loi de 1851 est suivie du tableau des places de guerre et des postes militaires. Elle prescrit la confection d'un règlement d'administration coordonnant les dispositions relatives aux servitudes militaires et précisant les mesures d'exécution.

Ce règlement fut l'objet du décret du 10 août 1853.

Le décret, porté en apparence dans le seul but d'exécuter la loi de 1851, la modifie en des points essentiels.

Les places fortes, les ouvrages détachés ne pouvaient être construits, démolis, classés et déclassés qu'en vertu d'une loi. Désormais un décret impérial, inséré au *Bulletin des lois*, suffira.

Le décret de classement sera accompagné d'un plan indiquant, avec le tracé de la fortification, les limites des terrains qui doivent être soumis aux servitudes. Celles-ci prennent naissance du jour de la publication du décret de classement. Les préfets, à la réception du *Bulletin des lois*, le feront immédiatement publier dans les communes intéressées.

Le règlement établit trois zones de 250, 487 et 974 mètres pour les places; de 250, 487 et 584 mètres pour les postes. Un décret peut exceptionnellement les réduire.

Le mode de bornage de la zone de servitudes et des polygones exceptionnels est précisé par le règlement.

Toute construction est interdite dans la première zone, sauf les clôtures en planches et les haies sèches.

Les constructions en bois ou en terre sont autorisées dans la seconde; celles en maçonnerie ou en pisé ne le sont que dans la seconde zone des postes.

Les exhaussements ou excavations de terrains sont interdits dans la troisième.

Les constructions élevées dans la seconde zone peuvent être détruites sans indemnité quand la place est déclarée en état de guerre.

L'État de guerre ou de siège ne peut résulter que d'un décret, d'une loi, ou de circonstances déterminées par les articles 38 et 39 du règlement.

Jamais les Chambres françaises ne se sont occupées des servitudes militaires sans que l'indemnité n'y fût énergiquement réclamée.

Lors de la discussion de la loi de 1849, le rapport du comte Marescot, organe de la commission de la Chambre des pairs, s'exprimait ainsi :

« La commission observe qu'une extension quelconque des zones ne pourrait avoir lieu sans déprécier les terrains libres jusqu'ici et sans qu'on dût accorder aux propriétaires lésés des indemnités égales à la dépréciation. »

Le vicomte Digcon, qui réclamait cette extension de la zone prohibée, faisait remarquer « qu'on ne devait pas craindre de froisser les propriétaires, puisqu'on devait se rappeler que *chaque fois que l'on empiète sur la propriété particulière, le propriétaire est indemnisé par l'État.* »

Pendant la discussion de la loi du 50 mars 1851, relative à l'expropriation et à l'occupation temporaire, en cas d'urgence, de propriétés privées nécessaires aux travaux des fortifications, un membre de la Chambre des députés, M. Lévêque de Pouilly, proposa un article additionnel ainsi conçu :

« Les propriétés situées dans les zones militaires des places déclarées places de guerre et qui ne sont pas comprises dans le tableau des places fortes annexé à la loi du 10 juillet 1791, seront indemnisés en proportion de la diminution de valeur que fait subir à ces propriétés l'obligation des servitudes militaires. »

Le commissaire du Roi fit observer que l'amendement se rapportait à la loi du 17 juillet 1819 et non au projet en discussion; il fit observer en outre qu'il serait bon de calculer auparavant la dépense qu'entraîneraient les indemnités.

Ces motifs, qui laissaient la question entière, firent rejeter la proposition.

Les débats auxquels donna lieu la loi des 5-5 avril 1841, relative aux fortifications de Paris, fournirent aux partisans de l'indemnité une nouvelle occasion de manifester leur opinion. La zone réservée était réduite à 250 mètres.

La commission de la Chambre des députés avait annoncé, d'accord avec le Gouvernement, qu'on n'indemniserait personne, mais qu'on achèterait les terrains couverts de constructions ainsi qu'une bande de terrain de 100 mètres de largeur à droite et à gauche des trente-cinq principales avenues de la capitale. C'était remédier aux conséquences les plus onéreuses de la servitude puisqu'on en affranchissait les bâtisses et les principaux terrains à bâtir. La commission de la Chambre des pairs fut d'avis qu'il fallait aller plus loin, généraliser la mesure et acquérir tous les terrains situés dans la zone militaire; M. Monnier, dans son rapport, en évaluait le coût à dix-huit millions.

Aucune proposition ne fut faite, mais il demeura constant que la majorité de la Chambre des pairs était favorable à l'indemnité pour toute la zone asservie.

Le vote de la loi de 1841 n'avait pas tranché la question, car, à la séance de l'Assemblée nationale le 25 juin 1850, M. de Bussière, rapporteur de la loi du 10 juillet 1851, disait encore :

« Beaucoup de personnes ont pensé que, lorsque des fortifications sont élevées, les servitudes auxquelles donne lieu la classification des places de guerre entraînent une indemnité. C'est une question pendante encore à propos des fortifications de Paris. » Jusque-là, en effet, Paris n'ayant pas été classé, les servitudes militaires n'existaient pas autour de la capitale; elles n'ont pris naissance qu'à partir de la promulgation de la loi du 10 juillet 1851, à laquelle est annexé un tableau des places fortes où Paris est compris; c'est ce qu'a décidé le conseil d'État le 24 juillet 1856. (Daloz, Périod. 1857, 3, p. 9.)

BELGIQUE.

La première loi relative aux servitudes militaires applicable aux provinces méridionales des Pays-Bas est l'ordonnance rendue à Bruxelles par Marie-Thérèse le 6 mars 1771 ⁽¹⁾. Elle prohibe toutes constructions et excavations dans un rayon de 300 toises impériales ou 1800 pieds à l'entour des places fortes du pays; le maintien et l'entretien des constructions existantes sont consacrés jusqu'à ce qu'un siège ou des circonstances majeures en rendent la démolition nécessaire.

La Belgique fut réunie à la France par le décret du 9 vendémiaire an IV (1^{er} octobre 1795). Une partie de la loi du 10 juillet 1791 y fut publiée en vertu de l'arrêté pris le 7 pluviôse an V ⁽²⁾ par le Directoire exécutif, sur le rapport du Ministre de la Justice Merlin.

L'arrêté du 7 brumaire an IX (29 octobre 1800) arrêta le tableau des places et postes militaires des départements annexés en 1795 et décida qu'ils seraient provisoirement considérés comme tels et en tous points assimilés à ceux portés sur l'état annexé à la loi du 8-10 juillet 1791, jusqu'à la fixation définitive des nouvelles frontières de la République. Un autre arrêté du 1^{er} vendémiaire an XII (24 septembre 1803) modifia le précédent. Son article premier est ainsi conçu :

« Les places de Bruxelles, Louvain, Diest, Tirlemont, Gand (son château excepté), Hulst, Axel, Terneuze, Ysendyck, Philippine, Damme, Termonde, Alost, Audenarde, Bruges, Courtrai, Menin, Warneton, Furnes, Mons, Ath, Tournai (excepté la citadelle), Libre-sur-Sambre, Namur, Liège, Huy, Maeseyck, Hasselt, Malines, Lierre, sont supprimées et ne sont plus mises au rang des places et postes de guerre.

En conséquence les fortifications et terrains militaires des dites places seront vendus en numéraire et dans la forme prescrite pour l'aliénation des domaines nationaux. »

Il ne restait plus en Belgique d'autres places fortes ou postes que : Anvers et les forts de Lillo, Liefkenshoek, et Santvliet, Ostende, Nieuport, les citadelles de Gand et de Tournai.

Pour ne plus avoir à revenir sur la nomenclature des forteresses belges, mentionnons ici que, des 700 millions d'indemnité pécuniaire payés par la France aux alliés, le protocole du 5 novembre 1815 en abandonne soixante au roi des Pays-Bas pour fortifier ses frontières méridionales. Cette somme, jointe aux sacrifices que les Pays-Bas s'imposèrent et notamment aux ressources que procura la loi du 27 décembre 1822, portant institution d'un syndicat d'amortissement, servit à relever ou à restaurer les forteresses dont les noms suivent et sont placés en regard du montant des dépenses.

⁽¹⁾ *Placards de Flandre*, t. XIII, p. 1759.

⁽²⁾ *Recueil des lois de Huyghe*, t. XIII, p. 228.

Maestricht	fl.	3,125,000	»
Liège	} la citadelle	2,047,000	»
		la Chartreuse	2,684,000
Huy		509,000	»
Namur		5,161,885	»
Dinant		425,000	»
Mariembourg		265,000	»
Philippeville		504,000	»
Bouillon		50,000	»
Charleroi		6,540,000	»
Mons		11,423,427	»
Ath		5,388,000	»
Menin		3,995,000	»
Ypres		3,958,497	»
Nieüport		4,550,000	»
Ostende		5,537,000	»
Anvers avec les forts de Lillo et Liefkenshoek		5,000,000	»
Tournai		4,098,000	»
Gand (la citadelle)		3,317,500	»
Termonde		2,989,057	»
Audenarde		3,378,000	»

L'exécution du nouveau système de défense ne fut entamée qu'en 1822, mais dès 1815 le roi des Pays-Bas prit des arrêtés, non insérés au *Journal officiel*, pour décréter le rétablissement de quelques places fortes; les arrêtés des 21 novembre 1815 et 15 juin 1817 rétablirent la place de Namur (1).

Depuis 1830 il n'a plus été pris d'arrêtés pour supprimer ou créer de nouvelles forteresses. Toutes celles rétablies en 1822 ont été ou sont condamnées, sauf les deux forts de Liège, la citadelle de Namur et Termonde. Diest est la seule création nouvelle; les forts Sainte-Marie, la Perle et Philippe ont remplacé Santvliet, Lillo et Liefkenshoek; la grande enceinte d'Anvers a été substituée à l'ancienne.

Les dispositions de la loi du 10 juillet 1791, relatives aux servitudes militaires, furent renforcées encore par le décret du 9 décembre 1811.

Une seconde publication de cette loi et de ce décret eut lieu en Belgique, en vertu de l'arrêté royal du 29 avril 1816, après que déjà le prince souverain eut pris, à son tour, des dispositions sur la matière par l'arrêté-loi du 4 février 1815.

Guillaume d'Orange avait édicté en Hollande la loi du 16 novembre 1814; il prit par l'arrêté-loi du 4 février 1815 des dispositions analogues pour les provinces méridionales des Pays-Bas.

Considérant que des particuliers se permettaient la reconstruction de bâtiments démolis à une distance trop rapprochée des fortifications d'Anvers; il défendit toute construction ou reconstruction, exhaussement ou excavation

(1) C. Cass. B., 7 juillet 1848, *Pas.* 1849, p. 25.

de terrain, creusement de caves ou de puits à moins de 100 toises ou dix-huit cents pieds de l'extrémité du glacis le plus avancé des places fortes existantes en Belgique; l'arrêté conférait au commissaire général de la guerre le pouvoir d'autoriser la construction de baraques en bois pour faciliter l'exploitation des terres, moyennant engagement de les démolir sans indemnité, si le service l'exige.

L'arrêté royal du 27 décembre 1818 (non inséré au *Journal officiel*) eut pour but d'interpréter l'arrêté du 15 février 1815, comme s'appliquant à la fois aux fortifications élevées alors et à celles élevées depuis.

Il eut pour objet, en outre, de le rectifier, en substituant 500 toises, équivalent de 1,800 pieds, à 100 toises, insérées par erreur dans l'arrêté-loi.

L'arrêté du 22 juin 1816 fit exception à celui du 4 février 1815 pour les fosses et galeries des houillères qui ne furent interdites que dans un rayon de 60 toises.

L'arrêté du 14 août 1822 prit des dispositions analogues pour les carrières.

Depuis la séparation de la Belgique et de la Hollande, aucune disposition nouvelle ne fut prise à l'égard des servitudes militaires, dont le nombre diminua notablement par suite de la suppression de la plupart des places fortes.

Un seul projet de modification ou plutôt d'exception vit le jour.

En demandant, le 5 mars 1856, un crédit de 8,900,000 francs pour l'achèvement du camp retranché sous Anvers, le Gouvernement annonça, et, le 7 avril suivant, il proposa une disposition ainsi conçue:

« Par dérogation à l'arrêté-loi du 4 février 1815, la zone de servitudes militaires devant les fortifications de l'enceinte d'Anvers, non compris la citadelle, et devant la gorge des forts de la seconde ligne du camp retranché, est réduite à 300 mètres; cette distance est mesurée de la crête du glacis, et lorsqu'il n'y aura pas de glacis, à partir du bord de la contrescarpe des fossés les plus avancés.

» Entre la limite de la zone de 300 mètres et celle qui est fixée par l'arrêté-loi, il sera permis d'élever des constructions, sous la seule condition de se soumettre aux alignements déterminés par le Département de la Guerre. »

La section centrale de la Chambre, dans son rapport présenté le 17 mai 1856, se rallia unanimement à cette réduction de la servitude. Le 22 mai la Chambre ajourna la discussion; elle n'eut jamais lieu. L'agrandissement de l'enceinte d'Anvers, d'abord au nord, puis à l'est, remplacèrent le projet de 1856.

HOLLANDE.

La plupart des anciens règlements étant tombés en désuétude, la loi du 16 novembre 1814 rétablit les servitudes militaires et y soumit une zone de trois cents verges à l'entour de toutes les villes et places qui, dans les cinquante années précédentes, avaient servi de forteresses, n'allouant d'indemnités qu'aux propriétaires dont les constructions étaient antérieures

à l'établissement de la fortification. Des dispositions moins sévères étaient appliquées dès qu'on dépassait un premier rayon de cent verges.

Enfin, dans le rayon des places de troisième classe, toutes les constructions étaient permises en temps de paix, sauf le droit de l'État de les démolir sans indemnité en temps de guerre.

Diverses contestations relatives aux servitudes furent soumises aux tribunaux; la haute Cour des Pays-Bas décida, le 29 décembre 1843, que les servitudes n'existaient qu'autour des places classées. Un arrêté royal du 8 juillet 1844 s'empressa de classer toutes les forteresses hollandaises. Mais la haute Cour, saisie de nouveau, décida qu'elles devaient être classées par une loi; allant plus loin, elle jugea, le 24 décembre 1847, que la loi du 16 novembre 1814 ne s'appliquait qu'aux fortifications existantes à cette époque.

L'incertitude résultée de ces décisions judiciaires et, d'autre part, les plaintes de la propriété foncière à laquelle l'administration continuait à appliquer la loi de 1814, déterminèrent le Roi à annoncer, en inaugurant la session de 1847-1848 des États Généraux, la présentation prochaine d'un projet de loi destiné à modifier, dans l'intérêt de l'agriculture, les dispositions légales relatives aux servitudes militaires.

Des lenteurs administratives, des modifications ministérielles, la révision de la Constitution retardèrent le dépôt de ce projet de loi jusqu'au 21 octobre 1850.

Le gouvernement néerlandais, pour trancher définitivement la question, présenta à cette date un projet de loi généralisant les servitudes, rendues applicables à toutes les places ou postes présents ou futurs.

Le refus absolu opposé par le Gouvernement à l'insertion dans la loi du principe de l'indemnité en réparation du dommage causé par les servitudes, fut vivement combattu en commissions, et cette lacune détermina la seconde Chambre des États Généraux à rejeter le projet de loi le 16 février 1852.

Dès le 28 mars le Gouvernement déposa un projet de loi modifié qui fut modifié lui-même le 24 septembre. Ces nouveaux projets donnaient en partie satisfaction à l'opinion équitable de la majorité de la seconde Chambre.

L'indemnité y était établie pour les servitudes à venir, sans effet rétroactif. La Commission des rapporteurs (section centrale) de la seconde Chambre, se basant, entre autres choses, sur les divergences de jurisprudence au sujet de la légalité des servitudes existantes, proposa d'étendre l'indemnité à toutes les servitudes.

Elle insista, en outre, pour que l'indemnité fût préalable et que la servitude ne grevât les propriétés qu'après paiement.

Le Gouvernement consentit à l'extension de l'indemnité à toutes les servitudes en cas de dommage constaté; il refusa de les assimiler à des expropriations en imposant le paiement préalable.

Cette transaction entre les deux opinions fut admise par les Chambres et devint la loi du 21 décembre 1853.

La loi du 21 décembre 1853 remplace les dispositions de celle du 16 novembre 1814 par les suivantes :

Les fortifications sont rangées en trois classes; elles sont entourées d'une

zone de prohibition où, sauf les cas prévus par la loi, il n'est permis ni de bâtir, ni de planter, ni de faire un ouvrage quelconque.

Les fortifications non classées n'ont pas de zone de prohibition.

Les diverses parties d'une même place peuvent être rangées dans des classes différentes. Certaines parcelles, bien que situées dans la zone prohibée, peuvent être soustraites à l'application de la loi. Au Roi appartient le pouvoir de classer, déclasser, exempter certaines parcelles, déterminer l'époque à laquelle les dispositions prohibitives commenceront à être applicables ou cesseront de l'être à des parcelles qui, par l'extension ou la réduction de la zone, y sont introduites ou en sont exclues. En cas d'extension néanmoins, la zone doit être préalablement délimitée par des bornes.

La zone de prohibition est triple; elle s'étend, selon les prohibitions, à 300, 600 ou 1000 mètres.

Les bâtiments ou constructions en bois, les clôtures et les plantations ne sont subordonnés à aucune autorisation préalable autour des places de 3^{me} classe; il en est de même de 300 à 1000 mètres autour des places de 2^{me} classe; de 600 à 1000 mètres autour des places de 1^{re} classe.

Ces mêmes constructions et clôtures, pourvu qu'elles ne dépassent pas certaines limites, ainsi que les plantations, peuvent être autorisées par le Ministre de la Guerre dans la petite zone (1 à 300 mètres) des fortifications de 1^{re} et de 2^{me} classe.

Une latitude plus grande est accordée par le Ministre dans la zone moyenne (300 à 600 mètres) des places de 1^{re} classe : toitures à volonté, socles en pierre, foyers maçonnés.

Des machines, bureaux de péages, habitations d'éclusiers, stations de chemins de fer, bâtiments sur les cimetières et chantiers de constructions ou autres objets d'intérêt public peuvent être autorisés dans la zone moyenne des fortifications de 1^{re} classe et dans la petite zone des fortifications de 2^{me} classe. Il en est de même des tas ou monceaux; cependant les dépôts de foin, paille, engrais et matériaux devant servir à une construction autorisée n'exigent aucune permission.

Les digues, quais, chemins, ponts, écluses, canaux, fossés, exhaussements de terrain sont interdits dans toute la zone kilométrique des places des trois classes en l'absence d'autorisation.

Les bâtiments et clôtures en bois existant dans la petite zone des places de 1^{re} et de 2^{me} classe peuvent être entretenus, renouvelés, leur toits, portes, fenêtres et divisions intérieures modifiés. Il en est de même pour les bâtiments en pierre situés de trois à six cents mètres des fortifications de 1^{re} classe et pour tous les objets antérieurs à la prohibition, objets dont la destruction donne droit à indemnité.

On ne peut employer aux travaux de réparation et de renouvellement, des matériaux d'une nature plus durable que ceux qu'ils remplacent.

Les plantations existant dans la petite zone des fortifications de 1^{re} et de 2^{me} classe peuvent être remplacées par d'autres.

Le Ministre de la Guerre peut permettre de substituer aux constructions ou plantations existantes, des constructions ou plantations analogues en d'autres

endroits, pourvu que leur superficie, leur élévation et la durée des matériaux ne dépasse pas celle des anciennes constructions ou plantations.

A côté de ces prohibitions nombreuses, restrictives du droit de propriété, la loi du 21 décembre 1853 a placé le principe de l'indemnité :

« Si quelqu'un prétend, porte l'article 5, que sa propriété, située dans les zones prohibées, a diminué de valeur par suite d'arrêtés qui la grèvent de ces servitudes, et qu'il réclame une indemnité de ce chef, le juge décide, à défaut d'arrangement amiable à cet égard, s'il y a dommage; en cas d'affirmative, il en détermine la hauteur et condamne l'État au paiement. »

Cette indemnité, qui se règle à l'origine de la servitude, et qui représente la valeur du droit réel de bâtir et de planter, démembrement de la propriété opéré au profit de l'État, ne porte aucun préjudice à celle due en cas de destruction de bâtiments, clôtures ou plantations datant d'une époque antérieure à la servitude, seconde indemnité, prévue par l'article 29, et qui n'est réglée qu'après la destruction de ces objets (').

Enfin l'article 36 ordonne de stater les travaux en cours d'exécution à l'époque de la mise en vigueur d'arrêtés décrétant les prohibitions, mais les articles 40 et 41 accordent une indemnité au propriétaire dont l'ouvrage commencé n'est autorisé qu'avec des modifications, ou n'est point autorisé.

Le Gouvernement néerlandais, dans l'exposé des motifs de la loi, déclare que, sans admettre qu'une servitude d'utilité publique équivalait à une dépossession, il a cru devoir réparer le dommage résultant de la dépréciation des immeubles causée par cette augmentation si exceptionnelle et parfois si onéreuse des limites de la propriété. L'impossibilité d'insérer dans la loi des règles fixes pour déterminer le montant du dommage lui a fait préférer d'en laisser le soin aux tribunaux.

La Commission des rapporteurs insista, de son côté, pour que le droit à l'indemnité fût reconnu.

Toujours, d'après elle, cette limitation au libre exercice du droit de propriété est une diminution de valeur. Elle proposa, en conséquence, de ne pas laisser le juge décider le point, incontestable en droit, de savoir si ce démembrement cause un dommage, mais seulement le montant du dommage.

La théorie du Gouvernement lui paraissait aboutir à cette conséquence que l'on pourrait, sans indemnité, grever les propriétés d'une servitude de passage en faveur des chemins de fer.

Le droit de bâtir et de planter est l'usage ancien, naturel, commun du droit de propriété; empêcher cet usage dans l'intérêt général, c'est contracter l'obligation d'indemniser le particulier au moyen des fonds de la généralité.

(') La commission des rapporteurs a fait observer que les articles 29 et suivants impliquent la reconnaissance du droit de bâtir jusqu'à la mise en vigueur de la loi de 1853; elle s'en est prévalu pour demander et obtenir les indemnités en compensation de toutes les servitudes militaires.

En vain objecta-t-on les nombreux propriétaires qui, pour pouvoir bâtir sans procès, s'étaient engagés à démolir à première réquisition sans indemnité. La loi, les déliant de leur engagement, les plaça sur la même ligne que ceux qui n'avaient jamais abdiqué leurs droits.

« L'intérêt général gagne plus, observait-elle, à être juste qu'à économiser une somme d'argent. »

Le Gouvernement objectait que la création d'une fortification cause autant de dommage aux propriétés de l'intérieur qu'à celles de l'extérieur; on n'eut pas de peine à lui démontrer qu'il n'en est rien et que le résultat variable qu'occasionne pour les propriétés de l'intérieur l'embastillement d'une ville n'est qu'un de ces mille résultats indirects qui ne donnent pas lieu à indemnité, à l'inverse des résultats directs qui atteignent la propriété elle-même soit dans son étendue, soit dans les droits qui la composent.

Tenant plus compte des faits que du droit, le Gouvernement contesta qu'il y eût toujours dommage, notamment pour les champs, prés, tourbières... et fit accorder au juge le droit de juger du dommage en principe comme en quotité, en faisant remarquer que cela devait satisfaire tout le monde puisque, s'il y a toujours dommage, il y aura toujours indemnité.

L'exposé des motifs du projet de 1850 le résumait dans ces termes : « On a autant que possible restreint les prescriptions prohibitives, de telle sorte qu'une grande quantité de propriétés, des villages entiers, en seront affranchis, et, là où la servitude n'a pu être entièrement supprimée, elle sera rendue moins gênante. »

L'application de la loi de 1855 a été conforme à l'exposé de 1850; une large application des polygones exceptionnels a rendu la consécration du droit à l'indemnité presque sans objet. Elle a eu pour principal effet de déterminer le Gouvernement à ne maintenir la servitude que là où elle est rigoureusement nécessaire.

ANGLETERRE.

Les servitudes militaires sont régies, en Angleterre, par le chapitre 112 du Statut 23-24 du règne de la reine Victoria, statut sanctionné le 28 août 1860.

A partir du 31 août 1861, le principal Secrétaire d'État de la Reine, au Département de la Guerre, doit déterminer par des déclarations les terrains nécessaires aux fortifications et ceux qui devront rester libres de bâtisses et autres obstacles. Chaque déclaration est accompagnée d'un plan terrier où les terrains à entreprendre sont distincts de ceux à asservir. Copie du plan et de la déclaration est déposée, dans les trois mois de sa date, au bureau du *clerc de la paix* du comté et chez le *clerc de la paroisse*, où les intéressés peuvent en prendre inspection et copie. Des avis affichés aux portes d'églises, sur les places publiques, etc., indiquent les lieux où sont déposées des copies de la déclaration.

En outre le Secrétaire d'État envoie, dans les six mois, une notice écrite aux propriétaires, locataires et occupants des terres à entreprendre ou à asservir. Elle mentionne que le Secrétaire d'État est prêt à traiter à l'amiable pour la compensation due soit pour l'emprise, soit pour la réparation du dommage occasionné par les restrictions apportées au droit de bâtir et aux autres droits inhérents à la propriété.

Le montant de l'indemnité peut être réglé à l'amiable. Si l'on n'y est pas

parvenu dans les quinze jours à dater de la remise de la notice, un jury fixe le chiffre de l'indemnité; dans le cas cependant où la réclamation n'excède pas deux cents livres sterling, l'appréciation en est faite par deux juges de paix.

L'indemnité est déterminée en tenant compte des avantages qui doivent résulter directement des travaux, tels que suppression de remblais et fossés, améliorations de drainage et tout ce qui favorise la culture.

Il est tenu compte aussi, dans l'appréciation du dommage, des servitudes dont ces terres sont déjà grevées par l'effet de conventions antérieures entre les propriétaires et le Département de la Guerre.

Les frais sont à la charge de l'État si l'arrangement est amiable ou si le jury majore l'indemnité offerte. Dans le cas contraire, ils restent à charge de l'intéressé et sont déduits du montant de l'indemnité.

La servitude militaire consiste à ne pouvoir bâtir ou construire, si ce n'est des granges, cabanes et autres constructions en bois.

Le Département de la Guerre peut, dans les trois ans à dater de la notification, déblayer, creuser, drainer, niveler le terrain, et nul ne peut modifier ces dispositions quand il les a prises. Les chemins peuvent être supprimés par lui, à condition de les remplacer par d'autres; le cours des rivières non navigables peut être changé moyennant indemnité.

La valeur d'un droit qu'on aurait omis d'indemniser sera fixée en se reportant à l'époque de l'entrée en possession, sans tenir compte d'une augmentation de valeur postérieure.

*Rapport du 12 juin 1865 sur les résultats financiers du DEFENCE ACT 1860.
jusqu'au 31 décembre 1864.*

DISTRICTS.	TERRAINS EXPROPRIÉS.		TERRAINS GREVÉS de servitudes militaires.	
	Quantité.	Indemnité.	Quantité.	Indemnité.
	A. R. P.	£. s. d.	A. R. P.	£. s. d.
Sandown	184. 0. 20	18,819. 17. 0	0. 1. 57	650. 0. 0
Natherwood point.	70. 1. 2	5,424. 4. 1	—	—
Cliffs' End	54. 1. 2	2,592. 2. 5	—	—
Needles' point	8. 5. 35	1,058. 11. 2	—	—
Hill Farm	75. 2. 52	9,686. 17. 4	58. 1. 55	5,871. 0. 0
Puckpool	29. 2. 16	13,618. 7. 2	—	—
Languard	19. 2. 25	2,550. 0. 0	—	—
Isle of Wight Road	146. 0. 15	10,528. 1. 10	22 5. 58	222. 0. 0
Fort Fareham	245. 5. 0	58,292. 16. 10	562. 2. 0	19,955. 15. 6
Portsmouth Hill.	1,641. 5. 1	178,505. 7. 11	1,707. 5. 25	77,256. 4. 10
Southsea	1. 2. 0	5,055. 17. 0	—	—
Dover	18. 0. 23	859. 17. 10	—	—
Portland	44. 1. 6	20,952. 6. 10	—	—
Antony	79. 0. 52	907. 7. 8	—	—
Plymouth, North Eastern defences	867. 1. 51	160,775. 11. 5	1,056. 0. 26	58,017. 9. 10
Staddon Heights	516. 2. 6	41,845. 17. 4	275. 0. 21	6,559. 5. 0
Fort Scoveston.	55. 1. 4	4,542. 5. 1	507. 2. 29	4,670. 15. 4
Coalhouse Fort.	24. 5. 7	5,157. 19. 4	105. 1. 58	466. 10. 0
Cliff and Shorne.	29. 2. 15	2,295. 5. 5	—	—
Chatham Eastern Defences	967. 2. 10	115,122. 6. 5	891. 2. 4	11,610. 5. 0
Slough Point.	21. 2. 1	2,515. 4. 5	154. 5. 14	692. 18. 0
Isle of Grain	166. 0. 10	15,073. 14. 1	—	—
Darnett and Hoo Ness	102. 3. 51	1,047. 10. 9	214. 5. 58	290. 0. 0
Queenborough and Cheney Rock forts	170. 5. 51	19,357. 17. 11	1,054. 0. 29	19,995. 0. 0
Cook Harbour	18. 0. 55	1,761. 1. 5	89. 2. 6	867. 8. 6
	5,556. 0. 55	671,896. 8. 0	6,484. 5. 20	185,062. 10. 0
Indemnité moyenne par acre.	"	119. £.	"	29. £.

ITALIE.

La loi du 25 avril 1859 a conféré à Victor-Emmanuel II des pouvoirs dictatoriaux.

C'est pendant cette dictature que fut promulguée par lui, le conseil des Ministres entendu, la loi du 19 octobre 1859 sur les servitudes militaires.

Ces servitudes entourent les fortifications et les magasins à poudre.

Les fortifications sont entourées de trois zones de servitudes : la première est fixe, elle est de 250 mètres ; les deux autres sont variables ; la seconde a un prolongement *maximum* de 250 mètres à partir de la limite de la première, la troisième un prolongement *maximum* de 500 mètres à partir de la limite de la seconde.

Dans l'ensemble des zones, s'étendant au *maximum* à un kilomètre des glacis de la place, il est défendu d'ouvrir des routes, de creuser, ou surélever le terrain, d'établir des dépôts permanents sans autorisation. Dans la première on ne peut ériger que des palissades ou clôtures en bois ; encore faut-il une autorisation, avec engagement de les enlever au premier ordre, sans compensation. Les bâtiments en bois et en terre sont autorisés aux mêmes conditions dans la seconde zone. Ils sont de droit dans la troisième, ainsi que les maçonneries légères de 7 mètres de hauteur au *maximum*.

La troisième zone est assimilée à la seconde, lorsqu'elle se trouve entre le mur d'enceinte et un ouvrage avancé ou entre deux ouvrages avancés.

Les consolidations sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles, mais les réparations d'entretien sont licites, dès qu'on ne modifie ni formes, ni dimensions, ni matériaux.

Le Ministre de la Guerre peut, dans certaine mesure, permettre dans les trois zones, ce que la loi défend, à condition de démolition sans indemnité à sa première réquisition.

En cas de démolition forcée de bâtiments antérieurs à la servitude, les propriétaires sont indemnisés aux termes de l'article 92 du règlement du 4 juillet 1857.

Le nombre, l'étendue et l'intensité des servitudes relatives à chaque localité sont établis par décret royal ; un décret du Roi peut seul les imposer, les modifier ou les éteindre.

La délimitation des zones établies par décret royal est faite par le corps du génie, en présence de l'ingénieur civil de la province, du syndic local et des propriétaires intéressés avertis par des avis publics. Il en est tenu procès-verbal et l'on en dresse un plan. Aussitôt ces opérations terminées, les propriétés sont assujetties à la servitude.

Les procès-verbaux sont déposés pendant trois mois dans les maisons communales à l'inspection des intéressés ; les contestations relatives à l'exactitude de la délimitation sont portées devant les juges du contentieux administratif. Les bornes sont placées après décision des contestations. Le syndic est présent au bornage, les intéressés y sont appelés, copie du procès-verbal de bornage est déposée à la maison commune.

Les poudrières sont entourées d'un rayon de cinquante mètres ou les

dépôts de matières inflammables, les forges, foyers et plantations d'arbres de haute futaie sont interdits. S'ils existent dans ce rayon ils peuvent être supprimés moyennant indemnité.

Les dispositions légales antérieures sont abrogées au fur et à mesure que paraissent les décrets de délimitation; le pouvoir exécutif est chargé d'élaborer un règlement pour l'exécution de la loi.

PRUSSE.

Les servitudes militaires sont encore régies aujourd'hui en Prusse par le règlement du 10 septembre 1828.

Les places fortes sont entourées d'une triple zone asservie, s'étendant : la première à 160 verges ou 800 pas, la seconde 100 verges ou 500 pas plus loin, la troisième encore 100 verges au delà.

Dans des cas spéciaux ces lignes peuvent être modifiées, mais alors leur tracé doit être approuvé par le Ministre de la Guerre.

Les constructions existantes dans les deux premières zones peuvent être entretenues et réparées, mais il n'en peut être érigé de nouvelles sans autorisation. L'autorisation n'est accordée que moyennant engagement de démolir sans indemnité à première réquisition; elle ne s'accorde dans la première zone que pour les maisonnettes en bois, dans la seconde pour les maçonneries légères.

Les chemins, digues, ouvrages hydrauliques, terrassements abaissant ou rehaussant le sol sont soumis à une autorisation semblable dans ces deux premières zones.

On peut y élever des moulins à vent en bois, non des tours ou clochers d'églises.

Il peut s'y trouver des cimetières, non des caveaux de famille.

Les villes voisines des places fortes, qui sont détruites en temps de guerre, ne peuvent être reconstruites qu'à 1800 pas des ouvrages de la place, hors de la portée jugée alors efficace du canon.

Passant aux ouvrages détachés, le règlement de 1828 n'accorde aucun rayon de servitude aux blockhaus ni aux retranchements en terre. Les ouvrages mis à l'abri d'une attaque de vive force par des maçonneries voûtées ont vers le dehors un rayon de cent verges qui se rattache à droite et à gauche à la première zone de l'enceinte principale située derrière.

Quand une forteresse est entourée de plusieurs lignes de retranchements, les propriétés situées entre ces lignes sont traitées comme celles situées dans la deuxième zone de la place.

Les dimensions des esplanades situées entre les citadelles et les villes doivent être conservées intactes, et toute bâtisse y est interdite.

Une zone extérieure de cent verges entoure les camps retranchés.

Le Ministre de la Guerre peut se départir de l'exécution littérale de ces diverses dispositions quand l'intérêt de la défense ne s'y oppose pas.

Les propriétaires des bâtiments détruits par faits de guerre et dont la reconstruction est jugée préjudiciable à la défense de la place sont indemnisés.

Le règlement finit en déclarant que ses dispositions sont applicables aux places fortes futures comme aux présentes et qu'elles leur deviennent applicables dès que l'exécution des travaux est ordonnée, le tracé des retranchements opéré et les travaux commencés.

De nombreuses réclamations se sont élevées en Prusse contre ce régime, notamment à propos de la construction de la citadelle de Posen et des nouvelles fortifications de Minden; le Gouvernement militaire de la Prusse a refusé jusqu'ici d'y faire droit.

DISCUSSION GÉNÉRALE.

Le Gouvernement ayant renoncé à revendiquer des servitudes militaires à l'intérieur des places fortes, la discussion générale, en section centrale, s'est concentrée sur le droit à l'indemnité des propriétaires des parcelles extérieures grevées de servitude dans l'intérêt de la défense.

Ont-ils ce droit dans l'état actuel de la législation? Faut-il modifier cette législation pour le leur accorder ou le leur retirer?

Les nombreux commentateurs des lois qui s'en occupent se sont divisés sur leur interprétation.

L'indemnité est refusée par Proud'hon (*Domaine public*, II, pp. 522, 871) et Dumay sur Proud'hon, (II, p. 777), Favard (*Répertoire*, v° Expropriation, n° 47), Delalleau (*Traité spécial des serv. mil.*, titre 15, et *Traité de l'expropriation*, n° 42), Dalloz (v° Servitude, n° 598), Marcadé (art. 672), Pardessus (*Traité des servitudes*, n° 136), Laferrière (*Droit public et admin.*, p. 559), Jousselin (*Servit. d'util. publ.*, I, 63 et 137), Delmarmol (*Expropriation*, p. 25, n° 41), Husson (*Traité des travaux publ.*, II, 595), Gillon (*Comm. sur la loi française du 30 mars 1831*, Introduction), Demolombe (*Servitudes*, n° 304), Durat-Lasalle (*Droit et législation des armées de terre et de mer*, II, p. 64 de la notice), de Cormenin (*Droit administ.*, II, 391, 402), Solon (*Servit. réelles*, n° 103), de Brouckere et Tielemans (*Droit admin.*, v° Cimetièr. ch. VIII *in fine*), Feraud-Giraud (*Servit. de voirie*, II, 522), Cotelle (*Cours de droit administratif appliqué aux travaux publics*, II, p. 255, n° 3).

L'opinion contraire est adoptée par Lalaurre et Pailliet (*Traité des servit. réelles*, p. 717), Duvergier (*Collection des lois*, 1841 p. 71), Sirey (XIX, 2, p. 193, et XX, 2, p. 86), Comte (*De la propriété*, pp. 162, 164, 527), Caudaveine et Théry (*De l'expropriat. pour cause d'util. publ.*, p. 299), de Gerando (*Droit admin.*; IV, p. 559), Davenne (*Traité de la voirie*, p. 420), Garnier (*Supplém. au régime des eaux*, 17), Gilbert (*Code civil annoté*, 545, n° 7), Ledru-Rollin (*Rép. du J. du pal.*, v° Servit. milit., n° 222), Foucart (*Élém. de droit admin.*, I, n° 663, et II, n° 766), Toullier (*Droit civil*, III, n° 137, et *Recueil d'arrêts du conseil d'État*, 1853, p. 427), Chauveau (*Compét. admin.*, n° 617), Daviel (*Des cours d'eau*, I, n° 88), Frémy-Ligneville (*Législ. des bâtim.*, II, p. 257, n° 710), Galissét (*Recueil des lois*, 1841-1845, p. 51), Gand (*De l'expropriation*, p. 59), Dufour (loi du 12 mai 1825, t. IV, n° 2898).

La jurisprudence est moins divisée que la doctrine; si le tribunal de Tournai a admis l'indemnité dans son jugement du 16 août 1856 (*B. j.*, 1856, p. 299), la jurisprudence constante du tribunal d'Anvers y est opposée, d'accord avec les décisions rendues par la Cour de Gand, le 11 avril 1844 (*Pas.*, 1844, p. 173), la Cour de Liège, le 11 août 1847 (*Pas.*, 1849, I, p. 25), la Cour de Bruxelles, le 9 février 1853 (*Pas.*, 1853, p. 135) et la Cour de cassation, les 25 juin 1845 (*Pas.*, 1845, p. 214) et 7 juillet 1848 (*Pas.*, 1849, p. 25).

Cependant la Cour de cassation de France (18 janvier 1826 et 11 décembre 1827) ⁽¹⁾, comme la Cour de Rennes (14 mars 1822 et 1^{er} février 1834) ⁽²⁾, déclarent en principe que les charges publiques devant être supportées avec égalité par les contribuables, il y a lieu d'indemniser pour privation de jouissance comme pour expropriation proprement dite, la jouissance étant une portion intégrante de la propriété. La Cour de cassation belge en décide autant le 9 janvier 1845, et le réquisitoire de M. l'avocat général De Wandre, qui l'y détermine, se base sur « cette considération d'ordre public que tout sacrifice exigé dans l'intérêt de tous doit être supporté proportionnellement par tous ⁽³⁾. »

Si l'on passe des servitudes militaires à d'autres servitudes d'utilité publique analogues, on rencontre dans la jurisprudence des applications de ce principe de justice à côté de décisions opposées :

Il a été décidé que l'établissement ou l'élargissement d'un chemin de halage donne droit à indemnité (Cour de Bruxelles, 6 déc. 1844 et 17 mars 1847 ⁽⁴⁾. Cour de Liège, 6 déc. 1845 et 27 mars 1851 ⁽⁵⁾, et le contraire a été décidé également (Cour de Liège, 27 juillet 1844 ⁽⁶⁾).

La Cour de Bruxelles, le 2 mars 1850 et le 24 janvier 1852 ⁽⁷⁾, celle de Liège, le 21 juillet 1855 ⁽⁸⁾ et celle de Gand, le 50 nov. 1855, le 25 juin 1856 et le 25 juillet 1858 ⁽⁹⁾, ont refusé l'indemnité pour la servitude qui frappe les fonds voisins des chemins de fer; la Cour de cassation de France, les 18 juillet 1837 et 3 mars 1841 ⁽¹⁰⁾, la Cour de Bruxelles, les 9 août 1849 et 2 août 1851, 25 juillet 1857 ⁽¹¹⁾, l'ont accordée.

C'est une grave question, en effet, que celle de savoir si l'un des éléments de ce faisceau qui constitue le droit de propriété, *le droit de bâtir*, peut être enlevé à quelques-uns dans l'intérêt de tous, sans que la généralité indemnise ceux qui souffrent pour elle.

Elle devient plus délicate encore en présence du texte de l'article 11 de la Constitution :

⁽¹⁾ Dalloz, *Répertoire*, v° *Propriété*, n° 155, 154.

⁽²⁾ *Journal du Palais*, 1854, p. 122.

⁽³⁾ *Pas.*, 1845 p. 197.

⁽⁴⁾ *Belg. jud.*, II, p. 726, et VIII, p. 845. — *Id.* Proudhon, n° 788.

⁽⁵⁾ *Belg. jud.*, 1855, p. 502.

⁽⁶⁾ *Pas.*, 1845, 592.

⁽⁷⁾ *B. j.*, 1850, p. 455, et 1854, p. 585.

⁽⁸⁾ *B. j.*, 1854, p. 1086.

⁽⁹⁾ *B. j.*, 1855, p. 1575. — *Pas.*, 1859, p. 9.

⁽¹⁰⁾ *J. du palais*, 1837, II, p. 252, et 1841, II, p. 181.

⁽¹¹⁾ *Pas.*, 1852, p. 11. — *B. j.*, 1858, p. 856.

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

Quand la Constitution parle, la loi et les tribunaux doivent s'incliner; et, s'il faut leur reconnaître le droit d'interpréter le texte de la loi fondamentale, il est conforme à l'esprit de nos institutions que l'interprétation soit favorable aux droits individuels.

L'article 11 de la Constitution ne s'applique pas seulement à la privation du droit de propriété dans toute son étendue, la pleine et libre propriété; il s'applique à l'usufruit, à la nue propriété, aux droits réels de superficie et d'emphytéose, à la privation d'un droit de servitude active, à tous les droits réels, en un mot. Cela n'est contesté par personne.

Pourquoi donc celui que l'on prive d'un des éléments les plus précieux de la propriété foncière, le droit de bâtir, le droit de faire sur son propre terrain ce que le droit de superficie permet de faire sur le terrain d'autrui, pourquoi celui que l'on grève d'une servitude passive n'est-il pas indemnisé comme l'est celui à qui l'on enlève une servitude active; pourquoi celui que l'on prive du droit de bâtir sur son terrain n'est-il pas indemnisé comme l'est celui que l'on prive, en cas d'expropriation, du droit de bâtir sur le terrain d'un autre?

Il n'y a pas une bonne raison à en donner. A défaut de raison sérieuse, on en produit une spécieuse.

Il n'existe pas, à proprement parler, répond-on, de servitudes d'utilité publique; on désigne sous ce nom les limites légales du droit de propriété, qui, aux termes de l'art. 544 du Code civil, est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements.

Les lois et règlements ne portent pas atteinte à la propriété, ils la déterminent, ils la définissent; dès qu'ils enlèvent une faculté au propriétaire, cette faculté ne fait plus partie de son droit de propriété. On ne lui prend rien, on se borne à dire que ce qu'il avait auparavant, il ne l'a plus; ce qu'il pouvait faire auparavant, il ne le peut plus.

Il suffirait, d'après cette théorie; pour annihiler complètement l'article 11 de la Constitution, de porter des lois et règlements décrétant que le droit de propriété est le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue pourvu que l'État n'en ait pas besoin. Cette éventualité survenant, l'État répondrait au propriétaire: Je ne vous prends rien. votre droit de propriétaire subsiste, vous n'êtes privé que de l'usage pendant le temps (fût-ce des siècles!) où il me sera nécessaire.

On pourrait invoquer à l'appui de cette doctrine l'Exposé des motifs du titre des servitudes où Berlier parle en ces termes de l'expropriation: « Cette espèce de servitude, qui, planant sur tous les fonds, en atteint par intervalles quelques-uns, peut n'être considérée que comme accidentelle. »

Il l'oppose aux servitudes dont s'occupe ce titre et qui « de leur nature se rattachent à l'état habituel de la propriété. »

La servitude militaire et l'expropriation sont deux accidents qui, planant sur toutes les propriétés, en atteignent quelques-unes. C'est une loterie où les chances sont égales, comme dans le tirage au sort des miliciens.

Le sort n'est acceptable que s'il est impossible de diviser, de répartir une charge; or, si l'intérêt public nécessite la diminution de la liberté personnelle ou du patrimoine, rien ne nécessite que ce sacrifice, dont tous profitent, s'opère sans compensation; si la généralité n'y peut prendre une part directe, elle y peut participer indirectement. On comprend ces vérités en matière d'expropriation, on les oublie en matière de servitude.

Les auteurs du Code civil ne se sont pas trompés quand ils ont qualifié les restrictions qui nous occupent de servitudes d'utilité publique. Le mot *propriété* n'aurait plus aucun sens précis, s'il n'y avait que des limites légales de ce droit et point de servitudes d'utilité publique.

La propriété a une essence, elle n'a pas seulement un nom; elle est une idée, une réalité, elle n'est pas seulement un mot. Ce n'est pas une fiction arbitraire de la loi, elle est fondée sur la nature même des choses.

Le droit de propriété est une chose, mais il n'est qu'une chose, il est un; susceptible de recevoir diverses modifications, il est toujours le même dès qu'il n'est pas modifié, dès qu'il n'est pas démembré, dès que le faisceau est intact et que rien n'en est détaché.

Il est le droit de jouir (et c'est pour cela qu'une atteinte portée à la jouissance est une atteinte à la propriété même dont le droit de jouir est, d'après le Code, un des deux éléments constitutifs), il est le droit de jouir et de disposer avec les restrictions nécessaires pour que ce même droit puisse être exercé par chacun sur son patrimoine.

Il peut y avoir des règles diverses pour des choses diverses, des règles particulières aux meubles et d'autres particulières aux immeubles, comme parmi les personnes il y a des différences légales, d'après les âges et les sexes, comme les saisons aussi amènent leurs prescriptions diverses; mais des choses de même nature ne sauraient être susceptibles d'un droit de propriété différent, leur état normal doit être le même.

Le droit de propriété est une règle à laquelle on peut bien apporter des exceptions, mais on ne peut faire que l'exception soit la règle.

Portalis, dans l'Exposé des motifs du titre du Code civil, relatif à la propriété, développe, à propos de ce droit, des principes applicables à tous les éléments qui le composent:

« On a toujours tenu pour maxime, dit-il, que les domaines des particuliers sont des propriétés sacrées qui doivent être respectées par le souverain lui-même. D'après cette maxime nous avons établi dans le projet de loi que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. L'État est dans ces occasions comme un particulier qui traite avec un autre particulier. C'est bien assez qu'il puisse contraindre un citoyen à lui vendre son héritage et qu'il lui ôte le grand privilège qu'il tient de la loi naturelle et civile, de ne pouvoir être forcé d'aliéner son bien. Pour que l'État soit autorisé à disposer des domaines des particuliers, on ne requiert pas cette nécessité rigoureuse et absolue qui donne aux particuliers même quelque droit sur le bien d'autrui. De graves motifs d'utilité publique suffisent parce que dans l'intention

(¹) *Droit civil*, VI. *Servitudes*, n° 8.

raisonnablement présumée de ceux qui vivent dans une société civile, il est certain que chacun s'est engagé à rendre possible par quelque sacrifice personnel ce qui est utile à tous; mais le principe de l'indemnité due au citoyen dont on prend la propriété, est vrai dans tous les cas sans exception. *Les charges de l'État doivent être supportées avec égalité et dans une juste proportion. Or, toute égalité, toute proportion serait détruite, si un seul ou quelques-uns pouvaient jamais être soumis à faire des sacrifices auxquels les autres citoyens ne contribueraient pas.* »

L'Exposé des motifs de la proposition de loi (*si parva licet componere magnis*), est basé sur les mêmes vérités; la protection que l'État accorde aux personnes et aux biens lui permet d'exiger en retour certains sacrifices des uns et des autres: leur liberté doit, en outre, être limitée dans la mesure nécessaire pour rendre leur coexistence possible. De là des charges et des limites imposées aux propriétés et aux propriétaires.

La loi détermine les restrictions que doivent subir tous les droits et tous les ayants droit dans l'intérêt des autres, ainsi que les charges que chacun doit supporter, en proportion de la protection qu'il reçoit.

Quand, outre ces restrictions et ces charges générales, légitimées les unes par la réciprocité, les autres par les services rendus, l'État en établit d'exceptionnelles, d'inégales, il est dans la situation d'un particulier qui en ferait autant; comme lui, il doit réparer le préjudice qu'il cause. Une restriction non légitimée par un échange de service ne saurait l'être que par une indemnité.

Les nécessités sociales ne sauraient être invoquées; elles peuvent exiger la restriction, elles ne sauraient exiger sa gratuité.

La Constitution consacre l'égalité des Belges devant la loi (art. 6) et devant l'impôt (art. 112); le respect du patrimoine, même du coupable (art. 12), même quand l'État en a besoin (art. 11); ce serait méconnaître son esprit que de rompre, sans indemnité, l'égalité des propriétés, que de faire sans indemnité des expropriations partielles, car l'expropriation n'est que la privation forcée d'un droit qui nous est propre, *ex propriis evictio*.

Les principes que nous venons d'exposer ne sont pas propres aux servitudes militaires; ils devraient être appliqués à toutes les servitudes d'utilité publique exceptionnelles qui ne trouvent pas leur compensation en elles-mêmes; ils le sont déjà à un grand nombre d'entre elles.

La plupart des servitudes personnelles sont accompagnées d'indemnités: le témoin, le juré, reçoivent une taxe; le milicien ne tardera pas à obtenir un dédommagement; le détenu condamné voit déduire sa détention préventive du montant de sa condamnation, en attendant que, ainsi qu'il se pratique en Suisse, le détenu acquitté reçoive de l'État une indemnité pécuniaire.

Plusieurs servitudes réelles sont aussi réparées dès aujourd'hui: les bourgeois obligés de loger des militaires reçoivent 1 fr. 25 c. par homme et par jour; les propriétaires des bestiaux malades abattus par ordre de l'autorité obtiennent la réparation du dommage qu'ils souffrent; les dégâts causés par les inondations tendues dans un but de défense sont réparés en vertu de l'article 38 de la loi du 8-10 juillet 1791; la servitude de franc-bord et de marche-pied le long des rivières devenues navigables à partir du 22 janvier 1808,

donne naissance à une indemnité, en vertu du décret de cette date; l'art. 48 de la loi des 16-26 septembre 1807 ordonne à l'État de dédommager les propriétaires des usines et moulins légalement établis lorsque, pour exécuter un travail d'utilité publique, il réduit l'élévation des eaux; l'article 10 de la loi du 21 avril 1810 n'autorise les recherches faites pour découvrir des mines qu'à condition d'indemniser le propriétaire de la surface.

On applique entre tous ce que la loi rhodienne, reproduite par le Code de commerce, applique entre les propriétaires de la cargaison et du navire:

« *Lege Rhodia cavetur ut, si, levandæ navis gratia, jactus meritum factus est, omnium contributione sarciatur quod pro omnibus jactum est.* » (L. I. D. *ad leg. Rhod.*) .

On a été plus loin. La loi du 1^{er} mai 1842 accorda 8,000,000 aux victimes de la guerre avec la Hollande; celle du 4 décembre 1842 alloua 300,000 fr. de rente à la ville de Bruxelles pour l'indemniser de ce qu'elle avait souffert pendant la révolution. Le pays prit à sa charge les conséquences d'un événement de force majeure, l'éroulement d'une aile de l'entrepôt royal d'Anvers le 28 octobre 1837; il remboursa, puis racheta, à la décharge de la marine, épéage de l'Escaut.

Tout cela était équitable; ce n'était pas cependant l'exécution d'un devoir strict, puisque le préjudice réparé n'était pas l'œuvre du Gouvernement belge, comme le sont les servitudes exceptionnelles.

Nous n'entrerons pas dans le détail des innombrables subsides que l'État accorde. Ce n'est plus là de la justice, ce n'est plus même de l'équité, c'est de la générosité pure.

Notre façon d'agir, on le voit, n'a rien d'uniforme: tantôt nous restons en deçà, tantôt nous allons au delà de ce qu'exige l'équité. Il est permis d'espérer que nous nous écarterons de moins en moins de ses prescriptions; que les subsides diminueront; que les indemnités augmenteront; que l'État s'attachera d'abord à réparer tous les préjudices qu'il cause, pour ne consacrer qu'ensuite l'excédant de ses ressources, s'il lui en reste, à aider, encourager, subsidier les œuvres qu'il juge utiles.

La justice doit avoir le pas sur la protection.

La question d'argent n'en est pas une. On économisera d'un côté ce qu'il faudra dépenser de l'autre. Et, ne voulût-on restreindre aucun chapitre des dépenses facultatives, les contribuables ne se plaindraient pas et ne seraient pas en droit de se plaindre de devoir supporter tous une charge minimale pour épargner à quelques-uns une charge accablante.

Dût-on considérer cette charge comme une prime d'assurance forcée contre le risque des servitudes exceptionnelles, auxquelles tous les propriétaires sont exposés, sa justice ne saurait être contestée.

S'il est juste d'imposer à la société la réparation de cette restriction exceptionnelle, imposée dans l'intérêt de tous à la propriété de quelques-uns, la question d'argent doit être écartée. « Un débiteur peut bien dire: Je dois et ne veux pas payer; mais il serait absurde qu'il ajoutât: Comme je ne peux pas payer, je ne dois pas ('). »

(') Ledru-Rollin, *Répert. du Journal du palais*, v° *serv. mil.*, n° 225.

Est-il nécessaire d'ajouter que si, en théorie, le droit de bâtir a toujours une valeur, en pratique elle sera parfois extrêmement minime? Ce n'est que le dommage constaté, soit à l'amiable, soit en justice, qui doit être réparé; il ne doit l'être qu'à concurrence de l'étendue constatée du préjudice; celui qui réclame l'indemnité doit prouver qu'il y a droit.

C'est dans ces termes que la section centrale, par quatre voix contre une, vote le principe de l'obligation de l'État d'indemniser les propriétaires grevés de servitudes militaires du dommage que ces servitudes leur causent.

DISCUSSION DES ARTICLES.

Texte de la proposition de loi.	Texte proposé par la section centrale
<i>Première section.</i>	<i>Première section.</i>
ART. 1 ^{er} .	ART. 1 ^{er} .
La loi seule établit ou supprime les places de guerre, postes militaires, forts et citadelles.	(Comme ci-contre.)
Le Gouvernement peut y apporter les modifications de détail jugées utiles à la défense, dans les limites des crédits alloués.	

Observations du Gouvernement.

La législation en vigueur n'exige pas l'intervention d'un acte du pouvoir législatif ou du pouvoir exécutif pour créer ou supprimer des places de guerre, postes militaires, forts ou citadelles.

Une ville devient place de guerre par le fait matériel de sa fortification; les lois sur les servitudes militaires lui sont immédiatement applicables.

De même, une ville cesse d'être place de guerre par le fait de son démantèlement.

La servitude naît donc et s'éteint en même temps que la fortification.

En France, sous l'empire de la charte octroyée de 1814, comme sous l'empire de la charte constitutionnelle de 1830, il appartenait au roi d'élever une ville fortifiée au rang de place de guerre et de l'assujettir aux lois militaires; il lui appartenait également de supprimer une place forte, c'est-à-dire de la faire déchoir du rang de place de guerre et de la dégrever des servitudes, alors même qu'elle n'aurait pas été démantelée.

Dans notre organisation politique, le Gouvernement ne peut construire de place nouvelle sans que les fonds aient été votés par les Chambres. La Législature intervient donc dans la création des forteresses et, comme conséquence, dans la création des servitudes, car on ne peut raisonnablement concevoir les premières sans les secondes.

Dans ces conditions, il est indifférent qu'une forteresse soit élevée au rang de place de guerre ou déchuë de ce rang par acte du pouvoir législatif ou du pouvoir exécutif. Un tel acte ne peut avoir d'utilité pratique que pour donner une date certaine à la naissance des servitudes.

Rapport.

ARTICLE 1^{er}.

Il importe de déterminer à qui, du pouvoir législatif ou du pouvoir exécutif, il appartient d'établir ou de supprimer les places de guerre.

La Cour de cassation le 7 juillet 1848 (*Pasicrisie* 1849 p. 25) et la Cour de Bruxelles le 29 mai 1866 (*Pasicrisie* 1866 p. 185), sans contester à la loi le droit de régler ce point, ont pensé que, dans son silence, l'article 68 de la Constitution investit le Roi de ce droit en lui conférant le commandement des forces de terre et de mer et le pouvoir de déclarer la guerre.

Cette doctrine conduirait à reconnaître à la Couronne le droit de régler seule l'organisation de l'armée et le système de défense nationale.

L'article 78 de notre pacte fondamental restreint les pouvoirs du Roi aux prérogatives que la Constitution ou les lois lui attribuent formellement. L'attribution formelle de créer et de supprimer les places de guerre ne se rencontre évidemment pas dans l'article 68; il faut donc que la loi statue à cet égard et il n'échet de rechercher que la solution la meilleure du problème.

L'Assemblée nationale constituante vota à court intervalle l'article 3 de la loi des 8-10 juillet 1791 qui subordonne la construction et la suppression des places fortes à l'approbation du Corps législatif et l'article 1 du chapitre 4 de la Constitution des 3-13 septembre 1791 qui fait du Roi le chef suprême de l'armée de terre et de l'armée navale et lui délègue le soin de veiller à la sécurité extérieure du royaume.

La qualité de chef de l'armée n'implique donc pas le droit de décréter la création et l'anéantissement des forteresses.

Le décret du 10 juillet 1851, porté par l'Assemblée nationale de la seconde révolution française, fit aussi rentrer la construction et la suppression des places fortes dans le domaine législatif.

La loi du 17 juillet 1819 et le décret impérial du 10 août 1853 en firent, au contraire, une attribution de la Couronne.

En Hollande, en Prusse, en Italie il en est de même, et l'on conçoit que, dans les pays où il y a diverses classes de places fortes, le classement puisse être considéré comme un acte d'administration.

En Belgique, où il n'existe qu'une classe de places fortes, le côté administratif disparaît pour laisser entière la question politique.

Sans doute, quoi qu'on décide, les Chambres resteront maîtresses d'empêcher les créations de places nouvelles par leur droit de refuser les allocations nécessaires; le résultat pratique sera le même; mieux vaut cependant qu'elles puissent l'atteindre directement. Elles ont à se prononcer sur l'anonymat d'une société civile, elles auront à se prononcer pour relever une

fabrique d'église de la déchéance des subsides, et elles ne se prononceraient pas nettement sur la création d'une place forte!

Le projet ajoute aux places de guerre et postes militaires, dont la loi de 1794 subordonne la construction et la suppression à l'approbation de la législature, les forts et citadelles.

L'article premier de la loi du 10 juillet 1851 se sert des termes « places de guerre ou enceintes fortifiées. » Ces mots comprennent les forts et les citadelles et il paraît indifférent de choisir entre ce terme général et l'énumération complète du projet.

Quoi qu'il en soit, les forts détachés et les citadelles d'aujourd'hui ont plus d'importance que les postes militaires d'autrefois et l'on ne concevrait pas que la législature eût à se prononcer sur les forts du bas Escaut, sur la Chartreuse de Liège, et n'eût pas voix au chapitre quand il s'agit des forts du camp retranché et de la citadelle du Nord d'Anvers qui, seule, couvre deux fois l'espace occupé par la ville de Diest avec son enceinte, ses fossés, ses glacis et sa citadelle.

La loi de 1851 ne permet d'ajouter un ouvrage nouveau à une enceinte fortifiée que lorsqu'un crédit spécial a été ouvert à cet effet. Cependant les améliorations partielles des fortifications existantes, lorsqu'elles n'apportent aucune extension au tracé du polygone formé par les saillants d'une enceinte fortifiée, peuvent être ordonnées par le Ministre de la Guerre sur les fonds portés annuellement au budget pour réparations et améliorations des places de guerre.

Le second paragraphe de l'article premier de la proposition de loi condense en une seule ces deux dispositions. Il donne toute satisfaction aux exigences administratives.

La section centrale adopte par cinq voix et une abstention l'article premier de la proposition de loi.

Texte de la proposition de loi.

Texte proposé par la section centrale.

ART. 2 NOUVEAU.

Le Roi détermine par arrêté royal l'étendue de la zone de servitude entourant les places de guerre, postes militaires et forts détachés.

Cette zone ne peut s'étendre à plus de 585 mètres de l'extrémité extérieure du terrain militaire. Il n'en peut être établi à l'intérieur des places fortes.

La profondeur de la zone d'une même place peut varier suivant les fronts.

Le Roi peut excepter de la zone asservie certaines parcelles désignées sous le nom de polygones exceptionnels.

Il détermine le moment où les servitudes militaires commencent et celui où elles cessent d'être applicables à tout ou partie de la zone réservée.

ARTICLE 2.

L'article 2 accorde au Roi le droit de tracer les limites de la zone grevée de servitudes militaires. La loi crée la place forte, l'arrêté royal crée et limite la servitude. C'est laisser chaque pouvoir dans son rôle.

La loi trace les limites dans lesquelles le Roi peut exercer ce droit. Elle fixe un *maximum* pour l'extérieur, elle interdit complètement les servitudes à l'intérieur.

L'absence de servitudes intérieures, point de droit contesté, ne le sera plus désormais; le Gouvernement est d'accord avec la section centrale pour abolir ces servitudes, si tant est qu'elles existent.

À l'extérieur il est préférable de ne pas imposer une servitude d'une étendue uniforme. La loi du 3-5 avril 1841, décrétant les fortifications de Paris a rendu hommage à cette nécessité en réduisant à 250 mètres la zone qui entoure l'enceinte et les forts avancés de la capitale de la France. Le décret italien du 25 avril 1859 n'établit qu'un *maximum*. La loi anglaise du 28 août 1860 n'en fixe même pas; l'indemnité qu'elle consacre est la plus sûre garantie que les servitudes ne s'étendront pas au delà de ce qu'exige l'intérêt de la défense.

La disposition italienne nous paraît préférable; elle est un perfectionnement de la législation hollandaise qui permet au Roi de classer différemment les divers fronts d'une même place; la section centrale a cherché à combiner dans la rédaction qu'elle propose les avantages de ces deux législations.

Pour éviter tout doute sur les pouvoirs conférés au Roi, elle a cru devoir insérer, à la suite des dispositions qui lui permettent de réduire la zone de 585 mètres et de la réduire différemment selon les fronts, une autre disposition qui lui confère le droit d'excepter de la zone, quelle que soit sa largeur, des polygones exceptionnels. Il pourra donc se trouver, pour donner un exemple, que la zone d'une place forte sera réduite à 400 mètres dans sa plus grande largeur, à 500 mètres devant les fronts les moins exposés à une attaque, et qu'à l'intérieur même de cette zone de 500 mètres certains polygones soient extraits de la servitude. Il a paru inutile d'ajouter dans quels cas ces réductions pourraient s'opérer; on peut s'en rapporter à cet égard au pouvoir exécutif.

Le Gouvernement examinera, dans chaque cas, non pas seulement si l'intérêt de la défense exige qu'en temps de siège le polygone soit dégagé de toute construction, mais encore s'il n'est pas préférable d'attendre le moment du danger pour détruire les édifices avec le développement qu'ils auront reçu, plutôt que d'arrêter leur développement. L'indemnité nécessitée par la démolition sera souvent à peu près la même dans les deux cas; presque toujours la différence sera moindre que l'indemnité due en compensation de la servitude qui met obstacle au développement.

Le dernier paragraphe de l'article 2 charge le Roi de déterminer l'époque à laquelle la servitude commence et l'époque où elle cesse; un arrêté royal indiquera ces dates soit qu'il s'agisse de la zone entière, soit qu'il ne s'agisse que de certaines parcelles que l'intérêt de la défense ordonne d'y comprendre ou permet d'en distraire.

Jusqu'ici aucune disposition légale en vigueur en Belgique n'a fixé le point initial de la servitude. La Cour de Bruxelles, par deux arrêts des 7 janvier 1867 (*Pasicrisie*, 1867, p. 107) et 29 mai 1866 (*Pasicrisie*, 1866, p. 185), a décidé qu'en l'absence de loi réglant la matière, il faut admettre que c'est le fait même de l'exécution des travaux qu'il faut considérer et que la servitude existe du moment où les lignes de défense sont tracées sur le terrain au su et au vu du public.

La loi de 1791 ne s'est point occupée de la question; la loi de 1819 ne fait naître la servitude que du jour de la publication d'une ordonnance royale dans les communes intéressées; le décret de 1853 rend les servitudes applicables du jour de la publication du décret de classement.

En Hollande et en Italie le Roi détermine l'époque où elles naissent et le moment où elles meurent; en Hollande cependant, ce moment ne peut précéder le bornage extérieur du terrain militaire, limite entre ce terrain et la zone asservie.

En Angleterre la servitude existe après la notification à l'intéressé; en Prusse dès que le tracé des travaux est fait, leur exécution ordonnée et commencée.

Il a paru à la section centrale que ces questions devaient être tranchées et qu'elles devaient l'être à l'exemple de la loi française de 1819, des lois hollandaise et italienne, en s'en rapportant au Roi du soin de fixer le moment où commence et celui où finit la servitude. Les mesures de publicité ordonnées par l'article 6 permettent même de ne pas subordonner ce droit au bornage préalable du terrain militaire. Il va sans dire que l'arrêté royal ne pourra fixer un jour antérieur à la date de sa publication au *Moniteur*. On ne peut être grevé de servitude sans avoir pu s'en assurer.

Le Roi déterminera par arrêté royal le terme de la servitude comme son origine.

Cette rédaction permet au Gouvernement de modifier l'étendue de la zone réservée; elle lui permet encore, lorsqu'il a acquis le droit réel de servitude à prix d'argent, de n'y renoncer, même après la démolition de la forteresse, que moyennant restitution de l'indemnité.

L'article 2 est unanimement adopté.

Texte de la proposition de loi.

ART. 2.

Toutes constructions ou excavations, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites dans un rayon de 585 mètres autour des places de guerre, postes militaires et forts détachés; ce rayon de servitude entoure chaque forteresse avec ses dépendances immédiates, citadelles, châteaux, ouvrages avancés, de manière à ne former qu'une zone asservie autour de l'ensemble.

Texte proposé par la section centrale.

ART. 3 (2 ANCIEN).

Toutes constructions de bâtiments, clôtures, ou routes, toutes excavations ou exhaussements de terrain sont interdits dans la zone de servitude.

Néanmoins le Ministre de la Guerre peut autoriser, aux conditions qu'il détermine, les constructions ou travaux prohibés, quand l'intérêt de la défense n'y met pas obstacle.

Observations du Gouvernement.

1° Cette défense absolue est trop rigoureuse; il convient de maintenir l'article 3 de l'arrêté-loi du 4 février 1815 qui permet d'autoriser les constructions en bois pour l'usage ou l'exploitation du terrain.

2° La qualification de dépendance *immédiate* appliquée aux citadelles, châteaux, ouvrages avancés, ne suffit pas pour expliquer nettement la pensée de l'auteur du projet; elle peut engendrer des doutes, des controverses.

Puisque l'article prérappelé a pour but de supprimer les servitudes militaires dans l'intérieur des villes fortifiées, il serait plus simple et plus clair de le dire catégoriquement.

Rapport.

ARTICLE 2 (3 NOUVEAU).

Le nouvel article 2 a fait droit aux observations du Gouvernement relatives aux servitudes intérieures qu'il proscriit formellement.

L'article 3 a été complété de façon à comprendre toutes les défenses contenues dans les lois qui sont appliquées aux servitudes militaires en Belgique.

Sa rédaction nouvelle confère, comme le faisaient ces lois, au Ministre de la Guerre, le droit de se départir de cette sévérité quand la défense n'en peut souffrir. Ce droit lui est donné sans les restrictions qu'y apportaient l'article 31 de la loi des 8-10 juillet 1791, l'article 1 du décret du 9 décembre 1811, l'article 5 de l'arrêté-loi du 4 février 1815. Le Ministre de la Guerre sera seul juge des autorisations qu'il peut accorder et des conditions auxquelles il doit les subordonner. Le règlement à prendre en vertu de l'article 9 du projet de loi déterminera les règles que le Ministre se proposera de suivre.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

Texte de la proposition de loi.

ART. 3.

Les bâtiments et constructions de toute espèce qui sont situés dans cette zone, et qui existaient avant l'établissement des forteresses, peuvent être entretenus, réparés, restaurés et reconstruits dans leur état actuel, sans autorisation préalable du Département de la Guerre.

ART. 4.

Les aménagements intérieurs, les portes, fenêtres et clôtures de ces bâtiments peuvent être modifiés pourvu qu'on n'en augmente pas les dimensions et qu'on n'emploie pas des matériaux d'une nature plus durable que ceux qu'ils remplacent.

Texte proposé par la section centrale.

ART. 4 (3 ET 4 ANCIENS).

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

Observations du Gouvernement.

L'article 3 est la reproduction textuelle de l'article 2 du projet de loi présenté par le Gouvernement dans la séance du 17 novembre 1864.

L'article 4 est compris dans l'article précédent; et il serait, par conséquent, inutile.

Rapport.

ARTICLE 4 (3 ET 4 ANCIENS).

Le premier paragraphe de l'article 4 est la reproduction de l'article 2 du projet déposé par le Gouvernement sur le bureau de la Chambre le 17 novembre 1864.

L'arrêt rendu le 6 décembre 1862 par la Cour d'appel de Bruxelles (*Pasicrisie* 1863 p. 270) a décidé, contrairement à la prétention soutenue alors par le Gouvernement, que la défense de *réparer* n'ayant pas été ajoutée dans l'arrêté-loi du 4 février 1815 à celles de *construire* et de *reconstruire*, ce qu'avait eu soin de faire le décret du 9 décembre 1811, il n'était plus interdit en Belgique de réparer les édifices existant dans la zone asservie et antérieurs à la servitude.

Le Gouvernement a reconnu qu'il est équitable d'autoriser à reconstruire ceux qui peuvent entretenir et réparer.

Le second paragraphe de l'article 4 a pour but de compléter cette disposition en reconnaissant au propriétaire, non-seulement le droit de reconstruire l'exacte reproduction de ce qui a été détruit, mais encore la faculté d'y substituer un aménagement intérieur différent, pourvu que l'édifice conserve ses proportions et que la nature des matériaux qui le composent ne soit pas modifiée au détriment de la défense.

La loi hollandaise du 21 décembre 1853 contient des dispositions analogues; son article 53 autorise même le Ministre de la Guerre à permettre le déplacement de constructions d'un endroit en un autre, pourvu qu'elles n'occupent pas une superficie supérieure, qu'elles n'aient pas plus d'élévation et que les matériaux ne soient pas plus durables que ceux dont se composaient les constructions détruites ou démolies.

Sans aller jusque-là, le second paragraphe de l'article 4 accorde aux propriétaires un droit précieux pour eux et dont l'exercice ne peut occasionner aucun détriment à la défense. C'est dès lors un devoir de ne pas le refuser, puisqu'ils ne doivent être assujettis à des servitudes que dans la mesure rigoureusement nécessaire.

Les observations du Gouvernement ne déclarent la disposition inutile que parce qu'il n'en a pas apprécié toute la portée; le paragraphe 2 n'est pas une application, mais une extension du paragraphe premier.

Les six membres présents adoptent l'article 4.

Texte de la proposition de loi.	Texte proposé par la section centrale
— <i>Deuxième section.</i>	— <i>Deuxième section.</i>
ART. 5.	ART. 5.
L'établissement d'une servitude militaire donne au propriétaire du terrain grevé le droit d'obtenir une indemnité proportionnée au dommage souffert.	(Comme ci-contre.)

Observations du Gouvernement.

Il n'y a pas plus de raison d'accorder une indemnité pour l'établissement d'une servitude militaire que pour l'établissement de toute autre servitude d'utilité publique. Admettre ce principe de l'indemnité dans un cas, c'est s'obliger, par cela même, à l'admettre dans tous les cas. La question est donc générale, comme on l'a d'ailleurs reconnu, et il serait superflu de la traiter ici avec tous les développements qu'elle comporte.

On fera seulement remarquer que les faits démontrent invinciblement tout le danger qu'offrirait le principe de l'indemnité. Il n'est pas de propriétaire qui ne se croirait fondé à réclamer une indemnité au moment de l'établissement de la servitude. Or, le mouvement de la propriété a permis de juger s'il serait juste d'imposer à tous les contribuables la charge d'indemniser ceux qui se trouvent grevés de servitudes militaires.

Depuis l'établissement des nouvelles zones de servitudes autour de la place d'Anvers, il s'est écoulé une période de temps pendant laquelle des mutations d'immeubles se sont produites en nombre suffisant pour permettre d'apprécier l'influence que ces servitudes ont pu exercer sur la valeur des propriétés. On a donc recherché, pour la période du 1^{er} octobre 1859 au 31 octobre 1869, tous les immeubles situés dans les diverses communes voisines des fortifications, qui ont été transmis par décès, et dont la valeur vénale a été déclarée par les héritiers, qui ont fait l'objet d'une vente publique, d'une vente à main ferme ou d'un partage avec estimation des biens. Après s'être assuré que ces immeubles tombaient dans les zones de servitudes, on a recherché les prix ou les estimations pour lesquels ils avaient été portés dans les actes enregistrés ou dans les déclarations de successions déposées pendant la période de 1850 à 1859.

Le résultat de ces recherches est consigné dans le tableau ci-joint.

On a relevé ainsi 66 mutations présentant, pour la période antérieure à 1859, une valeur totale de 439,068 francs, tandis que pour la période postérieure à 1859 elles accusent une valeur de 662,549 francs, soit en plus, 223,281 francs ou 51 p. % d'augmentation.

En décomposant le chiffre de 439,068 francs d'après la nature des actes qui l'ont fourni, on trouve ce qui suit:

1° Des immeubles adjugés en vente publique, de 1850 à 1859, ont produit des prix s'élevant à fr.	148,102 »
Ces mêmes biens, après 1859, ont donné, un chiffre de	221,449 »
	Différence. 73,347 »
	En plus 50 p. %.

2° Des immeubles achetés à main ferme, de 1850 à 1859, pour des prix s'élevant à fr.	51,583 »
ont donné, après 1859, un chiffre de	91,072 »
	Différence. 39,489 »
	En plus 77 p. %.

3° Des immeubles évalués dans des actes de partage passés de 1850 à 1859, à fr.	95,100 »
ont donné, après 1859, un chiffre de	144,094 »
	Différence. 48,994 »
	En plus 52 p. %.

4° Des immeubles recueillis par succession, de 1850 à 1859, ont été estimés à fr.	144,283 »
tandis que dans les actes de déclaration postérieurs à 1859, ils figurent pour	205,734 »
	Différence. 61,451 »
	En plus. 45 p. %.

En présence de ces chiffres est-il possible de prétendre que l'établissement d'une servitude militaire donne au propriétaire du terrain grevé le droit d'obtenir une indemnité proportionnée au dommage souffert? En quoi consiste-t-il, ce dommage? A quelle époque pourra-t-on constater qu'il existe? Il faudrait supposer que le propriétaire peut vouloir modifier la destination de son terrain, y élever des constructions; c'est le seul cas où l'exercice du droit de propriété dans toute sa plénitude serait entravé. Mais il faut remarquer que dans les agglomérations rurales, séparées d'Anvers par des champs cultivés plus ou moins étendus, la défense de bâtir n'exerce aucune influence sur la valeur des terrains: en général, à la campagne, les terrains ne trouvent de plus value que dans les facilités de culture et dans le voisinage de l'exploitation; ils n'en reçoivent guère de la possibilité d'y élever des constructions. Sous ce rapport, les villages se trouvent dans des conditions bien différentes de celles qui déterminent la valeur des terrains à bâtir dans les grands centres de population. On peut citer, à cet égard, la propriété portée au n° 2 du tableau, *Ventes publiques*. Ayant acheté publiquement, le 16 mai 1856, un terrain d'un hectare, 66 ares, dont 127 ares formaient jardin d'agrément, pour le prix de 9,500 francs, la demoiselle M..., à Moortsel, l'a revendu,

à main ferme, le 18 août 1860, pour 14,500 francs. L'immeuble, sis au hameau de Vieux-Dieu, a été grevé de la défense de bâtir dans la moitié de sa surface, située à front de route: c'était là une situation qui permettait de concevoir l'espoir d'en tirer parti comme terrain à bâtir, et ce, avec d'autant plus de raison que la propriété se trouve au milieu des constructions concentrées à Vieux-Dieu, près de la station du chemin de fer. Malgré la défense de bâtir qui est venue grever la propriété, la demoiselle M... a réalisé en quatre années un bénéfice de plus de 50 p. %. On ne soutiendra pas que ce bénéfice aurait été plus élevé sans l'existence de la servitude: la plus value que des immeubles peuvent acquérir a des limites au delà desquelles on ne peut asseoir que de simples hypothèses.

*ÉTAT des propriétés grevées de servitudes militaires, qui, depuis le 1^{er} octobre 1859 au
ou estimations portés dans les actes*

VENTES

Numéro d'ordre.	COMMUNES.	NATURE des biens.	Contenance.	PRIX ou ESTIMATIONS ANTÉRIEURES à 1859.		PRIX ou ESTIMATIONS POSTÉRIEURES à 1859.		Observations.
				DATE.	Montant.	DATE.	Montant.	
1	Mortsel . . .	Ferme.	H. A. C. 1 15 45	5 avril 1850.	5,890	25 juin 1862.	6,000	Vente publique.
2	Idem	Jardin, terre.	1' 66 »	16 mai 1856.	9,500	18 août 1860.	14,500	Vente à main ferme.
3	Idem	4 maisons	» 10 95	31 mars 1857.	2,950	20 mars 1861.	2,750	Idem.
4	Edeghem . . .	Terre.	7 48 90	14 juin 1858.	20,820	1 août 1860.	65,000	Idem.
5	Wilryck	Terre.	1 94 90	8 juin 1852.	8,170	29 août 1862.	8,860	Vente publique.
6	Deurne	Terrain.	» 08 66	27 mai 1858.	2,180	11 mars 1861.	5,850	Idem.
7	Idem	Maison.	» 05 10	9 déc. 1858.	2,580	28 mai 1861.	2,500	Idem.
8	Hoboken	2 maisons.	» 17 »	27 déc. 1851.	5,580	19 oct. 1859.	5,500	Succession.
9	Merxem	Idem.	» 07 05	26 mai 1851.	11,850	25 mars 1864.	8,000	Vente.
10	Mortsel	Idem	» 10 99	21 janv. 1850.	7,115	11 févr. 1864.	5,850	Vente publique.
11	Idem	Maison et terre.	» 07 50	6 août 1855.	6,000	1 »	7,200	Succession.
12	Idem	Terre.	» 55 80	28 sept. 1855.	5,570	25 mai 1864.	5,450	Vente publique.
13	Wilryck	Verger.	» 45 05	22 oct. 1857.	5,680	19 nov. 1864.	4,600	Vente.
14	Idem	Ferme.	5 54 40	14 juin 1850.	15,400	15 juin 1864.	16,500	Partagé.
15	Idem	Terre.	1 01 20	26 avril 1852.	5,660	15 nov. 1864.	5,900	Vente.
16	Idem	Idem.	1 05 45	12 juin 1850.	4,500	16 juill. 1865.	5,000	Succession.
17	Deurne	Maison.	» » 85	15 juill. 1852.	2,105	9 avril 1866.	2,000	Vente.
18	Merxem	Idem	» 05 85	21 mai 1851.	6,025	10 mai 1867.	6,000	Idem.
19	Hoboken	Terre.	» 46 85	1 juill. 1851.	2,251	19 mars 1866.	2,540	Idem.
20	Wilryck	Bois.	» 77 20	31 août 1854.	2,997	28 nov. 1866.	4,000	Succession.
21	Idem	Terre.	1 29 95	28 oct. 1851.	4,500	28 avril 1868.	5,052	Vente publique.
22	Mortsel	5 maisons, terre.	» 68 45	10 févr. 1855.	2,860	25 juin 1868.	5,171	Idem.
23	Deurne	5 maisons.	» 05 50	12 déc. 1855.	4,180	14 déc 1868.	4,844	Idem.
24	Mortsel	Terre.	» 52 40	9 déc. 1856.	5,151	5 janv 1869.	5,817	Idem.
25	Wilryck	Maison.	» 16 10	6 sept. 1854.	6,281	21 déc 1868.	12,000	Vente.
26	Idem	Pré, bois, taillis.	1 40 85	31 août 1854.	4,967	9 nov. 1868.	7,800	Succession.
27	Mortsel	Maison, terre.	» 58 85	10 juin 1855.	2,860	2 avril. 1868.	4,825	Idem.
					148,102		221,449	Plus value 73,547.

31 octobre 1869, ont fait l'objet d'actes ou de déclarations, et comparaison avec les prix ou déclarations de 1850 à 1859.

PUBLIQUES.

OBSERVATIONS DU RAPPORTEUR.

54 p. % en 12 ans.	Les bâtiments ont été considérablement améliorés dans l'intervalle.
35 — en 4 ans.	Propriété en majeure partie hors du rayon de servitude.
55 — en 4 ans.	Un millier de francs a été consacré à l'amélioration des bâtiments
210 — en 2 ans.	Cette propriété, revendue publiquement le 7 décembre 1868 par les curateurs de la Compagnie générale de matériel, n'a produit que 18,810 francs
6 — en 10 ans.	
80 — en 5 ans.	
<i>Perte 3 p. %</i>	Outre la plus value normale de trois ans
55 p. % en 8 ans.	
<i>Perte de 32 p. %</i>	Outre la plus value normale de treize années
<i>Perte de 48 p. %</i>	Idem de quatorze années.
20 p. % en 9 ans.	
24 1/2 — en 9 ans.	
25 — en 7 ans.	
22 — en 14 ans.	
9 — en 12 ans.	
14 — en 15 ans.	
<i>Perte de 5 p. %</i>	Idem idem.
<i>Perte de 1/2 p. %</i>	Idem de seize années
13 p. % en 15 ans.	
34 — en 12 ans.	
16 — en 17 ans.	
80 — en 15 ans.	
16 — en 15 ans.	
24 — en 15 ans.	La construction d'une ferme contiguë à cette parcelle en a augmenté la valeur
92 — en 14 ans.	
55 — en 14 ans.	
70 — en 15 ans.	Dans l'intervalle des deux ventes, le propriétaire a fait pour 5,000 francs d'améliorations à sa maison.

VENTES A

Numéro d'ordre.	COMMUNES.	NATURE des biens.	Contenance.	PRIX ou ESTIMATIONS ANTERIEURES à 1859.		PRIX ou ESTIMATIONS POSTERIEURES à 1859.		Observations.
				DATE.	Montant.	DATE.	Montant.	
1	Wilryck . . .	Jardin.	m. a. c. » 18 85	27 mars 1855.	1,400	17 sept. 1859.	2,100	Succession.
2	Merxem . . .	Maison.	» 2 30	17 »	1,500	11 avril 1862.	1,900	Idem.
3	Mortsel . . .	2 maisons.	» 11 30	21 juin 1856.	5,655	2 juin 1864.	5,540	Vente.
4	Deurne . . .	Idem.	» 5 10	8 août 1858.	4,240	25 juin 1866.	5,020	Idem.
5	Merxem . . .	Idem.	» 2 80	13 mai 1859.	5,000	3 déc. 1866.	5,020	Idem.
6	Deurne . . .	Maison.	» » 80	28 mai 1858.	5,500	15 avril 1867.	4,675	Idem.
7	Hoboken. . .	Idem.	» 15 25	25 juill. 1859.	5,427	10 juin 1866.	6,000	Idem.
8	Mortsel . . .	Ferme.	» 90 20	2 mars 1855.	4,500	7 mars 1866.	8,075	Vente publique.
9	Merxem . . .	3 maisons.	» 10 95	18 avril 1859.	12,000	17 mars 1868	15,000	Vente.
10	Anvers . . .	Maison.	» 46 51	17 sept. 1856.	12,000	7 oct. 1868.	55,940	Idem.
11	Mortsel . . .	Idem.	» 3 40	20 août 1852.	2,508	20 avril 1868.	5,402	Succession.
					51,585		91,072	Plus value 59,489.

N. B. Prairie à Austruweel, 2 h. 37 a. 65 c., acquise en 1843 pour 8,942 fr., vendue en 1863 pour 16,538 fr.

PAR

1	Anvers . . .	Terres	5 10 65	28 sept. 1855	7,500	10 juin 1862.	12,250	Vente publique.
2	Deurne . . .	Idem.	5 66 05	7 mars 1856.	20,000	6 déc. 1859.	27,000	Partage.
3	Idem . . .	Terrain.	1 27 55	»	10,000	17 juill. 1865.	55,000	Vente.
4	Austruweel . .	Prairie.	» 65 70	22 févr. 1858.	4,200	5 mars 1864.	7,480	Idem.
5	Deurne . . .	Terrain.	4 25 85	22 nov. 1851.	14,000	25 juin 1865.	16,276	Vente publique.
6	Austruweel . .	Terre.	2 90 20	»	12,800	16 juill. 1865.	15,555	Idem.
7	Deurne . . .	Maison.	» 33 30	8 janv. 1850.	10,000	18 août 1865.	16,000	Vente.
8	Austruweel . .	Prairies.	2 89 80	8 juin 1855.	16,600	28 sept. 1869.	18,555	Idem.
					95,100		141,094	Plus value 48,994.

MAIN FERME.**OBSERVATIONS DU RAPPORTEUR.**

50 p. % en 4 ans.	
40 — en 7 ans.	
47 — en 8 ans.	
19 — en 8 ans.	La transformation de ce cabaret en maison de rentier a coûté au moins 1,000 francs.
21 — en 7 ans.	
23 — en 9 ans.	
47 — en 7 ans.	Dès le 20 juillet 1859 le projet de loi en vertu duquel a été construit le fort d'Hoboken était déposé.
70 — en 11 ans.	
20 — en 9 ans.	
199 — en 12 ans.	
35 — en 16 ans.	

TAGES.

69 p. % en 9 ans.	
35 — en 3 ans.	La propriété n° 2 n'est qu'en partie dans la zone de servitude.
250 — en 7 ans.	Les propriétés 2 et 3 ont été estimées en 1856, lors du partage de la succession du baron Van Delft par ses enfants, en capitalisant d'anciens baux au denier vingt. Le partage de 1859 fut fait par des experts pour déterminer la valeur exacte de biens faisant partie d'une succession ouverte au profit de collatéraux. La propriété n° 3 fut louée avant la servitude à MM Schmidt qui y érigèrent un établissement industriel; à l'expiration du bail, les constructions devaient rester au propriétaire sans indemnité. Cette condition onéreuse et la certitude d'obtenir du génie l'autorisation d'augmenter leur fabrique, qui fut doublée depuis la servitude, expliquent le prix énorme de 33,000 francs.
76 — en 6 ans.	
15 — en 14 ans.	
14 — en 14 ans.	
60 — en 15 ans.	M. François Reusens y a élevé des constructions pour une dizaine de mille francs avant la servitude.
12 — en 14 ans.	

DÉCLARATIONS

Numéro d'ordre.	COMMUNES,	NATURE des biens.	Contenance.	ESTIMATIONS ANTÉRIEURES à 1859.		PRIX ou ESTIMATIONS POSTÉRIEURES à 1859.		Observations.
				DATE.	Montant.	DATE.	Montant.	
1	Mortsel	Terre, prairie.	H. A. C. 1 49 95	12 janv. 1856.	7,140	30 nov. 1860.	7,500	Vente.
2	Wilryck	Terre.	2 66 45	20 oct. 1859.	9,170	16 mai 1861.	9,170	Partage.
3	Idem	Idem.	» 87 70	»	3,020	»	5,510	Idem.
4	Idem	Idem.	1 5 65	24 oct. 1855.	4,500	7 mars 1860.	4,500	Idem.
5	Idem	Idem.	» 49 85	»	2,490	»	2,800	Idem.
6	Hoboken	2 maisons.	» 24 80	»	3,200	19 avril 1860.	2,740	Vente publique.
7	Idem	Terre.	1 4 7	»	4,400	»	5,990	Idem.
8	Austruweel . . .	Prairies.	7 91 5	6 fév. 1856.	59,220	29 sept. 1862.	55,170	Vente.
9	Wommelghem . .	Terre.	1 58 50	14 mai 1856.	5,200	21 juin 1865.	6,040	Vente publique.
10	Idem	Maison.	» 24 60	»	2,900	24 oct. 1865.	3,000	Partage.
11	Austruweel . . .	Prairie.	4 46 50	15 nov. 1854.	24,000	8 oct. 1865.	49,486	Idem.
12	Mortsel	2 maisons.	» 6 10	6 déc. 1856.	2,000	25 avril 1865.	5,250	Vente.
13	Idem	Terre.	» 47 90	12 fév. 1856.	2,875	25 mai 1864.	2,425	Vente publique.
14	Wilryck	Idem.	2 91 25	25 avril 1859.	10,000	1 ^{er} sept. 1864.	11,000	Succession.
15	Anvers	Idem.	» 27 5	12 »	1,600	4 avril 1867.	2,500	Vente.
16	Wilryck	Jardin	» 26 37	24 oct. 1855.	2,150	6 janv. 1866.	4,500	Idem.
17	Mortsel	Prairie.	1 20 15	14 déc. 1854.	6,000	29 avril 1867.	6,595	Vente publique.
18	Idem	Idem.	1 20 15	12 mai 1855.	4,158	24 fév. 1867.	6,245	Succession.
19	Idem	Idem.	1 15 50	18 mai 1854.	5,000	30 juin 1869.	4,725	Vente.
20	Hoboken	Terre.	5 20 10	2 oct. 1856.	5,400	26 juill. 1869.	15,000	Partage.
					144,285		205,754	Plus value 61,451.

DE SUCCESSIONS:

OBSERVATIONS DU RAPPORTEUR.

2 p. % en 1 ans.	
0 — en 2 ans.	
16 — en 2 ans.	Les deux estimations sont postérieures à la loi du 10 septembre 1859
5 — en 5 ans.	
12 — en 5 ans.	
<i>Perte de 1½ p. %</i>	
57 p. % en 5 ans.	
49 — en 6 ans	
16 — en 9 ans	
70 — en 9 ans	
105 — en 9 ans.	
62 — en 7 ans.	
<i>Perte de 16 p. %</i>	
10 p. % en 5 ans.	
56 — en 8 ans.	
120 — en 11 ans.	
6 — en 15 ans.	
51 — en 14 ans.	
<i>Perte de 5½ p. %</i>	
178 p. % en 15 ans.	

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Le tableau ne contenant ni l'indication des numéros des parcelles, ni les noms des parties, ni celui du notaire instrumentant, il a été fort difficile au rapporteur de le contrôler; il lui a été impossible de recueillir des renseignements sur un grand nombre des éléments que ce tableau renferme. La dépréciation la plus forte est celle des terrains à bâtir, dont la servitude réduit la valeur au niveau de celle des terres arables; ceux, par exemple, situés au centre de la commune de Deurne, le long de la chaussée de Turnhout, se vendraient 4 fr. le mètre sans la servitude; on ne saurait pas en faire plus de 1 fr. aujourd'hui; les propriétaires ne se résignent pas à vendre à ce prix, de là l'absence de pareils éléments au tableau. Fût-il le résumé complet de toutes les propriétés grevées de servitudes ayant donné lieu à une double estimation, avant et après 1850, il n'indiquerait pas le résultat exact de la servitude; la suite du rapport démontrera par quelques exemples que le relevé est loin d'être complet.

RÉCAPITULATION AU 30 OCTOBRE 1869.

	Avant 1859.	Après 1859.	DIFFÉRENCE.	P. %.
27 Ventes publiques de 1850 à 1859	148 102	221 449	75 347	50
11 Ventes à main ferme	51 585	91 072	39 489	77
8 Partages	95 100	144 004	48 904	52
20 Déclarations de successions	144 285	205 754	61 451	45
66	439 068	662 349	225 281	51

OBSERVATIONS DU RAPPORTEUR.

En défalquant le n° 4 des ventes publiques, qui ne peut être maintenu en présence de la revente du 7 décembre 1868, il reste	20 820	65 000	44 180	
	418 248	597 349	179 101	42
En défalquant encore le n° 3 des partages, qui ne peut sérieusement concourir à la formation d'une moyenne, il reste	10 000	55 000	25 000	
	408 248	564 349	156 101	38
En défalquant enfin le n° 10 des ventes à main ferme que nous n'avons pu découvrir, mais qui ne peut s'expliquer que par des circonstances tout exceptionnelles, il reste	12 000	55 940	23 940	
	396 248	528 409	132 161	35

L'éprouve modification que la suppression de trois des soixante-six éléments du tableau fait subir à la moyenne, montre combien il est aisé de se méprendre sur les résultats généraux de la servitude. Le tableau n'opère d'ailleurs que sur un demi-million de propriétés, tandis que la valeur des immeubles grevés de servitudes autour de l'enceinte d'Anvers et des forts dépasse vingt millions:

Rapport.

ARTICLE 3.

Le tableau fourni par le Gouvernement a pour but d'établir que, hors les villes, « le droit de bâtir n'exerce aucune influence sur le prix des terrains » et qu'au delà de la progression qu'a suivie la valeur des immeubles qu'il renseigne on ne peut asseoir que des hypothèses.

C'est bien la première fois que le dommage causé par les servitudes militaires est absolument contesté; jusqu'ici l'on s'était borné à se justifier d'en laisser supporter le poids par quelques-uns, jamais on n'avait nié la charge.

Est-ce donc un pur gaspillage que ces 185,000 livres sterling consacrées par l'Angleterre, de 1861 à 1865, à réparer le préjudice causé par l'interdiction de bâtir?

Toute servitude s'estime, même le simple passage du propriétaire enclavé sur le fonds du voisin (682. C. c.), et l'on ne saurait chiffrer l'indemnité qui compense le droit de bâtir sans se lancer dans le champ des hypothèses! Les magistrats, les experts apprécient chaque jour des questions moins aisées à trancher. S'ils ne constatent pas un dommage certain, précis, appréciable, ils écartent les demandes d'indemnité; peut-on faire la partie moins belle aux propriétaires?

Le Gouvernement s'attacherait moins à combattre le principe de l'indemnité si les applications devaient en être si rares et si difficiles (1).

Que constate le tableau et que prouve-t-il?

En acceptant toutes ses données, leur ensemble constate que 66 propriétés grevées de servitude aux environs d'Anvers ont gagné, en moyenne, 50 p. %, dans une période qui s'ouvre en 1850 pour finir en 1869.

Personne n'ignore que, surtout depuis vingt ans, la propriété foncière, aux environs des grandes villes, suit une progression rapide. L'augmentation de la richesse publique et l'accroissement surprenant des grandes cités, expliquent ce phénomène. Anvers, qui avait 93,000 habitants en 1850, en compte cent trente mille aujourd'hui.

Il n'est donc pas étonnant que, au bout d'un certain nombre d'années, les propriétés grevées de servitudes regagnent la valeur qu'elles avaient avant la servitude et poursuivent leur marche ascendante quelque temps ralentie. Le jour doit arriver, tôt ou tard, où la terre, privée du droit de bâtir, vaut plus qu'elle ne valait avant d'avoir été mutilée; est-ce à dire que le droit qu'on lui ravit est sans valeur? Est-ce à dire que la servitude n'est pas un dommage?

(1) Le Gouvernement ne tient pas partout le même langage. La Cour de Gand, par son arrêt du 29 juillet 1869 (*Pas*, 1869, p. 587), diminue, à la demande de l'État et conformément à l'avis des experts, de 450 francs, en raison de la dépréciation causée par la servitude de halage, l'indemnité due pour l'expropriation d'une parcelle de 9 ares longeant l'ancien cours de la Dendre. La valeur du terrain libre de servitude eût été de 5,600 francs; la servitude dépréciait donc l'immeuble de 12 1/2 pour cent, elle lui faisant perdre 1/8 de sa valeur.

L'État a profité de cette dépréciation.

Ce qu'il faudrait établir, et ce que le tableau ne constate pas, parce que ce n'est pas, c'est que la progression de valeur des terres asservies n'a pas été ralentie, c'est qu'elle a été aussi forte que celle de terres semblables non asservies.

Deux exemples démontreront le contraire. Deux métairies de même nature, de contenance peu différente, de même configuration, situées toutes deux le long de la grande route d'Anvers à Schelle, à moins de cinq cents mètres l'une de l'autre, se trouvent l'une dans le rayon du fort d'Hoboken, l'autre immédiatement hors des servitudes. La première, contenant les parcelles 675 à 679, sect. C d'Hoboken, en tout 2 hectares, 16 ares, 55 centiares, est adjugée publiquement, le 50 juin 1863, pour 8,640 fr., soit à raison de 3,989 francs 84 centimes l'hectare. La seconde, contenant les parcelles 1 à 4, section C, d'Hemixem, en tout 2 hectares, 57 ares, 20 centiares, est vendue, le 5 mars 1867, au prix de 20,500 francs, soit 8,642 francs 50 centimes l'hectare. A moins de quatre ans d'intervalle, la métairie libre produit plus du double de ce que donne la métairie asservie.

Diverses parcelles provenant de la succession De Groof, et sises à Wilryck, furent mises en vente publique en 1865. Les deux fractions de la parcelle 160, coupée par la route militaire, contenant ensemble 1 hectare, 60 ares, 5 centiares, produisent, le 1^{er} juin, 22,775 fr.; déduction faite de 2,000 fr., somme qui dépasse la valeur des mesures qui s'y trouvaient, le terrain nu est vendu à près de 15,000 francs l'hectare; l'une des fractions de la parcelle 160 est légèrement atteinte par la servitude militaire, l'autre en est complètement exempte. Le 15 juillet les deux fractions de la parcelle 72, aboutissant toutes deux aussi à la route militaire, contenant ensemble 1 hectare, 67 ares, 90 centiares, sont adjugées séparément à un prix moyen de 6,000 fr. l'hectare. Elles sont plus rapprochées que la parcelle 160 du centre du village de Wilryck, mais elles se trouvent dans la zone asservie; de là l'écart. Le Gouvernement, en 1860, avait payé le même prix pour les emprises faites dans les parcelles 72 et 160 pour l'établissement de la route militaires. D'autres parcelles encore, provenant de la même succession, vendues à la même époque et se trouvant dans la zone donnent, comme 72, un produit moyen de 6,000 fr. Or, le n° 71, contigu à 72, avait été vendu publiquement, le 1^{er} décembre 1856, avant la servitude, par le notaire Segers, pour 2,925 fr., ce qui, à raison d'une contenance de 24 ares, 65 centiares, donne 11,800 fr. à l'hectare.

Le tableau lui-même fournit la preuve de la dépréciation qu'entraîne la servitude. La majoration moyenne de 50 p. % est la combinaison de 66 éléments hétérogènes, parmi lesquels on trouve depuis une majoration de 210 p. % en deux ans, jusqu'à une dépréciation de 32 p. %, qu'il faut majorer de l'annihilation de la progression normale de treize années.

On n'arrive à une moyenne de 50 p. % que grâce à certains faits exceptionnels qui étonnent, jusqu'à ce que l'explication en soit donnée. Les sept hectares d'Edeghem, acquis en 1858 pour 20,820 fr., revendus, en 1860, pour 65,000 fr., seraient encore une énigme aujourd'hui, si la vente de 1868, en les faisant retomber à 18,800 fr., ne prouvait l'énorme exagération du prix de 1860.

Les tribunaux n'accorderont point d'indemnité au propriétaire de ces 7 hec-

tares ; aucun juge ne sera embarrassé d'appliquer le principe d'indemnité dans d'autres cas. Il ne le fera que là où il constatera le dommage.

Le tableau contient sept éléments constatant une dépréciation inexplicable, si ce n'est par la servitude, en présence de la progression générale des propriétés. Ce sont :

	SITUATION.	NATURE.	Contenance.	DATE.	Valeur.	DATE.	Valeur.
1	Deurne	Maison.	H. A. C. 0 5 10	9 déc. 1858.	2,580	28 mai 1861.	2,500
2	Merxem	2 maisons.	0 7 5	26 mai 1851.	11,850	25 mars 1864	8,000
3	Mortsel	Idem.	0 10 99	21 janv. 1850.	7,115	11 févr. 1864.	5,850
4	Deurne	Maison.	0 0 85	13 juill. 1862.	2,105	9 avril 1866.	2,000
5	Merxem	Idem.	1 5 85	21 mai 1851.	6,025	10 mai 1867.	6,000
6	Hoboken	2 maisons.	0 24 80	24 oct. 1855.	5,200	19 avril 1860.	2,740
7	Mortsel	Terre.	0 47 90	12 fév. 1856.	2,875	25 mai 1864.	2,425

Quoique nul n'ait les facilités que possède le Gouvernement pour dresser des états statistiques, le rapporteur de la section centrale a réuni quelques exemples plus frappants encore de propriétés, réduites, après l'établissement de la servitude, à une valeur bien inférieure à celle d'avant la servitude.

13 hectares, 13 ares, 70 centiares, sis à Wilryck, ont été acquis en vente publique, le 9 juin 1858, par MM. Gyzen et Van Hissenhoven; l'hectare revenait à 3,216 francs. Le Gouvernement leur acheta, le 10 avril 1860, 1 hectare, 24 ares, 29 centiares, pour le fort de Wilryck, à raison de 6,200 fr. l'hectare. Les 11 hectares, 91 ares, 41 centiares restants, furent adjugés publiquement, le 16 août 1867, au prix de 54,760 fr., ou 2,918 fr. l'hectare. C'était 500 fr. de moins par hectare que le prix d'acquisition en 1858, 5,200 fr. de moins que le prix payé pour une forte parcelle en 1860.

Dans le même village de Wilryck, 7 hectares, 41 ares, 75 centiares, furent attribués, par acte de partage du 8 juin 1855, à M^{me} Van Meerbeck-Frans pour 57,378 fr. 75 c., soit 5,229 fr. l'hectare.

Le 50 juin 1858, avant la servitude, 1 hectare, 22 ares, 5 centiares, furent vendus pour 6,500 fr. ou 5,525 fr. l'hectare. Le Gouvernement acquit, en 1860, pour le fort de Wilryck, 55 ares, 54 centiares, à raison de 6,500 fr. l'hectare; et le 8 novembre 1869, la partie restante, un peu majorée par suite d'un minime échange, 5 hectares, 90 ares, 55 centiares, furent adjugés pour 50,660 fr. ou 5,195 fr. l'hectare, 44 fr. de moins que le prix d'acquisition, 142 fr. de moins que le prix de vente de 1858, 1,207 fr. de moins que l'indemnité payée par le Gouvernement en 1860.

A Wilryck encore, une campagne d'une étendue de 40 ares, 20 centiares, estimée 15,000 fr. dans un acte de partage du notaire Vermeulen, en date du 14 février 1846, fut vendue, vingt ans plus tard, le 27 avril 1866, un tiers en moins, 10,000 fr., par la famille De Cock, de Boom.

M^{me} la douarière Van Eersel possédait, à Berchem, une ferme de 29 hec-

tares, 35 ares, 35 centiares d'un seul tenant. La grande enceinte vint la couper par le milieu; 15 hectares, 97 ares, 40 centiares, furent acquis par le Gouvernement, le 27 avril 1860, à raison de 7,500 fr. l'hectare pour le terrain nu, plus les indemnités accessoires. Le 30 octobre 1867, le restant est vendu publiquement: les 11 hectares, 68 ares, 70 centiares à l'extérieur de l'enceinte, dans la zone asservie, ne produisent que 45,925 fr. ou 3,929 fr. l'hectare; 1 hectare, 69 ares, 23 centiares à l'intérieur de l'enceinte, donnent 33,000 fr. ou 19,500 fr. l'hectare. La tranche extérieure valait, en 1859, autant que l'intermédiaire; en 1867, sept ans après la servitude, elle ne vaut plus la moitié!

21 hectares, 81 ares, 5 centiares de terres situées à Anvers, à l'extérieur de l'enceinte, furent estimées 144,176 fr. 60 c. dans l'acte de partage de la succession de la baronne de Caters, le 29 décembre 1857; vendues publiquement, le 20 juillet 1861, elles ne produisirent que 124,825 francs; en moins 19,351 fr.

Le 20 juillet 1856, M. Van Isacker acquit, en vente publique, le château du Morckhoven, à Deurne, 14 hectares, 15 ares, 66 centiares, pour 115,730 francs. Le 2 août 1860, le lendemain de la naissance de la servitude, il le remit en vente; l'adjudication produisit 122,100 fr. La plus value de 24 années était absorbée par la servitude, à 6,370 fr. près, 5 p. %; encore le prix payé dépassait-il la valeur. L'acquéreur du château, lot principal, revendit, le 18 septembre 1863, pour 41,000 fr. les 4 hectares, 17 ares, 20 centiares, qu'il avait acquis en 1860, pour 48,100 fr.; voilà l'excédant de 6,370 fr. absorbé et la propriété ramenée à une valeur inférieure à celle de 1856.

Une propriété composée de trois maisons, écurie, étable, grange et jardin, au village d'Hoboken, sect. C, nos 403, 404, 405, 406, contenant 14 ares, 20 centiares, avait été acquise en vente publique, par-devant le notaire Gobbaerts, de Mortsel, le 9 février 1818, pour 3,318 fr. 62 c. Le revenu cadastral lui attribuait une valeur de 3,396 fr. 60 c. et elle était grevée d'hypothèques à concurrence de 3,240 fr. Le 17 décembre 1866, vendue publiquement, elle ne produisit que 1,550 fr. Les servitudes militaires lui avaient fait perdre la moitié de la valeur qu'elle avait dès 1818.

Le Gouvernement a mis en adjudication publique, dans le courant de 1869, les excédants des parcelles expropriées en 1860 pour l'enceinte et les forts du camp retranché d'Anvers. Ces excédants ont produit, à de rares exceptions près, beaucoup moins qu'ils n'avaient coûté.

Le baron de Gilman avait acquis, le 26 janvier 1855, 3 hectares, 55 ares, 40 centiares de prairies à Austruweel, à raison de 5,671 fr. l'hectare, frais compris. Le 27 décembre 1869, il a racheté, à raison de 4,398 fr. l'hectare, un excédant de 54 ares, 72 centiares, que le Gouvernement lui avait payé à raison d'au moins 6,500 fr. avant la servitude.

MM. Meyers ont cédé, en 1860, au Gouvernement 66 ares, 16 centiares de prairies, à Deurne, sect. A, n^o 50, pour 5,822 fr. 8 c., soit 8,800 fr. l'hectare. Ils en ont racheté, en 1869, un excédant de 16 ares, 62 centiares, pour 728 fr. 20 c., soit 4,581 fr. l'hectare.

La production du double tableau des prix payés par le Gouvernement en

1860, et des prix obtenus par lui en 1869 pour les excédants revendus, serait fort utile pour l'éclaircissement des résultats de la servitude (1).

Ces résultats sont indiscutables, les faits s'accordent avec la raison pour constater qu'il y a, qu'il doit y avoir préjudice quand on prive le propriétaire du droit de bâtir.

L'étendue du dommage peut varier, depuis l'infiniment grand jusqu'à l'infiniment petit; le montant du dommage prête seul à discussion. Il importe d'autant plus de l'établir approximativement que la crainte d'obérer le Trésor est le seul obstacle réel à l'admission du principe d'indemnité.

Un des notaires les plus occupés d'Anvers, celui que le Gouvernement a choisi pour guide dans l'évaluation des propriétés à exproprier en 1860, et qui s'est acquitté de cette mission de façon à mériter une distinction honorifique qui n'est pas prodiguée dans le notariat, M. Van Sulper, appréciait, dans la séance du Conseil provincial du 11 juillet 1862, de la manière suivante les conséquences de l'application de l'indemnité aux servitudes militaires :

- « On sait que le rayon stratégique de nos places fortes est de 583 mètres.
 » Il s'étend autour d'Anvers sur une surface de 657 hectares, non compris
 » les anciens rayons de la citadelle Sud et du fort du Nord. Les rayons des
 » huit forts du camp retranché s'étendent sur une surface de 1888 hectares :
 » ensemble 2525 hectares, frappés de nouvelles servitudes militaires.
 » Le relevé, fait par commune, des immeubles frappés de nouvelles ser-
 » vitudes, démontre que 235 hectares de terrains se trouvant le long des
 » routes, des chemins publics et dans différents villages et qui, en partie,
 » peuvent être considérés comme terrains à bâtir, sont frappés de servitudes
 » et que le nombre des propriétés bâties soumises aux servitudes s'élève à
 » 1262; elles se répartissent comme suit :

- 1 Corderie;
- 1 Scierie à vapeur;
- 1 Raffinerie de soufre à vapeur;
- 1 Teinturerie à vapeur;
- 1 Blanchisserie, usine Wood;
- 4 Brasseries;
- 1 Huilerie;
- 2 Fabriques de tabac;
- 5 Moulins à vent;
- 2 Maisons communales;

(1) Le Gouvernement a communiqué, le 17 février, un tableau incomplet de la réalisation des excédants; il ne mentionne, en effet, aucun excédant à Austruweel. Il se résume comme suit :

175 parcelles	à l'intérieur de la grande enceinte 41	rétrocédées aux anciens propriétaires. 30	Toutes au prix payé par le Gouvernement en 1860.
		adjudgées au plus offrant 11	
	à l'extérieur et grevées de servitudes 152	rétrocédées. 26	avec perte 2
		adjudgées. 106	au prix d'expropriation 23
			à un prix inférieur fixé en justice. 5
			avec bénéfice pour l'État 0
			avec perte 106

2	Écoles communales ;
4	Églises ;
2	Presbytères ;
1	Blanchisserie ;
45	Maisons de campagne ;
1189	Maisons d'habitation.

TOTAL 1262 Propriétés bâties. »

« Nos calculs nous ont conduit à dire que, si le Gouvernement veut tenir
 » la main à l'exécution rigoureuse de la loi sur les servitudes militaires, s'il
 » faut absolument maintenir les interdictions prononcées par les lois, les
 » dommages causés par la création des nouvelles servitudes pourraient bien
 » s'élever à environ 4 millions de francs.

» Au contraire, et la chose ne paraît pas impossible, si le Gouvernement, à
 » ce besoin autorisé par les Chambres législatives, pouvait admettre quelques
 » zones exceptionnelles, dans lesquelles il serait permis de bâtir et que, d'autre
 » part, il pût user de tolérance et permettre de maintenir les propriétés
 » bâties dans leur état actuel, c'est-à-dire d'y faire les grosses réparations et
 » les reconstructions nécessaires, mais sans pouvoir les augmenter, le chiffre
 » de 4 millions qu'on vient d'indiquer pourrait subir une diminution d'en-
 » viron $\frac{3}{4}$. Cet objet ne serait donc pas aussi important qu'on semble le
 croire (*). »

Le Gouvernement semble disposé à entrer dans la voie qui réduirait l'en-
 semble des indemnités autour d'Anvers à un million. Ajoutons-en un demi
 pour les places fortes accessoires. C'est donc 1,500,000 fr. qu'il en coûterait
 pour être juste. Le Gouvernement doit d'autant moins reculer devant la
 reconnaissance du droit de l'indemnité en cas de dommage constaté, que le
 tableau dressé par lui et les éléments que le rapport y joint font évanouir les
 chiffres exagérés qui l'effrayaient jusqu'ici.

La section centrale considère le vote sur le principe de l'indemnité, qui a
 clôturé la discussion générale, comme emportant adoption de l'article 5. Il
 n'est donc pas émis de nouveau vote sur cet article.

Un membre demande si le créancier hypothécaire pourra se rembourser
 sur l'indemnité. L'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 tranche cette
 question affirmativement. Le créancier hypothécaire a ce droit sur toute
 indemnité due à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé
 d'hypothèque.

(*) Le tableau du Gouvernement contient des indications relatives à 82 hectares grevés de ser-
 vitudes militaires. Les éléments produits par le rapporteur comportent 68 hectares, en tout 150,
 soit $\frac{1}{20}$ de l'ensemble des servitudes; cet ensemble doit être porté à 5000 hectares par suite de
 la construction du fort de Merxem et du nouveau front de l'enceinte en avant de l'ancienne cita-
 delle du Sud.

On peut, d'après ce vingtième dont la valeur avant et après la servitude peut être comparée, se
 faire une idée approximative de l'influence de la servitude et du montant du dommage à réparer en
 cas d'adoption de l'indemnité.

Texte de la proposition de loi	Texte proposé par la section centrale.
ART. 6.	<i>(Supprimé.)</i>
L'indemnité consistera en une rente annuelle, représentant l'intérêt à 5 % d'un capital égal à la diminution de valeur que la servitude fait subir à la propriété.	
Cette rente, divisée en titres de 100 francs de revenu au maximum, sera remise à l'ayant droit et les arrérages en seront servis aussi longtemps que durera la servitude.	
L'ayant droit pourra céder ces titres avec ou sans le fonds; chacun d'eux sera indivisible.	

Observations du Gouvernement.

Le Gouvernement, repoussant le principe de l'indemnité, croit inutile d'entrer dans la discussion des moyens proposés.

Rapport.

ARTICLE 6 (SUPPRIMÉ).

La disposition de cet article avait pour but de faciliter les règlements d'intérêts entre les propriétaires et l'État lors de l'extinction de la servitude; elle supposait à la servitude comme à l'indemnité un caractère temporaire.

Les complications auxquelles eût donné lieu l'application de l'article 6 ont déterminé l'un des auteurs du projet à en proposer le rejet que la section centrale a voté par cinq voix contre une.

En réalité la servitude a un caractère permanent; elle est supposée devoir durer toujours; ce n'est que par exception et par une sorte d'accident politique qu'elle vient à cesser.

L'indemnité doit être fixée sans tenir compte de cette éventualité peu probable. Elle doit représenter la valeur capitale du droit réel dont le propriétaire est privé. Telles sont les dispositions de la loi anglaise et de la loi hollandaise.

Si plus tard la servitude devient inutile, si la place forte est démolie, la servitude ne cessera pas par là même; l'article 2 laisse le Roi juge du moment où, pour tout ou partie, elle prendra fin.

L'État offrira aux propriétaires qui ont touché des indemnités de les relever de la servitude moyennant restitution de ce qu'ils ont reçu; s'ils s'y refusent, l'État conservera dans son avoir, dans son domaine ce droit réel qu'il a acquis de ses deniers; il maintiendra la servitude. Pas un propriétaire qui ne rachète la libre disposition de son bien en restituant l'indemnité. La progression constante des immeubles et la dépréciation non moins constante de l'argent ne laissent pas de doute à cet égard.

On arrive ainsi d'une façon moins compliquée au même résultat que l'ar-

ticle 6 du projet : laisser au propriétaire la jouissance d'un capital équivalent à la valeur du droit réel dont on le prive, aussi longtemps qu'il en reste privé.

Le débours d'une somme trop considérable, que l'article 6 avait aussi pour but d'éviter, n'est plus à craindre depuis que le Gouvernement s'est rallié à l'idée des polygones exceptionnels et qu'il a renoncé au maintien des forteresses de Gand, Tournai, Ostende, Charleroi, Huy et Dinant, la moitié de celles auxquelles la proposition de loi semblait, en 1864, devoir s'appliquer.

Texte de la proposition de loi.

ART. 7.

La loi qui crée une servitude militaire et le plan de la zone asservie seront, dans la quinzaine de la publication de la loi, et resteront pendant trois mois affichés à la porte de la maison communale dans les communes sur le territoire desquelles le rayon stratégique s'étend. Faut de ce faire, la servitude ne grèvera les propriétés sises dans les communes où ces formalités auraient été omises, qu'à partir du jour où elles y auront été remplies.

Dans le mois à partir du jour de l'affichage, l'État pourra faire connaître, par la même voie, qu'il excepte de la zone des servitudes certaines parties, désignées sous la dénomination de polygones exceptionnels, dont les délimitations seront indiquées sur l'affiche.

Les intéressés auront trois mois à partir de la même date pour faire valoir leurs droits; ce délai expiré, aucune demande d'indemnité ne sera plus recevable.

Texte proposé par la section centrale.

ART. 7 (6 NOUVEAU).

L'arrêté royal qui détermine l'étendue d'une servitude militaire sera, dans la quinzaine de la publication de l'arrêté et restera pendant trois mois affiché à la porte de la maison communale dans les communes sur le territoire desquelles le rayon asservi s'étend.

Le plan de la zone asservie sera à la même époque et restera pendant le même temps déposé au secrétariat de ces communes.

Les propriétaires des parcelles atteintes par la servitude en recevront avis par lettre chargée adressée à leur domicile; ils auront six mois à partir de cet avis pour faire valoir leurs droits; ce délai expiré aucune demande ne sera plus recevable.

Observations du Gouvernement.

Les deux premiers alinéa paraissent admissibles quant au fond. Les délais indiqués sont trop courts.

Le troisième alinéa partagera le sort de l'article 5.

Rapport.

ARTICLE 7 (6 NOUVEAU).

Le Gouvernement propose pour les polygones exceptionnels une mesure de publicité nouvelle : le dépôt de leurs plans au secrétariat des communes intéressées.

Il importe d'étendre cette mesure à la zone entière; ceux que frappe la servitude ont intérêt à le savoir autant que ceux qu'elle épargne.

Il a semblé que ce dépôt, que ne révèle aucun signe apparent, est insuffisant; la section centrale propose d'y joindre l'affichage pendant trois mois à la porte de la maison communale de l'arrêté royal qui fixe l'étendue de la servitude et la notification de la servitude aux propriétaires intéressés par lettre chargée, adressée à leur domicile.

Ces mesures de publicité sont surtout indispensables si la demande d'indemnité doit être intentée en justice dans un délai limité à peine de forclusion. En Angleterre notification de la servitude est adressée par le Département de la Guerre dans les six mois à tous les propriétaires individuellement; à défaut d'arrangement amiable dans les quinze jours de la notification, l'indemnité est fixée, selon son importance, par un jury ou par deux juges de paix. En Angleterre la négligence du propriétaire n'entraîne pas la déchéance, mais uniquement le règlement par défaut de l'indemnité.

La loi hollandaise n'a fixé aucun délai pour l'action en indemnité; son article 17 en accorde un de trois mois pour réclamer contre la confection du plan de la zone asservie.

La rédaction proposée prend le contre-pied de ce qu'ont fait nos voisins du Nord; des réclamations pourront toujours être élevées contre le plan, œuvre administrative dont la conformité aux termes de l'arrêté royal et à ceux de la loi peut laisser à désirer. Il sera loisible en tout temps aux propriétaires de démontrer que leurs biens sont en dehors du rayon de 385 mètres ou du rayon réduit par arrêté royal. Quelques garanties d'exactitude qu'offrent les auteurs du plan, une erreur de leur part ne saurait préjudicier aux droits de personne. Telle est la situation d'aujourd'hui, il ne faut pas la modifier.

L'indemnité, au contraire, est une réclamation dont l'appréciation immédiate, sans retard, est préférable. Il importe aussi que le Gouvernement sache, sans trop tarder, à quoi s'en tenir au sujet des charges qu'entraîne pour lui la servitude. En outre, la propriété, en chargeant de mains, complique ce règlement. Ces raisons et d'autres encore ont déterminé le législateur anglais à presser le règlement de l'indemnité; la section centrale l'a suivi dans cette voie en fixant à six mois le délai fatal dans lequel toutes les demandes d'indemnité devront être intentées.

Le projet n'indiquant point, comme la loi anglaise, une juridiction spéciale, il est certain que c'est devant ces tribunaux ordinaires, suivant les règles de la compétence en matière civile, que ces actions seront portées.

L'article modifié est adopté.

Texte de la proposition de loi.

Dispositions transitoires.

ART. 8.

Le Gouvernement dressera le tableau des places de guerre, postes militaires, forts détachés et citadelles qu'il entend maintenir et le soumettra à l'approbation des Chambres.

Texte proposé par la section centrale.

Dispositions transitoires.

ART. 8. (7 NOUVEAU.)

Le Gouvernement dressera le tableau des places de guerre, postes militaires, forts détachés et citadelles qu'il entend maintenir et le soumettra à l'approbation des Chambres.

Texte de la proposition de loi.

L'État aura deux mois, à partir de la publication de la loi sanctionnant ce tableau, pour faire connaître, en suivant le mode de publication prescrit par l'article 7, les démarcations des zones de servitude conservées et les polygones qu'il consent à en excepter.

Les propriétaires de terrains actuellement grevés de servitudes militaires, créées depuis la formation du royaume de Belgique, ne seront déchus du droit d'obtenir à l'avenir, à titre d'indemnité, une rente proportionnée au dommage souffert lors de la constitution de la servitude, que pour autant que, dans les six mois de la promulgation du tableau, ils n'aient pas intenté une action en justice.

Texte proposé par la section centrale.

L'État aura trois mois, à partir de la publication de la loi sanctionnant ce tableau, pour faire connaître, en suivant les modes de publicité par voie d'affiches et de dépôt des plans prescrits par l'article 6, les démarcations des zones de servitude conservées.

(Supprimé.)

Observations du Gouvernement.

Les places de guerre ont été créées en vertu de lois. On ne voit pas quelle utilité il y aurait de dresser le tableau de ces places pour le soumettre à l'approbation des Chambres.

Le principe de rétroactivité, inadmissible en cette circonstance, et arbitrairement limité, présenterait dans son application d'inextricables difficultés. Les raisons qui doivent le faire repousser sont trop apparentes pour qu'il soit utile d'y insister.

Rapport.

ARTICLE 8 (7 NOUVEAU).

L'article 7 a un double but :

D'abord de régulariser le passé en faisant, *in globo*, pour les fortifications existantes, ce qui sera fait à l'avenir, en détail, pour chaque fortification nouvelle.

Cette mesure est d'autant plus indispensable que, depuis 1815, les arrêtés royaux décrétant le rétablissement des places fortes n'ont pas même été insérés au journal officiel.

La loi dressera la liste des places fortes, comme l'ont fait la loi de 1794, l'ordonnance du 1^{er} avril 1821 et le décret de 1851, comme l'a fait en Hollande l'arrêté royal du 8 juillet 1844.

Le Gouvernement déterminera l'étendue uniforme ou variable de leur zone de servitude, ainsi que les polygones qu'il en excepte.

Ce travail fait (et il est accordé trois mois pour le faire), il n'existera plus pour aucun propriétaire en Belgique de doute sur le point de savoir si sa propriété est grevée ou libérée de la servitude militaire.

La publicité par voie d'affiches et de dépôt des plans est la seule possible

pour une telle mesure générale. La rédaction doit être modifiée de façon à exclure la notification aux intéressés.

Le dernier paragraphe de l'article 7 donne à l'article 5 un effet rétroactif; les propriétaires grevés aujourd'hui de servitudes militaires seront indemnisés du dommage qu'ils ont souffert lors de l'établissement de la servitude.

Trois membres de la section centrale sont d'avis que, la justice des réclamations étant admise, on ne peut vouloir être juste dans l'avenir en maintenant les injustices du passé; ce serait presque une dérision : le nouveau système de défense nationale est achevé; il ne sera créé d'ici à longtemps que peu, pour ne pas dire point de servitudes militaires nouvelles; le remède doit être porté où est le mal.

Sans doute, l'on ne peut remonter indéfiniment dans le passé; rechercher les ayants droit et déterminer le dommage subi dans les siècles passés serait impossible; mais cette impossibilité ne doit pas détourner l'État de la proclamation du principe, puisque c'est lui qui profitera de l'impuissance où seront les héritiers des propriétaires, lésés autrefois, de justifier des droits de leurs auteurs. Pour être indemnisé il faut qu'on prouve le dommage et son étendue.

Ces membres font remarquer aussi que, après la démolition décidée des citadelles d'Anvers (Sud) et de Gand, il n'existera plus en Belgique de servitudes militaires antérieures à 1822; cette considération les détermine à ne pas limiter à 1850 l'effet rétroactif du principe d'indemnité; il leur paraît juste que ceux qui, depuis la formation du royaume des Pays-Bas, ont subi des dommages réels, constatés, dans l'intérêt du maintien de l'indépendance des dix-sept provinces jusqu'en 1850, des neuf provinces méridionales jusqu'aujourd'hui, soient indemnisés par la généralité qui a profité de leurs sacrifices.

Dès qu'on admet le principe d'indemnité, il est juste de le faire rétroagir aussi loin qu'on peut l'appliquer; son application en Belgique ne peut dépasser 1822; il n'est pas impossible de prouver le dommage alors subi, cette impossibilité ne pourrait d'ailleurs arrêter l'État à qui elle profite.

Ils observent, enfin, que l'application des polygones exceptionnels sera nécessairement faite sur une vaste échelle aux citadelles de Liège et de Namur, à cause du terrain accidenté qui les environne. Cette mesure réduira à de faibles proportions les indemnités dues pour servitudes antérieures à 1850.

En conséquence ils proposent de supprimer ces mots : « créés après la formation du royaume de Belgique » et de doubler le délai de six mois comme l'a été celui de trois mois de l'article 6. Ce n'est pas trop d'une année pour intenter des actions dont la justification peut exiger qu'on remonte de plus de trente ans dans le passé; ce n'est pas trop surtout en présence de l'impossibilité où l'on se trouve de recourir à la notification, comme dans le cas de l'article 6.

Trois autres membres de la section centrale ne croient pas devoir se départir de la règle de non-rétroactivité des lois.

Le premier paragraphe de l'article est adopté, le second est modifié comme suit :

« L'État aura trois mois, à partir de la publication de la loi sanctionnant ce tableau, pour faire connaître, en suivant les modes de publicité par voie d'affiches et de dépôt des plans prescrits par l'article 6, les démarcations des zones de servitude conservées. »

Le troisième paragraphe ainsi modifié :

« Les propriétaires de terrains grevés de servitudes militaires ne seront déchus du droit d'obtenir une indemnité équivalente au dommage souffert lors de la constitution de la servitude que pour autant que, dans l'année de la publication des plans des zones conservées, ils n'aient pas intenté une action en justice » est rejeté par parité de voix.

Texte de la proposition de loi.	Texte proposé par la section centrale.
ART. 9.	<i>(Supprimé.)</i>
L'indemnité relative aux propriétés vendues après la création de la servitude ne pourra être réclamée que par les anciens propriétaires ou leurs héritiers, à moins qu'ils n'aient cédé, avec la propriété, leur droit à l'indemnité.	

Observations du Gouvernement.

Quand même on adopterait le principe de l'indemnité rétroactive, l'application de cet article présenterait des difficultés inextricables.

Rapport.

ARTICLE 9 (8 NOUVEAU).

L'article prévoyait le cas où le propriétaire, à l'époque de la création de la servitude, n'est plus propriétaire aujourd'hui. A qui reviendrait l'indemnité? Évidemment au propriétaire qui a souffert de la servitude, qui a vu son bien déprécié par elle ; et non à celui qui a acquis le bien déprécié, au prix auquel la dépréciation a réduit sa valeur.

Le rejet du paragraphe trois de l'article précédent ayant écarté l'hypothèse à laquelle s'appliquait l'article en discussion, l'indemnité rétroactive, la suppression de cet article en découlait par voie de conséquence. — Mis aux voix, il a été écarté à parité de votes.

Texte de la proposition de loi.	Texte proposé par la section centrale.
—	<i>Dispositions générales.</i>
	ART. 9 (NOUVEAU).
	Un arrêté royal réglera les mesures d'exécution de la présente loi.

Rapport.

ARTICLE 9 (NOUVEAU).

Dans quelques pays la loi ne trace que les grandes lignes de la législation en matière de servitudes militaires; elle laisse à un règlement administratif le soin de régler les détails d'exécution.

C'est ainsi qu'ont agi les auteurs du décret français du 10 juillet 1851 et de la loi italienne du 25 août 1859. Ailleurs on a préféré tout réglementer législativement. En Belgique, jusqu'à présent, il n'y a de réglementation de détail d'aucune espèce; la loi est laconique, rien n'est venu la compléter.

Il a paru que l'application de la loi ne doit pas être laissée à un arbitraire sans règle, mais que ces règles, parfois changeantes selon les circonstances, sont du domaine du pouvoir exécutif.

Le Département de la Guerre élaborera un règlement où seront déterminées les autorisations qu'il croit pouvoir accorder en thèse générale, leurs conditions et autres mesures d'exécution.

Il importe qu'il y ait une règle, quoiqu'on puisse s'en départir dans les cas exceptionnels.

L'article est adopté.

Texte de la proposition de loi.	Texte proposé par la section centrale
—	—
ART. 10.	ART. 10.
Les dispositions des lois antérieures, contraires à celles de la présente loi, sont abrogées.	(Comme ci-contre.)

Cet article-formule ne comporte pas d'observations.

Il est adopté.

La discussion des articles étant terminée, l'ensemble de la proposition de loi, modifiée par les votes de la section centrale, a été mis aux voix et adopté par cinq voix contre deux.

Le Rapporteur,

VICTOR JACOBS.

Le Président,

P. VANHUMBEECK.

PROJETS DE LOI.

Texte de la proposition de loi.

Première section.

ART. 1^{er}.

La loi seule établit ou supprime les places de guerre, postes militaires, forts et citadelles.

Le Gouvernement peut y apporter les modifications de détail jugées utiles à la défense, dans les limites des crédits alloués.

ART. 2.

Toutes constructions ou excavations, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites dans un rayon de 585 mètres autour des places de guerre, postes militaires et forts détachés; ce rayon de servitude entoure chaque forteresse avec ses dépendances immédiates, citadelles, châteaux, ouvrages avancés, de manière à ne former qu'une zone asservie autour de l'ensemble.

Texte proposé par la section centrale

Première section.

ART. 1^{er}.

(Comme ci-contre.)

ART. 2 NOUVEAU.

Le Roi détermine par arrêté royal l'étendue de la zone de servitude entourant les places de guerre, postes militaires et forts détachés.

Cette zone ne peut s'étendre à plus de 585 mètres de l'extrémité extérieure du terrain militaire. Il n'en peut être établi à l'intérieur des places fortes.

La profondeur de la zone d'une même place peut varier suivant les fronts.

Le Roi peut excepter de la zone asservie certaines parcelles désignées sous le nom de polygones exceptionnels.

Il détermine le moment où les servitudes militaires commencent et celui où elles cessent d'être applicables à tout ou partie de la zone réservée.

ART. 3 (2 ANCIEN).

Toutes constructions de bâtiments, clôtures ou routes, toutes excavations ou exhaussements de terrain sont interdits dans la zone de servitude.

Néanmoins le Ministre de la Guerre peut autoriser, aux conditions qu'il détermine, les constructions ou travaux prohibés, quand l'intérêt de la défense n'y met pas obstacle.

Texte de la proposition de loi.

ART. 3.

Les bâtiments et constructions de toute espèce qui sont situés dans cette zone, et qui existaient avant l'établissement des forteresses, peuvent être entretenus, réparés, restaurés et reconstruits dans leur état actuel, sans autorisation préalable du Département de la Guerre.

ART. 4.

Les aménagements intérieurs, les portes, fenêtres et clôtures de ces bâtiments peuvent être modifiés pourvu qu'on n'en augmente pas les dimensions et qu'on n'emploie pas des matériaux d'une nature plus durable que ceux qu'ils remplacent.

Deuxième section.

ART. 5.

L'établissement d'une servitude militaire donne au propriétaire du terrain grevé le droit d'obtenir une indemnité proportionnée au dommage souffert.

ART. 6.

L'indemnité consistera en une rente annuelle, représentant l'intérêt à 5 p. % d'un capital égal à la diminution de valeur que la servitude fait subir à la propriété.

Cette rente, divisée en titres de 100 francs de revenu au maximum, sera remise à l'ayant droit et les arrérages en seront servis aussi longtemps que durera la servitude.

L'ayant droit pourra céder ces titres avec ou sans le fonds; chacun d'eux sera indivisible.

ART. 7.

La loi qui crée une servitude militaire et le plan de la zone asservie seront, dans la quinzaine de la publication de la loi, et resteront pendant trois mois affichés à la porte de la maison communale dans les communes sur le territoire desquelles le rayon stratégique s'étend. Faute de ce faire, la servitude ne grèvera les propriétés sises dans les communes où ces formalités auraient été omises, qu'à partir du jour où elles y auront été remplies.

Dans le mois à partir du jour de l'affichage, l'État pourra faire connaître, par la même voie,

Texte proposé par la section centrale

ART. 4 (3 ET 4 ANCIENS).

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

Deuxième section.

ART. 5.

(Comme ci-contre.)

(Supprimé.)

ART. 7 (6 NOUVEAU).

L'arrêté royal qui détermine l'étendue d'une servitude militaire sera, dans la quinzaine de la publication de l'arrêté, et restera pendant trois mois affiché à la porte de la maison communale dans les communes sur le territoire desquelles le rayon asservi s'étend.

Le plan de la zone asservie sera à la même époque et restera pendant le même temps déposé au secrétariat de ces communes.

Les propriétaires des parcelles atteintes par la servitude en recevront avis par lettre chargée adressée à leur domicile; ils auront six mois à

Texte de la proposition de loi.

qu'il excepte de la zone des servitudes certaines parties, désignées sous la dénomination de polygones exceptionnels, dont les délimitations seront indiquées sur l'affiche.

Les intéressés auront trois mois à partir de la même date pour faire valoir leurs droits; ce délai expiré, aucune demande d'indemnité ne sera plus recevable.

Dispositions transitoires.

ART. 8.

Le Gouvernement dressera le tableau des places de guerre, postes militaires, forts détachés et citadelles qu'il entend maintenir et le soumettra à l'approbation des Chambres.

L'Etat aura deux mois, à partir de la publication de la loi sanctionnant ce tableau, pour faire connaître, en suivant le mode de publication prescrit par l'article 7, les démarcations des zones de servitude conservées et les polygones qu'il consent à en excepter.

Les propriétaires de terrains actuellement grevés de servitudes militaires, créées depuis la formation du royaume de Belgique, ne seront déchus du droit d'obtenir à l'avenir, à titre d'indemnité, une rente proportionnée au dommage souffert lors de la constitution de la servitude, que pour autant que, dans les six mois de la promulgation du tableau, ils n'aient pas intenté une action en justice.

ART. 9

L'indemnité relative aux propriétés vendues après la création de la servitude ne pourra être réclamée que par les anciens propriétaires ou leurs héritiers, à moins qu'ils n'aient cédé, avec la propriété, leur droit à l'indemnité.

ART. 10.

Les dispositions des lois antérieures, contraires à celles de la présente loi, sont abrogées.

Texte proposé par la section centrale.

partir de cet avis pour faire valoir leurs droits; ce délai expiré aucune demande ne sera plus recevable.

Dispositions transitoires.

ART. 8. (7 NOUVEAU.)

Le Gouvernement dressera le tableau des places de guerre, postes militaires, forts détachés et citadelles qu'il entend maintenir et le soumettra à l'approbation des Chambres.

L'Etat aura trois mois, à partir de la publication de la loi sanctionnant ce tableau, pour faire connaître, en suivant les modes de publicité par voie d'affiches et de dépôt des plans prescrits par l'article 6, les démarcations des zones de servitude conservées.

(Supprimé.)

(Supprimé.)

Dispositions générales.

ART. 9 (NOUVEAU).

Un arrêté royal réglera les mesures d'exécution de la présente loi.

ART. 10.

(Comme ci-contre.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

(Session de 1869-1870.)

PROPOSITION DE LOI SUR LES SERVITUDES MILITAIRES.

(RAPPORT DE M. JACOBS.)

NOTE DU DÉPARTEMENT DES FINANCES.

Le relevé des mutations survenues parmi les propriétés grevées de servitudes militaires a donné lieu à des observations qui ont été attentivement examinées, et il sera facile de démontrer qu'elles ne sont pas de nature à modifier les impressions que l'ensemble du relevé a fait naître.

Le n° 1 du tableau des ventes publiques a pour objet une ferme de 1 h. 15 a. 45 c., située sous Mortsels, acquise en 1850 pour 3,890 francs et revendue publiquement en 1862 pour 6,000 francs. M. le rapporteur fait cette observation : « 54 p. % en douze ans. Les bâtiments ont été considérablement améliorés dans l'intervalle. » Ce renseignement paraît manquer complètement d'exactitude : dans un relevé administratif fait en 1865 pour le contrôle des valeurs, on lit ce qui suit : « De grandes réparations ont été faites à la maison depuis l'adjudication du 25 juin 1842; on y travaillait encore au mois de mars 1865 » Voilà un renseignement pris *de visu* qui fait croire que la personne qui a signalé à M. le rapporteur les modifications apportées aux bâtiments s'est trompée de date.

Pour le n° 2, le rapport fait remarquer que la propriété est en majeure partie hors du rayon des servitudes. A la fin de la réponse du Gouvernement sur l'article 5 du projet de loi, il a été observé que la défense de bâtir grevait la propriété dans la moitié de sa surface à *front de route*. L'observation du rapport n'a aucune importance.

N° 3, quatre maisons à Mortsels, acquises en 1857 pour 2,050 francs et vendues à main ferme en 1861 pour 2,750 francs. Un millier de francs a été consacré à l'amélioration des bâtiments, dit le rapport. Ce sont de petites maisons d'ouvriers; il est difficile de voir en quoi consistent les réparations qui représenteraient près de 50 p. % de la valeur des bâtiments.

N° 4. Terre de 7 h. 48 a. 90 c. à Edeghem, acquise en 1858 pour 20,820 francs et revendue en 1860 pour 65,000 francs. M. le rapporteur dit : « 210 » p. % en deux ans. Cette propriété, revendue publiquement le 7 décembre » 1868 par les curateurs de la Compagnie générale de matériel, n'a produit » que 18,810 francs. » Plus loin, page 42, le rapport s'exprime encore au sujet de cette propriété dans les termes suivants :

« On n'arrive à une moyenne de 50 p. % que grâce à certains faits exceptionnels qui étonnent, jusqu'à ce que l'explication en soit donnée. Les sept hectares d'Edeghem, acquis en 1858 pour 20,820 francs, revendus en 1860 pour 65,000 francs, seraient encore une énigme aujourd'hui, si la vente de 1868, en les faisant retomber à 18,800 francs, ne prouvait l'énorme exagération du prix de 1860. »

Il est assez étrange que l'on ait pu découvrir les améliorations apportées à des bâtiments, et qu'on n'ait pas été à même de se rendre compte de la dépréciation qu'ont subie les sept hectares de terre dont il s'agit. Cependant, l'examen était très-facile : la Compagnie générale de matériel a fait sur cette propriété la majeure partie des briques nécessaires à la construction des fortifications. C'est aujourd'hui un terrain ruiné qui ne pourra être rendu à la culture qu'après de grandes dépenses. Pour le moment, il est couvert de grandes flaques d'eau et de débris de briqueteries. Malgré les effets désastreux de la fabrication des briques, le terrain n'est revendu qu'à 2,000 francs de moins que le prix de 1858, soit seulement une perte de 10 p. %.

N° 9. Deux maisons à Merxem auraient, d'après le relevé, perdu 52 p. % en treize années. Cette différence est la plus forte de toutes celles qui sont indiquées au relevé; on a voulu chercher à en connaître les causes : les recherches ont amené la découverte d'une erreur de copie. Ces maisons ont fait l'objet de deux ventes dans la période antérieure à 1859 ; les deux prix ont été réunis, alors qu'il eût fallu les renseigner séparément, les deux ventes ayant eu l'une et l'autre pour objet chaque fois les deux maisons.

Ces deux maisons ont été vendues :

1° Le 26 mai 1851 pour la somme de 5,657 francs ;

2° Le 21 mai 1853 pour la somme de 6,193 francs.

Le total de ces deux ventes représente la somme de 11,850 francs portée au relevé comme produite par une seule mutation.

Ces maisons ayant été revendues en 1864 pour 8,000 francs, au lieu de la perte de 52 p. %, il y a une augmentation de 40 p. % sur le prix de 1851 et de 29 p. % sur le prix de 1853.

Quant à la dépréciation que l'on remarque pour les nos 10, 17 et 18, elle trouve sa cause dans le défaut d'entretien des bâtiments.

Au n° 27 le rapport fait observer que, dans l'intervalle de deux ventes, le propriétaire a fait pour 3,000 francs d'améliorations à sa maison. Il est à remarquer d'abord que, des deux mutations, l'une a eu lieu par vente publique et l'autre par succession. D'autre part, les bâtiments consistent en trois demeures d'ouvriers; portées au cadastre à la dernière classe et occupant avec les cours une superficie de 1 a. 75 c. Le restant de la propriété, terre et

jardin, a une contenance de 57 a. 40 c. Il est difficile d'admettre que la différence de 70 p. % puisse être attribuée aux réparations et que celles-ci se soient élevées à 3,000 francs.

N° 4 des ventes à main ferme. La transformation de ce cabaret en maison de rentier a coûté au moins 4,000 francs, dit le rapport. La propriété vendue en 1858 est effectivement indiquée dans l'acte comme étant un estaminet, et dans l'acte de revente en 1866 elle est décrite comme maison de rentier. C'est une petite construction qui n'a pas nécessité de grands frais pour en modifier l'intérieur.

Nos 2 et 3 des partages. « La propriété n° 2 n'est qu'en partie dans la zone de la servitude. Les propriétés 2 et 3 ont été estimées en 1856, lors du partage de la succession du baron Van Delft par ses enfants, en capitalisant d'anciens baux au denier vingt. »

Les ventes publiques de terres dans la même section de Deurne accusent pour la période de 1840 à 1850 une moyenne de 3,640 francs l'hectare; pendant la période de 1850 à 1859 il n'y a eu que deux ventes donnant une moyenne de 3,460 francs. L'évaluation de 20,000 francs pour les 5 h. 66 a. 65 c. de terres correspond à la valeur vénale de 1856, date du partage. Quant au terrain à bâtir de 1 h. 27 a. 56 c. estimé 40,000 francs, il n'existe pas d'éléments de comparaison; quant aux conditions dans lesquelles MM. Schmidt ont construit leur établissement, l'administration n'a aucun moyen de contrôler les observations de M. le rapporteur. Mais, en tenant pour constantes les circonstances dans lesquelles le prix de 33,000 francs a dû être payé pour l'acquisition, ne plaident-elles pas contre la nécessité d'indemniser les propriétaires de terrains grevés de servitudes militaires? Que les acquéreurs aient eu la certitude d'obtenir du génie l'autorisation d'augmenter leur fabrique, ce ne pouvait être pour les vendeurs un motif d'élever leurs prétentions: MM. Schmidt se seront bien gardés de faire connaître leurs espérances sur ce point au propriétaire de la superficie, avec lequel ils n'ont eu à débattre que la valeur du terrain en rapport avec la chance qui les obligeait à abandonner, à la fin du bail, les constructions sans indemnité. Mais, pour cette condition onéreuse, il serait utile de connaître la durée et le prix du bail: d'après la nature des constructions, il faut présumer qu'il s'agit d'un bail à long terme et dont le prix devait bientôt n'être plus en rapport avec le revenu des terrains voisins.

N° 7. Maison à Deurne, évaluée en 1850 à 40,000 francs et vendue en 1865 pour 16,000 francs. — « M. Rumens y a élevé des constructions pour une » dizaine de mille francs avant la servitude. » Le recours à l'acte de partage de 1850 a fait reconnaître que l'évaluation de 40,000 francs a pour objet un terrain contenant 1 hectare 12 ares 55 centiares, dont il a été distrait 33 ares 30 centiares avec la maison, vendus en 1865 pour 16,000 francs. Il reste 79 ares de terrain dont la valeur représente largement la somme que le précédent propriétaire peut avoir affectée à des réparations.

Dans les observations générales, M. le rapporteur dit que la suite du rapport démontrera par quelques exemples que le relevé est loin d'être complet. On cherche vainement cette démonstration : le rapport cite, il est vrai, des propriétés acquises antérieurement à 1859, et revendues postérieurement par fractions. On ne pouvait sérieusement présenter dans le relevé des éléments semblables.

Nous abordons les faits invoqués dans le rapport même.

Pour démontrer que la valeur des terres asservies a progressé beaucoup moins que celle des terres semblables non asservies, le rapport cite deux exemples.

I. Une métairie de 2 h. 16 a. 55 c. dans le rayon du fort d'Oboken a été vendue publiquement le 30 juin 1863 pour 8,640 francs, soit à raison de fr. 5,989-84 l'hectare, tandis qu'une métairie à Hemixem de 2 h. 57 a. 20 c. est vendue le 5 mars 1867 au prix de 20,500 francs, soit fr. 8,642-50 l'hectare.

« A moins de 4 ans d'intervalle, la métairie libre produit plus du double » de ce que donne la métairie asservie, » dit le rapport.

Le prix de 20,500 francs est un prix de convenance. La dame de Brouckhoven de Bergyck possédait déjà les n^{os} 5 à 8, section C, à Hemixem : elle a voulu arrondir à tout prix sa propriété et éviter les désagréments qu'allait lui causer l'établissement d'instruction qu'on voulait ériger sur cette propriété. La différence de situation et l'intervalle qui sépare les deux ventes achèvent de démontrer que la comparaison manque de tout fondement.

II. Une parcelle n^o 160 à Wilryck, coupée par la route militaire, contenant 1 h. 60 a. 5 c. a été vendue le 1^{er} juin 1865 pour 22,775 francs; déduction faite d'une somme de 2,000 francs représentant des mesures qui se trouvent sur le terrain, on obtient une valeur de près de 15,000 francs l'hectare. Tandis que la parcelle n^o 72, également coupée par la route militaire, contenant 1 h. 67 a. 90 c. est vendue le 13 juillet 1865, en deux fractions, à un prix moyen de 6,000 francs l'hectare.

Le n^o 160 à Wilryck a été vendu à M. Heesmans, qui voulait l'avoir à tout prix, parce qu'il possède déjà les n^{os} 163 à 170. Il prévoyait qu'on allait masquer les vues de son château en y élevant des constructions. C'est encore un prix de convenance.

Les 24 a. 65 c. vendus en 1865 pour 2,925 francs représentent trois parcelles de terrain à bâtir, qui ne peuvent servir de point de comparaison; le rapport omet d'ailleurs de citer un autre fait qui s'est produit à la même adjudication : on y a vendu une belle maison, d'un revenu cadastral de 51 francs, avec 1 h. 54 a. 55 c. de terre pour 10,915 francs, frais compris, prix en rapport avec celui qui a été obtenu pour la parcelle n^o 72, après déduction de la valeur des bâtiments.

Le rapport contient un tableau de sept immeubles offrant une dépréciation inexplicable, si ce n'est par la servitude, en présence de la progression générale des propriétés. Le n^o 2 doit disparaître : nous avons expliqué plus haut l'erreur qui s'est produite pour les deux maisons sises à Merxem et vendues

deux fois dans la période de 1850 à 1859. Quant aux cinq autres propriétés bâties, les différences s'expliquent facilement par la dépréciation générale de cette catégorie de propriétés à la campagne, depuis la suppression des diligences et des voitures de roulage. Quant à la terre située à Mortsel (n° 7 du relevé), la dépréciation tient sans doute à une mauvaise exploitation : remarquons d'ailleurs que le premier chiffre est le résultat d'une évaluation des héritiers, qui ont peut-être estimé le bien plus qu'il ne valait.

M. le rapporteur a réuni quelques exemples qui, d'après lui, constatent d'une manière encore plus frappante la dépréciation causée par les servitudes.

13 h. 13 a. 70 c. sis à Wilryck ont été achetés en 1858 à un prix de 3,216 francs l'hectare. En 1860 le Gouvernement acquit 1 h. 24 a. 29 c. sur le pied de 6,000 francs l'hectare. Le restant (11 h. 91 a. 41 c.) fut adjugé publiquement en 1867 au prix de 34,760 francs ou 2,918 francs l'hectare. D'après le procès-verbal, la contenance vendue est de 10 h. 81 a. 60 c. et le prix, réglé pour la perception du droit d'enregistrement, est de fr. 33,482-34, ce qui donne par hectare 3,310 francs, soit près de 100 francs de plus que le prix payé en 1858, et non, comme le dit le rapport, 500 francs de moins par hectare. Quant au prix payé par le Gouvernement, on croit à peine nécessaire de faire remarquer qu'il est impossible de le faire entrer dans la discussion : ce prix comprend des frais de remploi et une indemnité pour la dépréciation causée par le morcellement des parcelles. Sinon, comment expliquer l'allocation de sommes aussi peu en rapport avec les prix d'acquisition antérieure?

Dans le même village de Wilryck, 7 h. 41 a. 75 c. furent attribués, par partage de 1853, à M^{me} Van Meerbeek-Frans pour fr. 37,378-75, soit 5,228 francs l'hectare.

Trois ans après, en 1858, 1 h. 22 a. 3 c. furent vendus pour 6,500 francs, soit 3,325 francs l'hectare. Différence de 96 francs en plus : la servitude n'était pas décrétée. Déduction faite de 33 a. 34 c. acquis par le Gouvernement à raison de 6,300 francs l'hectare, la partie restante un peu *accrue* par suite d'un *minime* échange (6 ares), fut adjugée à raison de 5,193 francs l'hectare. On constate 44 francs de moins que le *prix d'acquisition* (l'estimation veut-on dire) et 142 francs de moins que le prix de vente de 1858. La différence peut facilement être expliquée : il existait sur les biens attribués en partage une maison qui a été démolie avant la vente de 1869, ainsi qu'on peut s'en assurer par l'examen de la matrice cadastrale. Cette maison, si elle n'avait pas grande valeur par elle-même, en donnait cependant aux terres qui l'entouraient : le rapport a reconnu lui-même l'influence qu'exerce sur la valeur des terres l'existence de bâtiments contigus (voir n° 24 du relevé des ventes publiques).

On signale encore une campagne d'une étendue de 40 a. 20 c. estimée 15,000 francs dans un partage de 1846 et vendue en 1866 pour 10,000 francs.

Ce n'est ni une campagne, ni une maison bourgeoise; il y a trop peu de terrain pour en faire une campagne, et les bâtiments étaient trop mal entretenus pour pouvoir en faire une habitation convenable. Cette propriété appartient d'ailleurs à une catégorie d'immeubles, qu'il est très-difficile de vendre.

Les faits qui se rattachent à la ferme de 29 h. 35 a. 53 c. appartenant à M^{me} Van Eersel, sous Berchem, sont peu concluants. Le Gouvernement a fait

une emprise de 15 h. 97 a. 40 c. à raison de 7,500 francs l'hectare. En 1867 le restant est vendu publiquement : 11 h. 68 a. 70 c. à l'extérieur de l'enceinte, dans la zone asservie, ne produisent que 43,925 francs ou 3,929 francs l'hectare, tandis que 1 h. 69 a. 23 c. à l'intérieur de l'enceinte donnent 53,000 francs ou 49,500 francs l'hectare. La tranche extérieure valait, en 1859, autant que l'intermédiaire; en 1867, sept ans après la servitude, elle ne vaut plus que la moitié; telle est la conclusion du rapport.

Nous sommes encore obligés de répéter qu'il n'y a pas d'argument à tirer des prix payés par le Gouvernement : dans l'espèce, il ressort de l'exposé même des faits que le propriétaire exproprié avait droit à une forte indemnité; la grande enceinte coupe la ferme par le milieu : toute l'exploitation est compromise; il faudra faire de grands détours pour aller cultiver les terres qui se trouveront en dehors de l'enceinte. Dans cette situation, il n'est pas possible de soutenir que le prix payé pour la tranche intermédiaire représente la valeur de la tranche extérieure.

D'après le registre de formalités, le prix des 11 h. 66 a. 70 c. s'est élevé à fr. 52,444-33; ce qui donne par hectare 4,487 francs au lieu de 3,929 francs prix indiqué par le rapport.

Quant à la différence entre le prix obtenu pour la tranche extérieure et le prix obtenu pour la tranche intérieure, le rapport néglige de signaler le bénéfice que le propriétaire a retiré de la construction des fortifications : l'établissement de la nouvelle enceinte a fait que les 1 h. 69 a. 23 c. sont devenus des terrains à bâtir, chose à laquelle on n'eût jamais songé. Cette partie a été divisée en 18 lots et adjudgée en masse à une seule personne, au prix de 49,500 francs l'hectare!

Nous ne nous arrêtons guère à la propriété ayant appartenu à M^{me} de Caters : le produit de la vente faite en 1861 s'est élevé à fr. 129,967-47, ce qui donne une différence de fr. 14,209-13 avec l'évaluation du partage, dont rien ne démontre l'exactitude.

Le château de Morekhoven, à Deurne, qui a été acquis en 1836 pour 113,750 francs, a été revendu en 1860, le lendemain de la naissance de la servitude, pour 122,100 francs. La plus value de vingt-quatre années était absorbée par la servitude à 6,370 francs près, 5 p. %. Le prix payé, ajoute-t-on, dépassait la valeur, et l'acquéreur du château, lot principal, revendit en 1863 pour 41,000 francs ce qu'il avait acheté en 1860 pour 48,100 francs. Ces différences de valeur trouvent leur explication dans la nature des bâtiments qui constituent le château de Morekhoven. Ce sont d'anciennes constructions qui exigeaient des réparations importantes. D'autre part, en réduisant à quatre hectares les terres dépendant du château, on a certes diminué l'importance de celui-ci qui, dans l'état où M. Van Isacker l'avait acheté, formait le centre d'un beau domaine. M. Van Isacker a morcelé cette propriété, et les prix qu'il a obtenus pour les terres varient entre 6,400 et 8,400 francs l'hectare; ce sont les prix les plus élevés que l'on ait trouvés dans la commune de Deurne pour la période de 1860 à 1864. Enfin, on chercherait vainement en quoi la servitude a pu modifier la valeur de ces terres, qui continuent à être exploitées avec autant de facilité qu'avant la création de la servitude.

On cite enfin une propriété composée de trois maisons, écurie, étable, grange et jardin, à Hoboken, contenant 14 a. 20 c, acquise le 9 février 1818 pour fr. 3,318 62 c^s; le revenu cadastral lui attribuait une valeur de fr. 3,396 60 c^s, et le 17 décembre 1866 (quarante-huit ans après), elle est revendue 1,550 francs. On conclut hardiment que les servitudes militaires ont fait perdre la moitié de la valeur que cette propriété avait en 1818.

Rectifions d'abord les erreurs de chiffres : la propriété a fait l'objet d'une déclaration de succession en ligne directe, le 30 juin 1858; les héritiers ont fait usage du multiplicateur officiel et le revenu cadastral n'a donné qu'une valeur de fr. 2,220 50 c^s au lieu de fr. 3,496 60 c^s; le prix de la vente du 17 décembre 1866 a été de fr. 1,726 42 c^s au lieu de 1,550 francs.

Maintenant, quant à la consistance de la propriété, il est à remarquer qu'il s'agit de trois maisonnettes d'ouvriers; on sait combien ces habitations mal entretenues perdent annuellement de leur valeur : faut-il s'étonner qu'après environ un demi-siècle ces maisonnettes ne produisent plus le prix auquel elles avaient été achetées? Et si l'on joint à cette circonstance la dépréciation générale qui a atteint cette catégorie d'habitations par le déplacement de la population des campagnes, qui est attirée dans les villes par le travail industriel, on peut conclure que le dernier exemple invoqué par le rapport est un des plus malheureux.

Quant aux reventes d'excédants d'emprises, le rapport se livre à une démonstration qui est complètement en dehors de la question. Il n'est arrivé à aucune société concessionnaire de travaux publics de faire des bénéfices sur la revente des excédants d'emprises. Il eût été très-extraordinaire que pour les travaux d'Anvers, où les acquisitions ont été faites à des prix très-élevés, ainsi qu'on le voit par le rapport même, le Gouvernement eût pu revendre avec bénéfice des parties de terrain restées sans emploi.