

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 20 AVRIL 1872.

Autorisation pour le Gouvernement de vendre de la main à la main les terrains à bâtir appartenant au domaine (1).

RAPPORT

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

MESSIEURS,

La loi du 8 mai 1861 autorise le domaine à mettre en vente publique les terrains et les bâtiments militaires, qui deviendront disponibles par suite de la mise hors d'état de défense de quelques enceintes fortifiées.

Une autre loi, du 4 juin 1866, permet de vendre, par voie d'adjudication publique, certains immeubles désignés, notamment 5 hectares 60 ares 16 centiares de terrains, provenant de l'école vétérinaire de Cureghem. Par cette loi, le Gouvernement est également autorisé :

« 1^o A aliéner, par voie d'adjudication publique :

» A. Tous les terrains vagues et sans emploi, existant aux abords des routes, des canaux et des chemins de fer, ou provenant de démolitions, constructions, redressements et rectifications exécutés sur des travaux d'art de l'espèce ;

» B. Les biens domaniaux de toute nature dont la valeur estimative ne dépasse pas 5,000 francs ;

» 2^o A vendre de la main à la main les parcelles dont la valeur estimative ne dépasse pas 500 francs. »

Dans un rapport au Sénat sur ce projet de loi, M. Grenier faisait observer, avec raison, « qu'il est avantageux de faire rentrer dans le commerce des biens » de l'État reconnus disponibles et le plus souvent improductifs, et de pouvoir

(1) Projet de loi n^o 109.

(2) La section centrale, présidée par M. TACK, était composée de MM. PETY DE THOZÉE, VANDEN STEEN, VAN ISEGHEM, DE VRIJNTS, ROYER-DE BEER et JULLIOT.

» en poursuivre la réalisation sans avoir recours à la Législature et sans
 » demander son intervention pour les opérations de peu d'importance (1). »

Enfin, en vertu de la loi du 28 juillet 1871, le Gouvernement peut aliéner, par voie d'adjudication publique, une grande étendue de terrains improductifs, sur la côte de la mer du Nord, ainsi que les parties des ports et arrière-ports, qui sont devenues inutiles pour la navigation.

« Déjà, disait l'*Exposé des motifs*, une certaine partie des dunes avoisinant
 » les villes de bains a été, depuis quelques années, concédée provisoirement à
 » des particuliers, qui y ont construit de nombreux et importants établissements.
 » Depuis lors, l'administration des ponts et chaussées a acquis la certitude que
 » ces concessions provisoires pouvaient, pour la plupart, être transformées en
 » aliénations définitives, sans compromettre la défense du territoire contre
 » l'action envahissante de la mer. En enlevant aux concessions leur caractère
 » précaire, on fera disparaître l'un des obstacles qui s'opposent le plus énergi-
 » quement à l'extension des constructions et l'on réalisera en même temps, au
 » profit du Trésor, une valeur importante, dont le revenu actuel est presque
 » nul. »

Par la loi qui autorise le déplacement de la Monnaie, une partie de la propriété de Cureghem a été cédée au directeur de cet établissement. Le reste de l'immeuble n'est pas encore vendu; cependant des terrains moins favorablement situés se couvrent de constructions dans le voisinage.

Le même résultat se produira, sans doute, pour les terrains devenus disponibles par le déplacement de la gare du Midi, à Bruxelles.

En effet, dit l'*Exposé des motifs*, « il est évident et notoire que, dans la plupart
 » des cas, la condition absolue de vendre par adjudication publique de grandes
 » quantités de terrains à bâtir, même divisées en parcelles, est très-préjudiciable
 » aux intérêts du Trésor : ou les tentatives échouent, ou les offres sont déri-
 » soires, et l'effet en est une dépréciation, parfois une impossibilité de vendre.

» L'expérience constate, notamment dans l'agglomération bruxelloise, que
 » cette marchandise doit de préférence être vendue en détail, selon les demandes
 » qui se produisent, d'après les besoins, les goûts, les préférences des amateurs.
 » La consommation étant limitée, il faut que le domaine ait les mêmes moyens
 » de réalisation que les autres propriétaires de terrains contigus ou voisins. »

C'est dans ce but, que le Gouvernement soumet à la Chambre un projet de loi, par lequel il « est autorisé à vendre de la main à la main, par parcelles, les
 » terrains à bâtir appartenant au domaine. »

Dans un but de bonne administration, les biens des mineurs et des établissements de bienfaisance sont parfois cédés de gré à gré, malgré les prescriptions formelles de la loi, dont on sauve la lettre par une vente publique, simulée. Le Gouvernement manquerait à sa dignité, s'il avait recours à de semblables procédés.

(1) SÉNAT, *Documents parlementaires*, 1865-1866, p. xxx.

EXAMEN EN SECTIONS.

La 1^{re} section adopte le projet amendé dans les termes suivants :

« Le Gouvernement est autorisé à vendre de la main à la main, par parcelles, » les terrains à bâtir appartenant au domaine. Toutefois, la cession de gré à gré » ne sera définitive, qu'après qu'elle aura été suivie d'une tentative infructueuse » de vente publique, sur la mise à prix offerte. »

Sous réserve de l'exécution rigoureuse des garanties indiquées dans l'exposé des motifs, pour parer aux inconvénients qui pourraient résulter de la vente des biens domaniaux, de la main à la main, la 2^e section adopte le projet.

La 3^e section voudrait que les fonds à provenir de l'aliénation des biens du domaine soient affectés à la reprise des casernes et à la construction de nouvelles casernes ⁽¹⁾.

Elle désire savoir pourquoi le Gouvernement ne vend pas sa propriété de la rue de la Tulipe, à Ixelles, et quel usage il fait de cet immeuble ⁽²⁾.

Enfin, elle est d'avis, que le domaine ne doit pas trop se hâter de vendre les accotements des routes, en prévision des chemins de fer américains qui pourraient être établis ⁽³⁾.

Après avoir formulé ces observations, elle adopte le projet.

Les autres sections l'approuvent également.

La 5^e section charge son rapporteur d'émettre le vœu que, dans le budget du Ministère des Finances, il soit rendu compte, chaque année, des ventes opérées en exécution de la présente loi.

EXAMEN EN SECTION CENTRALE.

D'après l'exposé des motifs, des abus ne peuvent naître de la faculté qui serait donnée au Gouvernement de vendre de la main à la main, par parcelles, les terrains à bâtir appartenant au domaine.

« Quand l'administration aura reconnu, dit l'honorable Ministre des Finances,

⁽¹⁾ Voir le *Rapport de la section centrale*, qui a examiné le projet de loi autorisant le renouvellement du contrat de la Compagnie de lits militaires, p. 9 :

« Nos casernes, disent les uns, laissent, en général, énormément à désirer, tant au point de vue des bâtiments qu'au point de vue de l'ameublement ; pour remédier à ce fâcheux état des choses, il est indispensable que le Gouvernement soit propriétaire des casernes et de leur ameublement. — Nous reconnaissons, disent les autres, la vérité des observations relatives aux casernes et à leur ameublement, et nous serions heureux d'en voir la propriété aux mains de l'État ; il est par trop pénible de comparer nos prisons au plus grand nombre des bâtiments affectés au logement de la troupe ; mais, en ce moment, il ne s'agit pas de traiter la question des casernes. »

A propos du vœu émis par la 5^e section, nous pouvons dire aussi, « qu'en ce moment, il ne s'agit pas de traiter la question des casernes. »

⁽²⁾ La réponse du Gouvernement sera publiée dans l'annexe jointe au présent rapport.

⁽³⁾ On paraît avoir mal compris un vœu émis à propos du budget du Ministère des Travaux Publics : « La section centrale désire qu'on examine si la largeur du *pavage* des grandes routes » ne pourrait pas être considérablement réduite eu égard au peu d'activité du roulage. » — *Rapport de la section centrale*, p. 6.

» que, par la mise en vente publique, la valeur vénale réelle ne peut être
» obtenue, elle déterminera, d'après les résultats d'expertises faites par des
» hommes compétents et sérieusement contrôlés, le tarif auquel les parcelles ou
» zones, selon leur situation, peuvent être vendues par le receveur des domaines
» à tout amateur qui se présente. Des plans lithographiés indiquant le tarif
» pourront même être publiés, affichés ou distribués. Le Ministre des Finances
» approuvera les tarifs; il les élèvera successivement dans la mesure de la
» plus-value que les premières constructions donnent aux terrains restants. »

Cependant, nous nous sommes demandés avec la 1^{re} section, si l'on ne pouvait concilier les facilités que le Gouvernement réclame dans l'intérêt du Trésor, avec les garanties que donne l'adjudication publique, et s'il n'y avait pas lieu d'adopter le mode de ventes suivi par la ville de Bruxelles pour les terrains des nouveaux boulevards.

D'autres questions ont été soulevées dans la discussion générale du projet.

Est-ce que la loi s'applique seulement aux immeubles que possède actuellement le domaine, ou bien a-t-elle un caractère général et permanent, comme pourrait le faire supposer la rédaction du projet?

Dans ce dernier cas, n'y aurait-il pas lieu d'autoriser d'abord le Gouvernement à aliéner, par parcelles et par voie d'adjudication publique, les terrains à bâtir appartenant au domaine, afin que les immeubles qui ne sont pas prévus par les lois du 8 mai 1861, du 4 juin 1866 et du 18 juillet 1871, ne doivent pas nécessairement être cédés de la main à la main, si l'on veut éviter la nécessité d'un nouveau recours à la Législature?

Mais qu'entend-on exactement par terrains à bâtir et par parcelles?

Consulté sur ces diverses questions, M. le Ministre des Finances a demandé à être entendu par la section centrale.

Il a déclaré, que la loi s'appliquait seulement aux immeubles que le Gouvernement cherche actuellement à aliéner comme terrains à bâtir. En vertu de lois déjà votées, tous peuvent être cédés par voie d'adjudication publique, sauf les terrains de l'ancienne gare du Midi à Bruxelles, dont on ne réalisera toute la valeur que par une vente de gré à gré. Il est en conséquence inutile de déroger aux principes généraux dans de plus larges limites que le projet, et d'autoriser le Gouvernement à aliéner, par voie d'adjudication publique, tous les terrains à bâtir qui lui appartiennent.

Les biens domaniaux, qui tomberont sous l'application de la loi, sont donc décrits par l'*Exposé des motifs*. Le Gouvernement, lorsqu'il usera de l'autorisation donnée par le projet de loi, s'oblige à les céder, non pas en bloc, à des spéculateurs qui gagneraient à la revente en détail, mais directement aux amateurs, en morcelant les immeubles d'après la situation de ceux-ci ou les conventions des acquéreurs. Dans ces conditions, il est inutile de décrire davantage le mot *parcelle*; il serait d'ailleurs difficile de le faire et d'établir des limites précises, sans aller à l'encontre du but que se propose le projet de loi.

Notons en passant, qu'il en est de même pour les mots *terrains à bâtir*. Si la nature de l'immeuble ne tranche pas complètement la question, il est aisé d'éviter toute équivoque, en insérant, dans le cahier des charges, l'obligation de bâtir

dans un délai déterminé. Les communes prennent une précaution analogue, lorsqu'elles aliènent des bruyères destinées à être boisées ou mises en culture.

Quant à l'amendement proposé par la 1^{re} section, M. le Ministre des Finances déclare qu'il en apprécie d'autant plus les avantages, que ce mode de vente serait de nature à dégager la responsabilité du Gouvernement. Il ne croit pourtant pas pouvoir l'adopter, parce que ce mode, s'il devait être d'application générale et obligatoire, présenterait, dans certains cas, de graves inconvénients. Les formes à suivre pour l'aliénation des terrains à bâtir doivent avant tout être calquées sur les usages locaux, qui sont très-divers. Il faut donc laisser au Gouvernement une latitude complète, pour choisir le mode de vente le plus convenable, d'après les circonstances, si l'on ne veut exposer le domaine à déprécier son immeuble et même écarter tout amateur sérieux.

C'est précisément à cet inconvénient que l'on cherche un remède. D'ailleurs, en demandant à la Législature de lui donner une sorte de procuration, le Ministre prend naturellement l'engagement de ne négliger aucune précaution pour que des abus ne puissent se produire.

La section centrale, considérant en outre, que les déclarations du Gouvernement donnent au projet de loi des proportions réduites, un caractère temporaire, se rend aux raisons que fait valoir M. le Ministre des Finances. Elle n'adopte pas l'amendement proposé par la 1^{re} section, et se borne à recommander au Gouvernement de contrôler les ventes de gré à gré, par l'épreuve d'une adjudication publique, chaque fois que cette précaution ne paraîtra pas devoir compromettre les intérêts du Trésor.

Une autre observation s'est produite au sein de la section centrale. D'après l'Exposé des motifs, le domaine doit pouvoir faire les dépenses d'appropriation et de mise en valeur des terrains à bâtir, pour en réaliser tout le prix. Nous reconnaissons que, dans certains cas, aucun autre système n'est possible ; et, d'ailleurs, les fonds nécessaires sont chaque fois votés par les Chambres. Néanmoins, nous émettons le vœu que le Gouvernement ne s'engage dans cette voie qu'avec circonspection. Elle peut conduire à des mécomptes, surtout lorsqu'il s'agit de l'appropriation parfois ruineuse des terrains des places démantelées. Ce n'est pas sans motifs, que la loi du 8 mai 1861 stipule que la vente de ces biens aura lieu, « à charge pour les acquéreurs de faire démolir à leurs frais les ouvrages militaires. » D'ailleurs, le Gouvernement est le plus souvent mal placé pour exécuter de pareils travaux avec intelligence et avec économie. Il ne peut jouer le rôle d'une société immobilière.

En outre, il ne perdra pas de vue que, sous prétexte d'appropriation ou de mise en valeur de terrains à bâtir, il ne doit point prendre à sa charge des dépenses qui incombent aux communes, à moins que des compensations suffisantes ne soient offertes.

Enfin, nous avons été d'avis, comme la 5^e section, qu'il serait utile qu'une note jointe au budget du Département des Finances rendit compte aux Chambres des ventes faites, pendant le précédent exercice, en vertu de la loi qui vous est soumise.

A l'unanimité des membres présents, la section centrale approuve ensuite le projet de loi, amendé dans le sens indiqué ci-dessus ; et elle a l'honneur, Messieurs, de vous en proposer l'adoption.

Le Rapporteur,
PETY DE THOZÉE.

Le Président,
P. TACK.

PROJETS DE LOI.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE UNIQUE.

Le Gouvernement est autorisé à vendre de la main à la main, par parcelles, les terrains à bâtir appartenant au domaine.

PROJET DE LA SECTION CENTRALE.

ARTICLE PREMIER.

Comme au projet du Gouvernement.)

ART. 2.

Il sera rendu compte chaque année à la Législature, des ventes faites en vertu de la présente loi.

ANNEXE.

« Bruxelles, le 25 avril 1872.

« ... Le magasin de la rue de la Tulipe a constamment servi à abriter les objets de toute espèce appartenant à l'État, et notamment le matériel employé lors des fêtes nationales, des cérémonies publiques, etc. Par suite d'un accord intervenu, en juin 1870, entre le Département de l'Intérieur, qui jusqu'alors avait été chargé de la conservation de ces objets, et celui des Travaux Publics, il a été convenu qu'à l'avenir le soin de la conservation du matériel dont il s'agit serait confié à ce dernier Département, qui a dans ses attributions le service des bâtiments civils ; aussi, à partir de 1871, le libellé de l'art. 9 du budget du Ministère des Travaux Publics a-t-il été modifié en conséquence.

» On dépose aussi maintenant dans ledit magasin tous les matériaux provenant des bâtiments civils, qui sont provisoirement hors d'usage et susceptibles d'être remployés ; la quantité de ces matériaux est considérable. Il est donc indispensable de conserver la propriété de la rue de la Tulipe ; car, à défaut de cet emplacement, on ne saurait où réfugier les nombreux objets qui s'y trouvent, et dont l'inventaire a été dressé, il y a quelque temps, pour être remis à la Cour des Comptes, en confirmation de l'art. 47 de la loi sur la comptabilité de l'État.

» *Le Ministre des Travaux Publics,*

» F. MONCHEUR. »
