

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 19 AOÛT 1908.

---

Projet de loi relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux (1)

---

## RAPPORT

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

---

MESSIEURS,

Ce projet de loi, soumis aux sections, n'a donné lieu à aucune observation. La 1<sup>re</sup> section l'a adopté par 2 voix contre 3 abstentions.

La 2<sup>e</sup>, la 3<sup>e</sup>, la 4<sup>e</sup>, la 5<sup>e</sup> et la 6<sup>e</sup> l'ont adopté à l'unanimité.

L'exposé des motifs donne en détail la justification du projet de loi.

La section centrale a approuvé le projet de loi, sans observations et à l'unanimité moins 1 abstention.

En même temps que le projet de loi, la section centrale a reçu de M. le Ministre des Finances communication de quelques amendements.

1<sup>o</sup> Échange de terrains à Ostende, moyennant une soulte de fr. 70,361.21 à verser par le Trésor.

Cet amendement portera le n° 7 de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.

2<sup>o</sup> Une convention conclue avec diverses communes du Luxembourg, en vue du cantonnement amiable des droits d'usage, grevant les forêts domaniales de l'ancienne Gruerie d'Arlon.

Cet amendement portera le n° 8 de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.

Le premier amendement, concernant l'échange de terrains à Ostende, aura pour résultat très avantageux d'éloigner du nouvel hôpital militaire les écuries de la Société des Courses d'Ostende et d'incorporer dans le domaine de l'État un terrain qu'il pourra revendre avec défense d'y installer des établissements nuisibles ou dangereux pour l'hôpital.

Le second amendement, dont l'Exposé des motifs donne l'historique et les détails plus complets, est destiné à mettre fin à des controverses et discus-

---

(1) Projet de loi, n° 190 (session de 1907-1908).

(2) La section centrale, présidée par M. Harmignie, était composée de MM. Bertrand, Dallemagne, de Ghellinck d'Elsegheem, De Lalieux, Pirmez, Wauters.

sions au sujet des droits usagers des communes — de l'ancienne Gruerie d'Arlon.

Toutes les communes intéressées, sauf *une*, ont accepté la convention proposée par l'État.

« La convention, dit l'Exposé des motifs, est avantageuse pour les communes usagères auxquelles elle assurera la propriété d'un important domaine forestier et, comme il est dit ci-dessus, une augmentation évaluée à 15,000 fr. au moins du revenu représenté par leur émolument usager.

» Quant à l'État, il assume la charge d'entretien des chemins vicinaux, mais il peut espérer trouver une compensation à ces charges dans la majoration du revenu annuel de la propriété boisée. Libérée des entraves que les droits d'usage apportent à une culture rationnelle, celle-ci sera susceptible d'améliorations qui en augmenteront la production future au bénéfice de tous les intéressés. »

Deux autres amendements et une substitution de nom sont venus successivement s'ajouter à ceux exposés ci-dessus.

1° Une cession à la Société Duinbergen de trois blocs de terrains, situés à Heyst, d'une contenance de 1 hectare 31 ares 20 centiares, et de l'assiette de trois rues qui les séparent, en échange de six blocs d'une superficie de 3 hectares 83 ares 10 centiares et ce moyennant une soulte de 20,000 francs au profit du Trésor.

Cette cession a pour but d'assurer le maintien du beau site que présente le centre de Duinbergen, pour la conservation duquel la Société a fait des sacrifices qui ont engagé l'État à intervenir.

« Si, dit l'Exposé des motifs, la Société est appelée à profiter, dans une certaine mesure, du cachet pittoresque qui sera conservé à la station balnéaire, elle paie ces avantages en coopérant à la réalisation du projet par les sacrifices qui lui sont imposés. »

Cet amendement qui constituera le n° 9 de l'article premier du projet de loi, est adopté par 3 voix et une abstention;

2° Il s'agit simplement, comme le dit l'Exposé des motifs, de substituer au paragraphe 2 de l'article premier du projet de loi, *la Meunerie Bruxelloise*, à *M. Hans*, qui avait agi pour le compte de la meunerie, adopté à l'unanimité;

3° Le troisième amendement concerne une cession et un échange de terrains entre l'État et la Société de Montignies-sur-Sambre. Cette cession et échange de terrains est nécessité par l'aménagement de la gare de formation de Montignies-sur-Sambre.

La Société abandonne à l'État des immeubles d'une valeur de . . . . . fr.	61,150 »
L'État, par contre, cède des immeubles pour une valeur de. fr.	14,162 80
	<hr/>
Différence. . . . . fr.	46,967 20
Mais en déduction de cette somme l'État fait divers travaux au profit de la Société pour une somme de . . . . . fr.	12,975 90
	<hr/>
D'où reste une soulte à payer par l'État de . . . . . fr.	33,995 90

Cet amendement s'ajoute à l'article 2 du projet de loi et portera le n° 10; cet amendement est adopté à l'unanimité.

Le dernier amendement présenté par le Gouvernement concerne la station balnéaire de Coq-s/Mer.

Elle a pour but :

1° De régler la vente de la propriété de terrains, sur lesquels la Société anonyme de Knocke-s/Mer détient encore un droit d'amphythéose en vertu de baux datant du 27 mai 1889 et du 8 octobre 1904 ;

2° D'accorder à cette Société une extension de bail amphythéotique de 15 hectares, jusqu'au 29 juillet 1979 et de régler de la même manière la vente de ces terrains ;

3° De permettre la vente de la propriété du sol aux particuliers à qui la Société a consenti des cessions partielles du droit d'amphythéose.

Les détails de la constitution de la Société de Coq-s/Mer(1) et de la cession de la jouissance amphythéotique à cette Société par l'État (2) sont donnés dans l'Exposé des motifs.

Quelques cessions partielles d'amphythéoses ont trouvé amateurs, mais ces derniers se faisant de plus en plus rares, il n'a été érigé depuis dix-neuf ans qu'une quarantaine de constructions, y compris deux hôtels.

L'entreprise n'étant pas viable dans ces conditions, les actionnaires de la Société décidèrent la liquidation et les liquidateurs s'adressèrent à l'État dans le but d'obtenir les moyens de reconstituer la Société sur de nouvelles bases.

Le principal motif de la défaveur était que le système de l'amphythéose n'assure en aucune façon au preneur la propriété du sol.

C'est pour obvier à cet obstacle aux cessions de terrains, que la convention en question a été conclue entre l'État et la Société de Coq-s/Mer. Cet amendement est à ajouter à l'article 2 du projet de loi. Il a été adopté par 3 voix et une abstention.

La section centrale, après examen du projet de loi et des amendements, l'approuve à l'unanimité et deux abstentions et en propose l'adoption à la Chambre.

*Le Rapporteur,*

JULES DALLEMAGNE.

*Le Président,*

ALP. HARMIGNIE.

---

(1) 4 mai 1896 et sa fusion avec la Société des Hôtels et des Villas de Coq-sur-Mer, 50 avril 1902.

(2) Loi du 5 mai 1902. (*Moniteur* du 8 mai, n° 128.)

Bruxelles, le 22 juillet 1908.

*Monsieur le Président de la Section centrale de la Chambre des Représentants, chargée de l'examen du projet de loi relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux, Palais de la Nation, Bruxelles.*

---

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT,**

J'ai l'honneur de vous adresser, avec une note justificative et les pièces nécessaires pour l'examen par la Législature, un amendement au projet de loi déposé le 6 mai 1908 (*Doc. parl. n° 190*) et relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux.

Agréez, je vous prie, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

*Le Ministre,*

**Jul. LIEBAERT.**



**Amendements présentés par le Gouvernement.**

---

**NOTE.****I.**

La Société des Courses d'Ostende « Hippodrome Wellington » possède en cette ville, à front de la rue du Fort, contre l'emplacement choisi pour le nouvel hôpital militaire, une parcelle de 88 ares 53 centiares destinée à la construction d'écuries importantes.

L'existence de celles-ci, tout à proximité de l'hôpital (60 mètres des pavillons pour malades), présenterait de très sérieux inconvénients par suite des émanations ammoniacales que dégagent pareilles installations et de l'affluence des mouches qu'elles attirent toujours dans leur voisinage.

Il a été conclu le 29 mai 1908, sous réserve de l'approbation de la Législature, un contrat aux termes duquel la Société cède à l'État la partie Est de sa parcelle, — soit une surface de 57 ares 63 centiares, estimée fr. 85,686.48, — en échange d'un terrain de fond situé derrière le surplus de sa propriété, d'une contenance de 21 ares 89 centiares, évaluée fr. 15,325.27, et moyennant une soulte de fr. 70,361.21, à verser par le Trésor.

Par l'effet de cet arrangement, les écuries seront reculées à environ 200 mètres des pavillons pour malades, et l'État incorporera dans son domaine privé un terrain qu'il pourra revendre avec défense d'y installer des établissements de nature à constituer une nuisance pour l'hôpital.

**II.**

Les forêts domaniales de l'ancienne Gruerie d'Arlon — forêts d'Aulier et de Rulles, bois le Prêtre et du Chênel — d'une contenance totale de 7,050 hectares en chiffres ronds, sont grevées d'importants droits d'usage au profit de 17 communes, dont deux du Grand-Duché de Luxembourg.

Ces droits consistent en :

1<sup>o</sup> Droits de bois de construction, d'agriculture et de chauffage, s'étendant à la totalité des produits des deux tiers des coupes annuelles ;

2<sup>o</sup> Droits de pâturage et de païsson dans tous les cantons reconnus défensibles, conformément au titre IX, section III, du code forestier.

Les usagers sont tenus d'utiliser les produits perçus à la satisfaction de leurs besoins ; ils ne peuvent ni les vendre, ni les échanger, ni même les employer à une destination autre que celle pour laquelle la délivrance leur en est faite. (Art. 88 et suivants du code forestier).

Avant d'obtenir cette délivrance, ils sont obligés de faire débiter à leurs frais en bois de feu tout ce qui n'est pas destiné à la construction ou à

l'agriculture, gros hêtres et bois d'industrie quelconques, et la valeur des produits qu'ils reçoivent s'en trouve réduite dans une notable mesure.

Les travaux d'entretien de la forêt incombent aux usagers, qui ont aussi à leur charge, indépendamment de divers frais spéciaux à l'exercice de la servitude (délégué, charpentier juré, etc.), des redevances compensant, à elles seules, et même au delà, la valeur des droits de pâturage et de paison.

En outre, les usagers n'ont aucun titre aux chablis, ni aux prix de location de la chasse, ni aux autres produits divers de la superficie ou du sous-sol (bruyères, feuilles, matériaux de carrières, etc.).

Dans ces conditions, sans même qu'on ait égard à l'inaliénabilité des produits délivrés, la valeur nette de l'émolument usager, déterminée sur le pied des délivrances moyennes et de la valeur réduite des produits perçus, sous défalcation des dépenses des travaux d'entretien et des redevances usagères dues à l'État, n'atteint guère que les 4/10 de la valeur réelle des produits des coupes annuelles.

Aux termes des articles 85 et 86 du code forestier, l'État peut affranchir ses forêts des servitudes usagères en question moyennant un cantonnement, c'est-à-dire par l'attribution aux communes, en toute propriété, d'une étendue boisée de valeur égale, en fonds et superficie, à la valeur capitalisée de l'émolument usager.

En 1881, la plupart des communes intéressées adressèrent aux Chambres législatives des délibérations prises en vue d'obtenir le cantonnement de leurs droits d'usage.

Mais, au cours des négociations, confondant ces droits avec ceux de véritables co-propriétaires, les communes émirent des prétentions absolument inadmissibles, portant, au surplus, à leur actif toute la valeur détruite par le débit défectueux qu'impose l'exercice régulier de la servitude usagère.

D'ailleurs, la matière était des plus compliquée et de nombreuses controverses éternisèrent les discussions.

En septembre 1895, après un examen approfondi et en vue d'éviter les frais et les difficultés de toute nature d'un cantonnement judiciaire, le Gouvernement, faisant abstraction du sacrifice en capital qui devait en résulter pour lui, se décida à proposer aux communes de cantonner leurs droits sur la base de la moitié de la valeur des forêts grevées, leur assurant ainsi un revenu foncier net supérieur de 15,000 francs au moins à la valeur vraie et nette de leur émolument usager.

Après de nouvelles négociations, il fut décidé qu'au cas de cantonnement amiable sur la base indiquée, l'État reprendrait les chemins vicinaux de Wisembach à Habay-la-Neuve, de Habay-la-Neuve à Marbehan et de Marbehan à Aulier, avec une section nouvelle du côté de Marbehan, sous réserve que le sixième des frais d'appropriation serait supporté par la province, suivant engagement pris à cet égard par la Députation permanente.

La plupart des communes aspiraient à voir mettre fin aux discussions et aux attermoiements suscités surtout par une opposition qu'aucun argument n'avait pu convaincre, qu'aucune concession n'avait pu désarmer.

Ce ne fut néanmoins qu'au cours de l'an dernier que seize d'entre elles signèrent la convention que le Gouvernement a l'honneur de soumettre à l'approbation de la Législature.

Une disposition de cette convention porte que l'exécution n'en sera poursuivie qu'après décision sur l'action judiciaire en cantonnement, à intenter aux communes qui n'auraient pas adhéré au cantonnement amiable sur les bases proposées. En prévision d'un refus possible, le Gouvernement avait eu soin de s'assurer que cette action pourrait n'être dirigée éventuellement que contre les communes litigantes et il a, à cet égard, tous ses apaisements.

Seule, la commune de Habay-la-Neuve, mal conseillée, n'a pas accepté jusqu'à ce jour. Le projet de loi lui accorde un dernier délai de trois mois à dater de la publication au *Moniteur*.

La convention est avantageuse pour les communes usagères auxquelles elle assurera la propriété d'un important domaine forestier et, comme il est dit ci-dessus, une augmentation évaluée à 15,000 francs au moins du revenu représenté par leur émolument usager.

Quant à l'État, il assume la charge d'entretien des chemins vicinaux dont la reprise a été décidée dans les conditions préindiquées; mais, il peut espérer trouver une compensation à ces charges dans la majoration du revenu annuel de la propriété boisée.

Libérée des entraves que les droits d'usage apportent à une culture rationnelle, celle-ci sera susceptible d'un traitement et d'améliorations qui en augmenteront la production future, au bénéfice de tous les intéressés.

Aucune dépense ne devant être préalable, le crédit nécessaire pour assurer l'exécution de la convention sera demandé ultérieurement.

#### Amendements.

Ajouter à l'article premier du projet de loi deux alinéas, ainsi conçus :

7° L'acte du 29 mai 1908 portant cession à l'État, par la Société anonyme des courses d'Ostende « Hippodrome Wellington », d'une parcelle de 57 ares 63 centiares 32 dix-milliaires, située rue du Fort, en cette ville, en échange d'un terrain domanial voisin contenant 21 ares 89 centiares 32 1/2 dix-milliaires, et moyennant une soulte de fr. 70,561.21 à verser par le Trésor.

8° La convention conclue les 1<sup>er</sup> juin-31 juillet-25 septembre 1907 et

#### Amendementen.

Aan artikel 1 van het wetsontwerp twee alinea's toe te voegen, luidende als volgt :

7° De akte van 29 Mei 1908, houdende afstand aan den Staat, door de Naamlooze Vennootschap der wedrennen van Oostende « Hippodrome Wellington », van een, te dier stad, in de Schansstraat gelegen perceel, groot 57 aren 63 centiares 32 tienduizendsten van are, in ruiling tegen eenen nabij gelegen domeingrond van 21 aren 89 centiares 32 1/2 tienduizendsten van are, en mits opleg van fr. 70,561.21 te storten door den Staatsschat.

8° De overeenkomst die, op 1 Juni-31 Juli-25 September 1907 en

1<sup>er</sup> juillet 1908 avec les communes d'Aulier, Attert, Ell, Fauvillers, Habay-la-Vieille, Hachy, Houdemont, Martelange, Mellier, Nobressart, Perlé, Rulles, Thiaumont, Tintange, Villers-sur-Semois et Witry, en vue du cantonnement amiable des droits d'usage grevant les forêts domaniales de l'ancienne gruerie d'Arlon.

La commune de Habay-la-Neuve pourra être admise à adhérer à cette convention dans un délai de trois mois à partir de la date de la publication de la présente loi.

1 Juli 1908, met de gemeenten Aulier, Attert, Ell, Fauvillers, Habay-la-Vieille, Hachy, Houdemont, Martelange, Mellier, Nobressart, Perlé, Rulles, Thiaumont, Tintange, Villers-sur-Semois en Witry werd getroffen, met het oog op de minnelijke afperking der gebruiksrechten waarmede de domeinwouden van de voormalige « Gruerie » van Aarlen zijn bezwaard.

De gemeente Habay-la-Neuve mag veroorloofd worden om, in een tijdsbestek van drie maanden, te rekenen van den datum van afkondiging dezer wet, tot gemelde overeenkomst toe te treden.

Jul. LIEBAERT.

Bruxelles, le 15 août 1908.

*Monsieur le Président de la Section centrale de la Chambre des Représentants chargée de l'examen du projet de loi relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux, Palais de la Nation, Bruxelles.*

---

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT,**

J'ai l'honneur de vous adresser, avec une note justificative et les pièces nécessaires pour l'examen par la Législature, trois nouveaux amendements au projet de loi déposé le 6 mai 1908 (*Doc. parl.*, n° 190) et relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux.

Agréer, je vous prie, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

*Le Ministre,*

**JUL. LIEBAERT.**

---

**Amendements présentés par le Gouvernement.**

---

**NOTE.****I.**

La Société anonyme de Duinbergen avait réservé jusqu'ici une partie de son Domaine afin de se ménager la possibilité de créer un parc au centre de la nouvelle station balnéaire ; mais, après un examen approfondi de la question, elle a jugé que le souci légitime de ses intérêts ne lui permettait pas de réaliser cette idée à ses frais exclusifs, les terrains ayant, comme emplacements à bâtir, une trop grande valeur.

Cependant, la mise à exécution du projet présente un grand intérêt esthétique : du côté de la digue et de l'estran, elle ménagerait la jolie vue des pittoresques villas érigées en utilisant les mouvements du sol et, du haut des dunes, elle assurerait le maintien d'une large échappée sur la mer.

D'autre part, il importe de masquer, par des constructions appropriées, les murs de côté et de fond des villas érigées à la limite Ouest de Duinbergen entre la digue de mer et la rue des Allemands, murs qui offrent vers Heyst un très vilain aspect.

L'État doit aussi acquérir de la Société une emprise de 1 hectare 14 ares destinée à la création d'un tronçon du boulevard de grande voirie projeté entre Heyst et Knoeke.

Des négociations engagées pour régler ces trois points ont abouti à une convention dont voici l'analyse :

La Société transfère à l'État six blocs de terrain (n°s I à VI du plan joint à l'acte) contenant ensemble 3 hectares 85 ares 10 centiares, en échange de trois blocs (n°s VII, VIII et IX du plan) d'une superficie totale de 1 hectare 31 ares 20 centiares seulement, et de l'assiette de trois rues qui les séparent. Malgré la différence de contenance, elle versera au Trésor une soulte de 20,000 francs, en considération des charges d'aménagement et d'entretien que l'État assume, ainsi qu'il va être dit, en ce qui concerne les blocs II à V.

Le bloc I, situé à front de la digue de Mer, où il a une façade de 96 mètres sur 47 mètres de profondeur, pourra être aménagé par l'État comme il l'entendra. Toutefois, ne pourront y être érigées d'autres constructions que des abris vitrés, un kiosque et une construction basse et sans étage, celle-ci occupant au maximum, comme étendue, le tiers du développement du terrain à front de la mer, et, comme profondeur, la moitié de la profondeur du bloc. Cette construction pourra être exploitée comme laiterie, café, restaurant, avec salle de fêtes et plaine de jeux. De toute manière et quel que soit le mode d'aménagement adopté par l'État, le tiers au moins de la

surface totale du bloc devra rester accessible gratuitement au public. L'État pourra aliéner le terrain en tout ou en partie, moyennant de prendre les dispositions nécessaires afin d'assurer le respect de ces conditions par l'acquéreur.

Les blocs II, III, IV et V, contenant 2 hectares 23 ares 70 centiares, sont cédés à l'État avec servitude *non aedificandi*, exclusivement pour être maintenus comme dunes ou aménagés par la création de sentiers, gazonnements, plantations ou plaines de jeux.

Ainsi qu'il est déjà mentionné plus haut, le bloc VI forme l'assiette d'un tronçon du boulevard projeté entre Heyst et Knocke.

Quant aux terrains cédés par l'État à la Société, le bloc VII (37 ares 90 centiares) est destiné à l'érection de constructions contiguës qui devront présenter, tout le long de la digue de mer, de la rue des Allemands et du pan coupé qui reliera ces deux voies publiques, des façades décoratives dont les plans devront être approuvés par le Ministre des Travaux publics.

Les bâtisses à élever sur les blocs VIII et IX (93 ares 30 centiares) devront être isolées ou accolées deux à deux, entourées de jardins et plantations, dans le genre des villas isolées existant aujourd'hui à Duinbergen; le plan de lotissement et les plans de toutes les façades ou côtés extérieurs de chaque bâtisse devront être soumis à l'approbation du Ministre des Travaux publics.

La Société prend, en outre, l'engagement de n'ériger que des villas isolées ou accolées deux à deux et entourées de jardins, sur ses terrains longeant le bloc VII et la limite Ouest actuelle de sa propriété, étant entendu que les plans de toutes les façades ou côtés extérieurs de chaque bâtisse seront également soumis à l'approbation visée à l'alinéa qui précède.

Enfin, les parties construiront à frais commun la rue courbe séparant leurs domaines depuis la digue de mer jusqu'à la limite Sud du bloc IX.

Le Gouvernement a pensé qu'il était désirable, au point de vue de l'intérêt général, d'assurer le maintien du beau site que présente le centre de Duinbergen, et les dispositions fort conciliantes de la Société l'ont décidé à intervenir. Si celle-ci est appelée à profiter, dans une certaine mesure, du cachet pittoresque que l'aménagement des blocs I à V conservera à la station balnéaire, elle paie cet avantage en coopérant à la réalisation du projet par les sacrifices qui lui sont imposés.

## II.

En sollicitant l'option d'achat d'un terrain d'environ 1 hectare 40 ares situé à Neder-over-Heembeek et Haeren, entre la digue du canal de Bruxelles au Rupel et la nouvelle avenue vers Vilvorde, M. Haus a agi pour le compte de la Société anonyme « Meunerie bruxelloise », ainsi qu'il en a été justifié depuis le dépôt du projet de loi.

D'autre part, la Société a levé l'option le 29 juillet.

Le Gouvernement propose, en conséquence, de substituer la « Meunerie bruxelloise » à M. Haus dans les effets de l'autorisation visée à l'article 2, 2<sup>o</sup>.

## III.

L'aménagement de la gare de formation de Montignies-sur-Sambre néces-

site une emprise de 64 ares 26 centiares dans les installations de la Société anonyme « Métallurgique de Sambre et Moselle », emprise comprenant le bassin, avec rivage, qui relie les usines à la Sambre.

Après de longs pourparlers, la Société a consenti à la cession amiable de cette emprise en échange de deux bandes de terrains domaniaux longeant la Sambre, d'une contenance respective de 46 ares 46 centiares et de 7 ares et du bâtiment de peu d'importance existant sur la première.

Les immeubles à abandonner par la Société sont estimés, y compris les dépréciations pour l'ensemble de la propriété, à . . . fr.	61,130 »
Les biens cédés par l'État ont une valeur de fr. . . . »	14,162 80
Soit une différence de . . . . fr.	46,967 20

En déduction de cette somme, l'État se charge d'exécuter, dans l'intérêt de la Société, certains travaux dont le coût est estimé à fr. 12,971.30 et il paie la différence ou fr. 33,995.90.

L'accord intervenu concilie heureusement les intérêts des parties contractantes. Le terrain domaniale ayant une valeur supérieure à 3,000 francs, le Gouvernement sollicite les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'échange sur les bases ci-dessus.

#### Amendements.

Ajouter à l'article premier du projet de loi un alinéa ainsi conçu :

9° L'acte du 10 août 1908, portant cession à la Société anonyme de Duinbergen de trois blocs de terrain contenant ensemble 1 hectare 31 ares 20 centiares et de l'assiette de trois rues qui les séparent, en échange de six blocs d'une superficie totale de 3 hectares 83 ares 10 centiares, le tout situé à Heyst et moyennant une soulte de 20,000 fr. au profit du Trésor.

Au 2° de l'article 2, substituer « la Société anonyme Meunerie bruxelloise » à « M. Haus ».

Ajouter à l'article 2 un alinéa conçu comme il suit :

10° A échanger deux parcelles domaniales d'une contenance totale

#### Amendementen.

Aan artikel één van het wetsontwerp een lid toe te voegen, luidende als volgt :

9° De akte van 10 Augustus 1908, houdende afstand aan de Naamlooze Vennootschap van Duinbergen van drie blokken gronds te samen groot 1 hectare 31 aren 20 centiares en van drie straten welke dezelve scheiden, in ruiling van zes blokken eener gezamenlijke oppervlakte van 3 hectaren 83 aren 10 centiares, het alles te Heyst gelegen, en mits 20,000 frank opleg ten bate van den Staatsschat.

Onder 2° van artikel 2, de « Naamlooze Vennootschap Meunerie bruxelloise », in de plaats te stellen » van « den heer Haus ».

Aan artikel 2 een lid toe te voegen, luidende als volgt :

10° Te ruilen twee domein-perceelen eener gezamenlijke grootte

de 55 ares 46 centiares, sises à Montignies-sur-Sambre, contre un terrain de 64 ares 26 centiares situé même commune, appartenant à la Société anonyme Métallurgique de Sambre et Moselle et moyennant une soulte de fr. 53,995.90 à charge du Trésor.

van 55 aren 46 centiaren, gelegen te Montignies-sur-Sambre, tegen een te dierzelfde gemeente gelegen terrein van 64 aren 26 centiaren, toebehoorende aan de « Naamlooze Vennootschap « Métallurgique de Sambre et Moselle » en mits fr. 53,995.90 opleg ten laste van den Staatsschat.

Jul. LIEBAERT.

Bruxelles, le 19 août 1908.

*A Monsieur le Président de la Section centrale de la Chambre des Représentants chargée de l'examen du projet de loi relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux, Palais de la Nation, à Bruxelles.*

---

MONSIEUR LE PRÉSIDENT,

J'ai l'honneur de vous adresser, avec une note justificative et deux plans, un nouvel amendement au projet de loi déposé le 6 mai 1908 (*Doc. parl.*, n° 190) et relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux.

Agréez, je vous prie, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

*Le Ministre,*

Jul. LIEBAERT.

---

**Amendement présenté par le Gouvernement.****NOTE.**

Suivant acte du 27 mai 1889, approuvé par la loi du 29 juillet 1889 (*Moniteur* du 3 août, n° 215), l'État a donné en bail emphytéotique à MM. Passenbrouder et Colinet, pour 90 ans à partir de cette dernière date, une étendue de 49 hectares 80 ares de dunes situées sur les territoires de Clemskerke et de Vlissegheem, au lieu dit : « Le Coq », moyennant un canon annuel de 5,000 francs. Il a été stipulé, notamment que :

« Les preneurs sont autorisés à élever sur les terrains loués des constructions dont ils seront propriétaires pendant la durée du bail. A l'expiration de la jouissance, les preneurs pourront enlever lesdites constructions conformément à l'article 7 de la loi du 10 janvier 1824, à moins qu'il ne convienne à l'État de les retenir à dire d'experts. Ces constructions ne s'écarteront pas du genre « villa » et seront érigées, isolément ou par groupes, aux emplacements dont le choix et le nombre seront déterminés par les preneurs et l'ingénieur en chef-directeur des Ponts et Chaussées de la Flandre Occidentale, sous réserve de l'approbation du Ministre de l'Agriculture, de l'Industrie et des Travaux publics. La contenance des surfaces bâties avec leurs dépendances, pour une villa unique ou pour les groupes de villas, ne pourra excéder dix ares d'un seul tenant. Les plans des types divers de bâtiments devront être approuvés au préalable, par l'Administration des Ponts et Chaussées. Les preneurs sont autorisés à consentir des cessions partielles de leur droit, mais ils resteront personnellement obligés aux clauses et conditions du bail. »

Au décès de M. Colinet, les droits du défunt ont été attribués à sa veuve ; celle-ci ayant, d'autre part, racheté ceux de M. Passenbrouder, elle est devenue seule propriétaire de l'emphytéose le 12 octobre 1893. La concession a été vendue publiquement le 16 juillet 1895 et les adjudicataires en ont fait apport à la Société anonyme de Coq-sur-Mer dans l'acte constitutif du 4 mai 1896, société qui s'est fusionnée — en conservant son titre — avec celle des Hôtels et Villas de Coq-sur-Mer, en liquidation, le 30 avril 1902.

Aux termes d'un acte du 8 octobre 1904, réalisé en vertu des pouvoirs accordés au Ministre des Finances et des Travaux Publics par la loi du 5 mai 1902 (*Moniteur* du 8, n° 128), l'État a cédé à la Société anonyme de Coq-sur-Mer la jouissance emphytéotique jusqu'au 29 juillet 1979, moyennant un canon annuel de 340 francs, des hautes dunes, contenant 3 hectares 54 ares 9 centiares, situées entre la limite Nord de la concession primitive et l'estran. Le contrat stipule, entre autres, que :

« La Société est autorisée à diviser ces dunes en lots dont le nombre, la configuration et l'étendue devront être agréés par le Ministre des Finances

» et des Travaux publics. Il pourra être élevé sur chacun de ces lots une  
» construction du genre villa ou cottage, ayant un caractère artistique et  
» rustique, et dont les plans ainsi que la hauteur totale jusqu'au faite de la  
» toiture devront être soumis au préalable à l'approbation de l'Administra-  
» tion des Ponts et Chaussées. Ces constructions seront à l'usage exclusif  
» de maisons d'habitation. Toutefois, il sera permis d'affecter une de ces  
» constructions à l'usage d'hôtel-restaurant. Leur emplacement devra être  
» approuvé par le Ministre des Finances et des Travaux publics; à cet  
» égard, il est entendu qu'aucune bâtisse ne pourra être élevée à moins de  
» cinq mètres de la limite des chemins longeant le lot sur lequel elle sera  
» érigée. Les constructions ne pourront occuper plus du sixième de la sur-  
» face du lot sur lequel elles seront élevées; le surplus devra être aménagé  
» en jardin d'agrément comprenant des plantations d'arbustes d'essences  
» appropriées à la nature du sol, des pelouses, corbeilles de fleurs, chemins  
» et sentiers. Les lots devront être clôturés exclusivement au moyen de  
» haies convenablement appuyées sur un lattis ou sur un réseau de fils de  
» fer et entretenus à la satisfaction de l'Administration des Ponts et Chaus-  
» sées. Pendant la durée du bail, la Société sera propriétaire des construc-  
» tions et des clôtures. Aucun changement notable ne pourra être apporté  
» au relief des terrains loués. » Enfin, le contrat du 8 octobre 1904 repro-  
» duit les clauses de l'acte du 27 mai 1889 en ce qui concerne le sort des  
» constructions à la fin de la jouissance et la faculté de consentir des cessions  
» partielles du droit de bail ».

Un certain nombre de cessions partielles de l'emphytéose ont été consenties, et il semblait que la station balnéaire naissante pourrait se développer sous ce régime. Mais les amateurs disposés à s'en contenter sont devenus de plus en plus rares : la Société n'a réalisé que six cessions en 1901, deux en 1902, une en 1903, une en 1904, et aucune transaction n'a été conclue au cours des années 1905 à 1908. Aussi n'a-t-il été érigé, depuis dix-neuf ans que la concession a été accordée, qu'une quarantaine de constructions, y compris deux hôtels et un casino. Cet insuccès doit être attribué à la circonstance que la Société ne peut offrir que la formule du bail emphytéotique, laquelle, il faut bien le reconnaître, ne paraît pas stimuler les personnes désireuses d'élever des constructions.

Par délibération du 18 décembre 1907, les actionnaires ont décidé, à l'unanimité, de dissoudre et de mettre en liquidation la Société de Coq-sur-Mer, l'entreprise n'étant pas viable dans les conditions des contrats actuels.

Mais les liquidateurs se sont adressés à l'État dans le but d'obtenir qu'il facilite la reconstitution de la Société sur de nouvelles bases, en apportant auxdits contrats des modifications de nature à permettre le développement de la station et la réalisation d'un nouveau projet d'aménagement. Le Gouvernement a jugé qu'il y avait lieu de prendre cette demande en sérieuse considération, afin d'éviter les conséquences hautement regrettables que l'abandon de l'affaire entraînerait, tant au point de vue de l'intérêt général qu'au point de vue des intérêts particuliers engagés au Coq.

Le principal motif de la défaveur qui, lorsqu'il s'agit de terrains destinés

à la bâtisse, paraît frapper la formule emphytéotique telle qu'elle est organisée dans notre pays, c'est qu'elle n'assure en aucune manière au preneur la propriété du sol. Il a donc été reconnu nécessaire d'accorder aux personnes désireuses de construire au Coq, la faculté d'acquérir le terrain en cours de bail, moyennant un prix égal à la valeur au moment de l'achat, prix qui serait partagé entre l'État et la Société en proportion de leurs droits respectifs de propriété et de jouissance. Ce partage est équitable, l'État n'ayant plus, de par les contrats antérieurs, qu'une propriété dont la valeur est réduite de celle du droit d'emphytéose qui la grève encore pendant le nombre d'années restant à courir lors de chaque vente, et la Société ne recevant que la valeur de ce droit. Si le système attribue à la Société une part de la plus-value, on ne peut méconnaître que celle-ci est due aux sacrifices qu'elle aura faits pour la création et le développement de la station balnéaire, et qu'il n'est que juste que cette plus-value ne profite pas exclusivement à l'État; il est à remarquer, d'ailleurs, que cette part diminuera d'année en année, ainsi qu'on va le voir, alors que celle de l'État ira en augmentant.

Comment établir la proportion entre les droits de l'État et ceux de la Société? L'article premier du décret du 29 décembre 1790 interdisant les baux ou emphythéoses de plus de nonante-neuf ans, l'administration de l'enregistrement considère qu'un bail de cent ans équivaut à une vente. Dans cet ordre d'idées, chaque année de jouissance représente l'équivalent de la centième partie du plein domaine.

On conviendrait donc qu'à n'importe quelle époque des baux en cours, les prix de vente seraient partagées de la manière suivante : la Société recevrait autant de centièmes qu'il reste d'années entières à courir, les fractions étant négligées; l'État recevrait le surplus et préleverait, en outre, sur la part de la Société, la capitalisation, à 5 p. c., du canon emphytéotique, le taux de celui-ci étant calculé en tenant compte des terrains non destinés à la vente.

Il serait entendu, notamment : que l'on ne vendrait que des terrains aménagés pour la bâtisse, c'est-à-dire pour lesquels la Société aurait effectué les travaux qui lui incombent à cet effet; que les ventes ne seraient consenties qu'aux bâtisseurs et non à la Société, sauf en ce qui concerne les terrains sur lesquels existent des constructions dont elle est propriétaire ou sur lesquels elle désire en ériger; que les acquéreurs seraient obligés de construire dans un certain délai et suivant des conditions déterminées; que les ventes ne seraient pas consenties en dessous des prix unitaires résultant d'un barème à arrêter périodiquement de commun accord entre l'État et la Société; qu'à défaut d'entente, ce barème serait établi par une expertise contradictoire aux frais de la Société; que le canon annuel de 5,540 francs serait diminué, au commencement de chaque année, de la partie éteinte par voie de capitalisation au cours de l'année précédente.

D'autre part, il va de soi que le système du partage des prix entre l'État et la Société ne serait pas applicable aux terrains ayant fait l'objet des cessions partielles du droit d'emphytéose antérieurement à la date du

nouveau contrat à intervenir. En ce qui concerne ces terrains, l'État traiterait seul avec les cessionnaires en vue de leur assurer, s'ils le désirent, la propriété du fonds moyennant une somme équivalente à la valeur du sol au jour de la vente, sous déduction au profit des cessionnaires, en représentation des droits qu'ils ont acquis de la Société et sur lesquels celle-ci n'a dès lors plus rien à prétendre, d'autant de centièmes de ladite valeur qu'il resterait d'années entières de bail à courir.

Les intéressés ont également demandé que la concession fût étendue, sous la modalité de vente dont il vient d'être question, à une superficie de 44 hectares contiguë à la limite Est, et ce enfin de permettre l'exécution d'un vaste projet d'ensemble élaboré par les personnes qui sont disposées à prêter leur concours pour la reconstitution de l'affaire.

Le Gouvernement n'a pas cru pouvoir admettre cette demande; mais il estime qu'il y a lieu de consentir une extension modérée, limitée à un bloc dont l'étendue n'a pu encore être exactement déterminée, mais qui atteindrait au maximum 15 hectares. Cette extension comprend des hautes dunes intérieures nécessaires pour réaliser certaines conceptions nouvelles considérées comme absolument indispensables par les intéressés; elle se justifie aussi par les pertes de terrain réalisable et les frais qu'entraîneront l'exécution du nouveau plan d'aménagement, lequel consacre une plus grande surface à la voirie, ainsi qu'à des squares ou plaines de jeux et présente, incontestablement, un caractère esthétique de beaucoup supérieur à l'ancien.

Mais dans l'ordre d'idées exposé ci-dessus quant aux modalités à apporter à la concession primitive, l'État ne peut évidemment traiter pour cette extension sur le pied d'un canon emphytéotique d'un centime le mètre, comme lors des contrats de 1889 et de 1904. Ceux-ci ont grevé la propriété domaniale qui en fait l'objet d'un droit d'emphytéose équivalent aux 70/100 de la valeur entière (il reste 70 ans et une fraction à courir), tandis que pour le bloc dont il s'agit actuellement, l'État n'a rien aliéné. S'il le grevé de pareil droit, il faut, pour ne pas faire à la Société un avantage purement gratuit et dès lors injustifiable, calculer le canon de manière à retrouver les 70/100 que l'État abandonne. On arrive à ce résultat en fixant le canon à un chiffre égal à l'annuité nécessaire pour amortir en 70 ans, l'intérêt étant calculé à 3 p. c., les 70/100 de la valeur dans l'hypothèse d'une vente immédiate, en bloc et dans l'état actuel des lieux.

Or, l'Administration estime cette valeur à 20 francs le mètre pour la partie de l'extension ayant front à la mer sur 50 mètres de profondeur, et à 2 francs le mètre pour le surplus. En supposant que l'extension s'étende à un bloc de 15 hectares, la valeur s'établirait donc comme il suit :

1 hectare 20 ares (240 m. de développement sur 50 m. de profondeur)	
à 20 francs le mètre. . . . .	fr. 240,000 »
15 hectares 80 ares à 2 francs le mètre . . . . .	276,000 »
	<hr/>
	516,000 »
	70/100 : 361,200 »

L'annuité nécessaire pour amortir en 70 ans, à 3 p. c., un capital de

361,200 francs, s'élève à fr. 12,402.37, soit 12,500 francs en chiffres ronds. Rigoureusement, le canon à payer pour un bloc de 15 hectares, ayant 240 mètres de front à la mer, devrait être fixé à ce chiffre, mais étant donné que cette partie de la concession, la plus éloignée du centre, ne sera pas mise en valeur avant un certain nombre d'années, et que la Société ne la demande aujourd'hui que pour s'en assurer la possession, le Gouvernement estime que ce canon pourrait être réduit de  $\frac{1}{3}$ , ce qui le ramènerait à 10,000 francs.

Le chiffre à stipuler dans le contrat sera calculé sur ces bases, d'après la contenance et le développement à front de mer qui résulteront d'un mesurage auquel il sera procédé dès que la Société aura modifié le plan général qu'elle avait soumis dans l'hypothèse d'une extension de 44 hectares, et indiqué la limite exacte du bloc à annexer à la concession actuelle.

Le perré à établir au droit de l'extension serait construit par l'État à ses frais, comme ouvrage de défense de la côte. Le promenoir et la chaussée contiguë seraient construits par l'État, aux frais de la Société, dès que celle-ci le désirerait, mais en tout cas avant toute aliénation des terrains à front de mer; la Société rembourserait à l'État la dépense résultant de la construction du promenoir et de la chaussée, sous forme d'augmentation du canon, dans la mesure nécessaire pour amortir cette dépense pendant le nombre d'années de bail restant à courir, l'intérêt étant compté à 3 p. c.

Les intéressés ont demandé encore des modifications aux conditions concernant les bâtisses et les clôtures, au plan de lotissement et à la largeur d'un chemin d'accès au promenoir actuel. Ces points seraient réglés par la convention à intervenir. Comme le prévoit le nouveau projet d'aménagement, les constructions devront être contiguës le long de la digue à établir devant l'extension; en cet endroit, la crête des dunes est tellement réduite que, pour pouvoir bâtir dans des conditions convenables, il faudra descendre le rez-de-chaussée des villas au point qu'il ne se trouvera qu'un peu en contre-haut de la plate-forme de la digue. De là, la nécessité de constructions contiguës, afin de protéger la future agglomération intérieure contre les vents du large; mais ces bâtiments devront être précédés et suivis de jardinets; ils ne pourront occuper au maximum qu'une partie à déterminer des lots sur lesquels ils seront élevés et les murs d'arrière devront présenter un aspect de façade.

L'accord venant de s'établir, en principe, dans le sens indiqué ci-dessus, le Gouvernement sollicite l'autorisation de contracter avec la Société en liquidation, sur des bases qui, tout en sauvegardant d'une manière équitable les intérêts en présence, assureront le développement d'une station balnéaire menacée d'un insuccès complet si l'on ne modifie pas le régime sous lequel elle se trouve placée. Il sollicite également l'autorisation de céder la propriété du sol aux particuliers à qui des cessions partielles du droit d'emphytéose ont été consenties, soit par la Société, soit par ses prédécesseurs.

## Amendement.

Ajouter à l'article 2 du projet de loi les dispositions suivantes :

11<sup>o</sup> A. A réaliser avec la Société anonyme du Coq-sur-Mer, en liquidation, une convention ayant pour but, notamment : 1<sup>o</sup> de régler la vente, dans le cours des baux du 27 mai 1889 et du 8 octobre 1904, moyennant un partage des prix entre l'État et la Société, de la propriété des terrains sur lesquels elle détient encore le droit d'emphytéose ;

2<sup>o</sup> D'accorder à cette Société une extension de bail emphytéotique de 15 hectares au maximum, jusqu'au 29 juillet 1979, et de régler de la même manière la vente de cette étendue pendant le cours de la jouissance ;

B. A vendre la propriété du sol aux particuliers à qui des cessions partielles du droit d'emphytéose ont déjà été consenties soit par la Société, soit par ses prédécesseurs,

le tout aux principales conditions indiquées dans l'exposé des motifs de la présente loi.

## Amendement.

Aan artikel 2 van het wetsontwerp de volgende bepalingen toe te voegen :

11<sup>o</sup> A. Met de in likwidatie zijnde Naamlooze Vennootschap van den Haan aan Zee eene overeenkomst tot stand te brengen hebbende, onder andere, ten doel : 1<sup>o</sup> den verkoop te regelen, tijdens den loop der huurpachten van 27 Mei 1889 en van 8 October 1904, mits tusschen den Staat en de Vennootschap de prijzen te verdeelen, van den eigendom der gronden waarover deze nog het recht van erfpacht bezit ; 2<sup>o</sup> aan deze Vennootschap eene uitbreiding van erfpacht voor maximum 15 hectaren te verleenen tot 29 Juli 1979, en den verkoop dezer uitgestrektheid op dezelfde wijze te regelen tijdens den loop van het in gebruik hebben ;

B. Tot het verkoopen van den eigendom van den grond aan de particulieren wien reeds het gedeeltelijk afstaan van het erfpachtrecht werd verleend door de Vennootschap, ofwel door dezer voorgangers,

het alles volgens de hoofdvoorwaarden die voorkomen in de memorie van toelichting dezer wet.

Jul. LIEBAERT.