

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 29 JANVIER 1874.

Convention conclue, le 40 janvier 1874, pour la vente des terrains domaniaux à Ostende et à Mariakerke (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION(2), PAR M. DE CLERCQ.

MESSIEURS,

La commission spéciale, chargée de l'examen de la convention conclue, le 40 janvier 1874, entre M. J. Malou, Ministre des Finances, agissant au nom de l'État belge, vendeur, d'une part, et M. Delbouille, notaire à Liège, acquéreur, d'autre part, a pu d'autant mieux accélérer son travail, que les renseignements dont elle devait s'entourer lui ont été plus promptement et plus complètement fournis.

Les pièces ci-annexées, et qui contiennent des éléments d'appréciation, ont servi naturellement, pour une large part, de base aux conclusions à formuler, comme, nous le croyons, Messieurs, elles vous serviront à vous-mêmes.

Dès le principe de son examen, la commission a pu s'éclairer sur la valeur réelle d'une pétition adressée à la Chambre et demandant le rejet de la convention qui fait l'objet du projet de loi; nous croyons utile de rappeler la pétition et de vous communiquer l'échange de correspondance à laquelle elle a donné lieu :

« A Messieurs les président et membres de la Chambre des Représentants, Bruxelles.

» MESSIEURS,

» Les soussignés ont l'honneur de s'adresser respectueusement à vous, pour

(1) Projet de loi, n° 54.

(2) La commission était composée de MM. KERVYN DE VOLKARSBEKE, président, VANDENPEERB-BOON, DE BORCHGRAVE, VAN ISEGHEM, DE CLERCQ, GUILLERY et DE DECKER.

vous prier de ne pas accorder votre approbation au projet de loi soumis à vos délibérations dans la séance du 13 de ce mois et portant approbation de la convention pour la vente des biens domaniaux d'Ostende.

» Le cahier des charges, dressé pour la *vente publique* de ces terrains de l'État, a subi des modifications importantes qui n'ont pas été connues du public, et qui auraient, sans aucun doute, attiré de nouvelles soumissions plus avantageuses.

» Nous sommes avec respect, Messieurs, vos très-humbles serviteurs,

» P. FONTAINE.

» E. MARION-VANDERHEYDEN.

» Ostende, le 14 janvier 1874.

« Au nom des propriétaires et industriels signataires des précédentes pétitions. »

« Bruxelles, 18 janvier 1874.

» MONSIEUR LE DIRECTEUR (DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES,
A BRUGES),

» MM. P. Fontaine et E. Marion-Vanderheyden, d'Ostende, ont demandé à la Chambre de rejeter la loi portant approbation de la vente faite à M. Delbouille des terrains militaires de cette ville : ils réclament une nouvelle adjudication publique.

» Veuillez charger le receveur de l'enregistrement et des domaines, à Ostende, de demander à ces messieurs qui sans doute présentent une solvabilité suffisante, de s'obliger en cas de rejet de la loi, à offrir plus de 1,500,000 francs, et combien de plus, et s'ils sont prêts à fournir le cautionnement de 100,000 francs à l'appui de leur offre.

» Vous voudrez bien me transmettre immédiatement la réponse.

» Agrérez, etc.

» *Le Ministre des Finances,*

» J. MALOU. »

« *A Monsieur le président de la commission spéciale chargée d'examiner le projet relatif à la vente des terrains d'Ostende.*

« Bruxelles, le 20 janvier 1874.

» MONSIEUR LE PRÉSIDENT,

» Ayant pris connaissance de la pétition qui vous a été renvoyée par la Chambre et qui réclame le rejet de la loi dont l'examen vous est confié, j'ai adressé au directeur, à Bruges, la lettre ci-jointe en copie.

» Vous approuverez, je n'en doute pas, cet acte d'instruction.

» Je ne puis admettre qu'au préjudice des intérêts de l'État, les pétitionnaires fassent rompre le contrat sans être en rien engagés : ce serait se jouer de la Chambre.

» J'aurai l'honneur de vous communiquer la réponse que je recevrai ;

» Agrérez, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

» *Le Ministre des Finances,*

» J. MALOU. »

« Bruxelles, le 21 janvier 1874.

« MONSIEUR LE PRÉSIDENT,

» Comme suite à ma lettre du 20 courant, j'ai l'honneur de vous adresser copie de la réponse de M. le Directeur de l'enregistrement et des domaines, au sujet des terrains d'Ostende.

» MM. Fontaine et Marion-Vanderheyden ont nettement déclaré qu'ils n'ont pas l'intention d'acheter les terrains.

» Dès lors la commission appréciera si leur demande peut être prise au sérieux.

» Agrérez, etc.

» *Le Ministre des Finances,*

» J. MALOU. »

A M. le Ministre des Finances.

« Bruxelles, le 20 janvier 1874.

» MONSIEUR LE MINISTRE,

» En exécution de votre dépêche du 18 courant (cabinet), le receveur des domaines à Ostende a eu un entretien avec le sieur Fontaine, qui se porte fort pour le sieur Marion-Vanderheyden (absent).

» Il résulte de la lettre du receveur Van Bredael, en date de ce jour, qu'il n'est jamais entré dans les intentions de MM. Fontaine et Marion-Vanderheyden de faire l'acquisition des terrains de la place d'Ostende.

» Agrérez, etc.

» *Le Directeur de l'enregistrement et des domaines,*

» PILLAERT. »

En présence de ces déclarations, votre commission n'a pas cru devoir s'arrêter d'avantage à cette demande de rejet, et en effet il paraît évident, que s'il s'était trouvé des amateurs sérieux pour faire des offres plus avantageuses, ils n'auraient pas laissé échapper l'occasion qui leur était de nouveau offerte.

Dans sa première séance, la commission posa, à son tour plusieurs questions, les voici avec les réponses.

QUESTIONS.

1° Quelle est la différence entre la valeur du lot 30 et les lots 44 et 45, afin de pouvoir apprécier l'avantage accordé à M. Delbouille en compensation du chiffre plus élevé qu'il donne pour l'acquisition des terrains ?

2° Quel est le chiffre, tant en mètres qu'en valeur, et le bénéfice résultant des modifications apportées par l'art. 4 de la nouvelle convention à l'art. 34, 2° alinéa du cahier des charges ?

RÉPONSES.

Le prix de 1,500,000 francs dépasse de 714,000 francs, soit à peu près de moitié l'offre la plus avantageuse faite au mois d'août et que le Ministre avait le droit d'accepter.

Le lot 30 étant réservé n'a pas été évalué.

Les lots voisins sont estimés à 25 francs le mètre carré.

L'estimation des lots 44 et 45 est respectivement de 4 et de 20 francs, soit en moyenne, (les contenances étant égales) 12 francs.

La différence totale serait, d'après ces évaluations, d'environ 1,50,000 francs ; mais ces données sont, en partie conjecturales ; il faudrait savoir à quel prix et surtout à quelle époque on réalisera, soit l'une, soit l'autre partie.

Cette disposition nouvelle autorise l'acquéreur à ne remblayer qu'à deux mètres en contrebas des rues, au lieu d'un mètre les terrains à revendre.

C'est une facilité d'exécution et rien de plus : on ne comprend pas que ce puisse être une cause de bénéfices. Si en effet le terrain à revendre n'est pas remblayé et si le second acheteur doit se procurer ailleurs des terres de remblai sans avoir comme l'acheteur primitif, le droit de les prendre dans les dunes à l'ouest du fort Wellington, il est bien évident que le prix d'achat sera réduit à raison de ce fait. Aussi le Gouvernement n'a-t-il pas hésité à consentir à cette modification qui ne l'intéresse en rien et ne peut être, on le répète, une cause de bénéfice.

Quant au cube en mètres, il est impossible de le déterminer. D'après le relevé joint au cahier des charges, on prévoyait que, pour niveler les terrains à 1 mètre en contrebas seulement, il faudrait emprunter aux dunes 189,000 mètres cubes ;

mais tous les éléments de calcul font défaut pour distinguer la part qu'exigeraient les rues et celles qu'exigeraient les terrains à revendre.

Au reste, d'après l'observation faite ci-dessus, le calcul du cube qui nécessiterait un long travail serait inutile et sans portée.

En résumé, si largement que l'on veuille compter l'effet des modifications au cahier des charges, l'offre acceptée procure au Trésor au moins un demi-million de bénéfice et le Ministre peut se féliciter d'avoir refusé, malgré de vives sollicitations, d'approuver l'adjudication à 786,000 francs.

3° La Commission désirerait également la communication du plan annexé à la convention du 10 de ce mois.

Ce plan signé par les parties est ci-joint.

La discussion ouverte à la seconde séance donne lieu aux observations suivantes :

« Un membre regrette que M. le Ministre n'a pas pu donner le chiffre de » dépenses que M. le notaire Delbouille aura en moins à payer pour les remblais » qui ne doivent être faits qu'à deux mètres en contre-bas, au lieu d'un mètre. » Il aurait désiré avoir ce renseignement pour voir quels sont les avantages » exacts que le nouvel acquéreur des terrains a obtenus sur l'offre de » 786,000 francs de M. Mourlon ; il renouvelle sa demande, il engage l'honorable » Ministre des Finances à bien vouloir démontrer à combien s'élève l'économie » que M. Delbouille aura, en restant à deux mètres en contre-bas, au lieu d'un » mètre en contre-bas des voies de communication, établies aux cotes indiquées » au plan ; le même membre pense que si la somme, qui se trouve dans les » journaux, des avantages accordés par la nouvelle convention est exacte, le » Gouvernement aurait dû procéder à une nouvelle adjudication publique, au » lieu de vendre les terrains de la main à la main. Il insiste auprès de M. le » Ministre des Finances pour obtenir ce renseignement. »

Il y est répondu et la commission estime que, du moment que ce calcul ne devait avoir aucune influence appréciable sur le prix offert, dès lors on ne devait trouver aucune utilité à connaître le cubé des remblais à effectuer. Qu'en effet, si, d'un côté, il y a avantage réel et important pour l'acquéreur à ne devoir remblayer qu'à deux mètres en contre-bas au lieu d'un mètre, d'autre part, il en résultera une dépréciation dans la valeur des terrains, lors de la revente par lots séparés. Et, par conséquent, qu'une nouvelle demande à ce sujet ne servirait qu'à amener des retards regrettables, en se plaçant au point de vue de l'intérêt général.

En ce qui touche le second point soulevé, il est répondu ; que les évaluations produites par l'honorable préopinant, pour établir les grands avantages octroyés

à l'acquéreur, M. Delbouille, sont empreints d'exagération évidente et que les calculs fournis par le Département des Finances, sont bien plus près de la vérité.

En tenant compte de tous les avantages que la convention fait à l'acquéreur actuel, il reste acquis, que l'offre de M. Delbouille et qui s'élève à 1,500,000 francs, dépasse encore de 400,000 à 500,000 francs, l'offre antérieurement faite par M. Mourlon, soumissionnaire, ne l'oublions pas, que l'État était autorisé par la loi, à accepter.

Votre commission, Messieurs, estime en conséquence, que la convention du 10 janvier 1874 assure des avantages pécuniaires importants au Trésor Public et que les modifications apportées au plan, en tant qu'elles se rapportent aux constructions à élever sur les terrains que ce plan comprend, sont favorables à tous les intérêts engagés dans la question.

Elle donne, par cinq voix et une abstention, un vote favorable au projet de loi et a l'honneur d'en proposer l'adoption à la Chambre.

Le Rapporteur,

E. DE CLERCQ.

Le Président,

B^{on} KERVYN DE VOLKAERSBEKE.
