

(1)

(N^o 26.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 3 DÉCEMBRE 1869.

Cession de l'Entrepôt public d'Anvers à la Société anonyme dite Compagnie des Docks, Entrepôts et Magasins généraux d'Anvers.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

En vertu de l'autorisation qui lui avait été accordée par la loi du 18 juillet 1863, le Gouvernement a cédé l'entrepôt public d'Anvers pour le prix de 3,300,000 francs, à la Compagnie des Docks, Entrepôts et Magasins généraux de cette ville.

Le contrat de vente contenait, entre autres stipulations, que le paiement de ce prix aurait lieu en dix termes égaux et annuels de 330,000 francs, à l'échéance du 1^{er} janvier de chacune des années 1866 à 1875, et sous bonification d'un intérêt de 4 1/2 p. 0/0.

Il imposait en outre à la compagnie l'obligation de reconstruire la partie de l'aile nord écroulée en 1857, et la partie du bâtiment central, incendiée en 1859.

Il exigeait enfin que tous les bâtiments fussent consolidés de manière à permettre d'élever, en toute sécurité, la charge moyenne à 2,000 kilogrammes par mètre carré de surface, au lieu de 630 kilogrammes représentant le poids que l'administration avait dû fixer, depuis ces deux sinistres, à cause de l'incertitude qui régnait sur la solidité des bâtiments.

La Compagnie des Docks prit possession de l'immeuble le 1^{er} avril 1865. Constituée sous la forme anonyme, elle commença ses opérations avec un capital souscrit de plus de 3 millions et demi. Malheureusement les actionnaires qui avaient concouru à la fondation de la société, avaient presque en même temps engagé leurs capitaux dans deux autres sociétés, qui devaient prêter leur concours à la première, la Banque de crédit commercial et la Société commerciale belge.

Ces deux sociétés ne tardèrent pas à se trouver en face de sérieux embarras financiers, et la Compagnie des Docks en subit le contre-coup.

D'un autre côté cette compagnie, qui avait fondé l'espoir de retirer de l'exploitation de ses entrepôts une rémunération suffisante de son capital, voyait ses calculs complètement renversés : c'est à peine si les recettes la mettaient en mesure de subvenir à ses frais généraux et à toutes ses autres charges.

Dès le 1^{er} janvier 1867, elle se vit dans l'impossibilité la plus absolue de remplir ses obligations envers l'État, c'est-à-dire d'acquitter le second terme et les intérêts échus à cette date.

Elle ne pouvait exiger de nouveaux versements sur le capital souscrit, ses actionnaires, dont la plupart avaient déjà dû répondre aux appels de fonds faits par les deux autres sociétés étant, au moins momentanément, hors d'état de s'imposer des sacrifices plus étendus.

Le Gouvernement, de son côté, bien qu'il se fût réservé par le contrat de vente le droit de déclarer la compagnie déchue de son acquisition, à défaut de paiement d'un terme dans le délai fixé, ne pouvait recourir à ce moyen extrême sans s'exposer à devoir en revenir à l'exploitation de l'immeuble par l'État ou à devoir le revendre.

Or, il ne pouvait plus être question de remettre l'exploitation aux mains du Gouvernement : elle lui eût été par trop onéreuse, en ce sens que, sous le régime douanier tel qu'il a été modifié, les parties de l'immeuble affectées au service de l'entrepôt public ne donnaient plus un revenu suffisant, et qu'il ne pouvait convenablement en exploiter les parties restantes, comme magasins ou entrepôts particuliers.

L'intérêt qu'avait l'État de maintenir la compagnie se justifiait d'ailleurs par les considérations suivantes, qui sont extraites de l'exposé des motifs de la loi du 18 juillet 1865 : « Pour que le port d'Anvers puisse rivaliser avec » ses concurrents, il faut que son entrepôt public soit agrandi et pourvu de » tous les engins et de tous les perfectionnements qui ont été introduits » ailleurs dans les établissements analogues ; il faut surtout que l'exploitation » de l'entrepôt soit centralisée entre les mains d'une administration spé- » ciale, afin que chaque entrepositaire ne soit plus, comme aujourd'hui, » dans la nécessité de veiller lui-même au rechargement et à la conservation » de ses marchandises. Une tâche aussi considérable et aussi complexe ne » pouvant être accomplie par le Gouvernement, il importe qu'elle soit aban- » donnée à d'autres, et qu'à cette fin la propriété de l'entrepôt passe en de » nouvelles mains. L'intérêt du port d'Anvers exige qu'une mesure soit prise » dans ce sens. »

En poursuivant la résolution du contrat de vente, le Gouvernement s'exposait, en outre, à devoir payer à la Compagnie des Docks les dépenses qu'elle avait faites pour travaux de reconstruction et de renforcement, travaux devant lesquels lui-même avait toujours reculé.

Il ne pouvait pas plus être question de la revente de l'immeuble que de son exploitation par l'État : le discrédit qui pesait, en ce moment, sur l'entreprise ne permettait pas d'espérer que l'on pût en obtenir au delà de 1,600,000 à 1,800,000 francs.

Une seule offre fut faite : une société importante s'engageait à payer la somme de 2,970,000 francs, restant due au Trésor par la compagnie des Docks, mais seulement en vingt-cinq années, à partir du 1^{er} janvier 1871, sans inté-

rêts, c'est-à-dire en vingt-cinq annuités de 118,800 francs. Mais cette offre, réduite à sa plus simple expression, ne répondait qu'à un capital de 1,545,000 francs environ, l'escompte des termes de paiement étant supputé à 4 1/2 %. Son insuffisance la rendait inacceptable.

La Compagnie des Docks, qui n'avait cessé de faire des ouvertures au Gouvernement pour le rachat de l'entrepôt public, mais sur d'autres bases que celles du contrat primitif, soumit enfin de nouvelles propositions que le Gouvernement ne jugea pas devoir repousser.

Après de longues et laborieuses négociations, il fut entendu que le contrat de vente serait annulé et remplacé par un acte de bail. Cet acte, qui porte la date du 16 janvier 1869, est ci-joint en copie. Il accorde à la compagnie la faculté d'acquérir l'immeuble pendant les trois premières années du bail, au prix de 2,200,000 francs, payable *comptant*, sous réserve de ratification par les Chambres législatives.

La compagnie déclare aujourd'hui vouloir user de cette faculté.

Le prix de 2,200,000 francs s'écarte d'un tiers de celui qui était stipulé dans le premier contrat; aussi n'est-ce qu'après mûr examen que cette réduction a été admise.

On ne pouvait, en effet, se dissimuler que l'exploitation de l'entrepôt public, quoique dirigée avec intelligence, n'avait pas donné et n'était plus susceptible de donner les revenus que la société pouvait en attendre, et cela, en grande partie, à cause des réformes libérales que le Gouvernement n'a cessé d'introduire dans notre régime des douanes.

Tandis que, aux mains de l'État, et avant ces réformes, l'entrepôt produisait en moyenne 225,000 francs, il ne produit plus, en 1865, pour 9 mois, que fr. 108,093 17 c^s, soit pour un an fr. 144,000 »
 En 1866 144,771 86
 En 1867. 151,552 »

Pour 1868, la recette s'élève à 205,406 francs; mais cette augmentation est due à l'extension du commerce de laines ainsi qu'aux travaux exécutés par la Compagnie, qui ont eu pour résultat l'ouverture de nouveaux magasins.

Quoi qu'il en soit, en rapprochant ce dernier chiffre du prix de 3,500,000 francs, la recette brute de 1868 n'en représente encore que 6.15 p. %, et seulement 5.96 p. % si l'on ajoute au prix d'achat les droits d'enregistrement et de transcription payés par la Compagnie, et s'élevant ensemble à plus de 108,000 francs.

Mise en regard du prix de 2,200,000 francs, la recette brute de 1868 représentera 8.80 p. % de ce capital, augmenté des mêmes droits d'enregistrement et de transcription.

Voyons maintenant la recette nette.

Les dépenses de la Compagnie se composent :

1° Des diverses taxes et contributions auxquelles elle est soumise, de l'assurance et de l'entretien des bâtiments : ces charges réunies s'élèvent pour

| | |
|--|-----------------|
| l'entrepôt public seul à fr. | 36,500 » |
| 2° Des frais d'administration qui, pour la part du même immeuble, peuvent être évalués au <i>minimum</i> à | 20,000 » |
| 3° Des intérêts du capital dépensé (317,000 francs) de 1865 à 1868 pour travaux de reconstruction | 15,500 » |
| ENSEMBLE. fr. | <u>72,000 »</u> |

La recette nette serait donc au *maximum* de 131,400 francs, soit 4 p. % du prix d'acquisition primitif, et de 6 p. % du prix actuellement fixé. Ce revenu de 6 p. %, qui n'est d'ailleurs que très-éventuel, est pour ainsi dire une limite au-dessous de laquelle on ne peut descendre lorsqu'il s'agit de l'exploitation d'immeubles dont le revenu dépend d'une foule de circonstances, et notamment du mouvement plus ou moins grand du commerce.

Comment, dans ces conditions, la Compagnie des Docks-Entrepôts eût-elle été à même de se libérer du prix de 3,300,000 francs ?

Sans doute la Compagnie pourra réaliser dans l'avenir des produits plus élevés, lorsque toutes les parties de l'entrepôt seront reconstruites ou renforcées; mais avant d'atteindre ce résultat elle devra y sacrifier des sommes considérables.

Déjà, pour pouvoir utiliser les étages supérieurs de l'entrepôt, elle vient de doter l'immeuble de machines hydrauliques qui lui ont coûté 350,000 francs, et qui permettent de transporter rapidement les marchandises aux différents étages. Le commerce et la Compagnie profitent de l'économie qui résulte de ce mode de transport.

Sous quelque point de vue que la situation soit envisagée, le Gouvernement a pensé que la cession de l'entrepôt d'Anvers au prix de 2,200,000 francs payable comptant, est une mesure avantageuse au Trésor et conforme aux intérêts du port et du commerce.

J'aime à croire que la Chambre envisagera cette situation au même point de vue, et qu'elle voudra bien adopter le projet de loi ci-joint, que le Roi m'a chargé de soumettre à ses délibérations.

L'article 1^{er} est destiné à donner au Gouvernement les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'engagement qu'il a pris dans l'acte de bail susmentionné, de céder l'entrepôt public à la Compagnie des Docks, Entrepôts et Magasins généraux d'Anvers, moyennant la somme de 2,200,000 francs, payable comptant.

L'article 2 a pour objet de dispenser cette société, en exécution de l'article 10 du contrat de bail, du paiement des droits de mutation et de transcription qu'elle a déjà payés une fois, à la suite de l'acte du 25 mars 1865, relatif à la première vente.

Il est bien entendu, Messieurs, que le Gouvernement maintient l'engagement qu'il a pris dans l'exposé des motifs de la loi du 18 juillet 1863, de

stipuler, entre autres conditions, que la destination de l'entrepôt ne pourra être changée qu'avec son autorisation expresse, et à la charge de fournir d'autres locaux pour servir d'entrepôt public; que le taux des droits de magasin ne pourra pas excéder les droits qui se percevaient à la date du 1^{er} avril 1865; que le nouveau tarif de ces droits ne pourra sortir ses effets qu'après avoir été approuvé par arrêté royal; enfin, que la douane aura toujours et en tout temps la surveillance intérieure et extérieure des magasins, et la faculté d'arrêter, dans l'intérêt du Trésor, toutes les mesures qu'elle croira utiles ou nécessaires.

Le Ministre des Finances,

FRÈRE-ORBAN.

PROJET DE LOI.

LÉOPOLD II,

ROI DES BELGES,

No tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances présentera, en Notre nom, à la Chambre des Représentants, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Le Gouvernement est autorisé à céder l'entrepôt public d'Anvers à la société anonyme dite Compagnie des Docks, Entrepôts et Magasins généraux d'Anvers, moyennant le prix de deux millions deux cent mille francs (2,200,000 francs), payable comptant.

ART. 2.

Le contrat destiné à réaliser cette cession sera affranchi de tous droits de mutation et de transcription.

ART. 3.

La présente loi sera exécutoire le lendemain de sa publication au *Moniteur*.

Donné à Bruxelles, le 3 décembre 1869.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Finances,

FRÈRE-ORBAN.

CONVENTION.

Ce jourd'hui,
Par-devant nous Pierre-Joseph-Louis Meert, notaire royal de résidence à Anvers et en présence des témoins ci-après nommés et soussignés,

Comparurent en personne :

D'une part,

Monsieur

et, d'autre part,

Monsieur Victor Lynen, négociant, demeurant à Anvers, président du conseil d'administration de la Société anonyme dite : Compagnie des Docks, Entrepôts et Magasins généraux d'Anvers,

et Monsieur Charles Lenaers, directeur gérant de ladite Société anonyme, demeurant et domicilié à Anvers,

lesquels ont fait et arrêté les conventions dont la teneur suit, savoir :

ARTICLE 1^{er}.

Le contrat de vente de l'Entrepôt d'Anvers, passé entre l'État et ladite Société anonyme par acte devant le notaire Édouard-Auguste-Marie Vandenhouten, à Bruxelles, le 11 mars 1865, dûment enregistré, est résilié et par conséquent considéré comme nul et non avenue, de sorte que l'État rentre dans la propriété dudit entrepôt et du matériel d'exploitation dont remise a été faite à la Société, lors de la prise de possession, en exécution du contrat de vente précité.

ARTICLE 2.

La première annuité de 330,000 francs payée par la compagnie sera conservée en entier par l'État, savoir :

267,300 francs en acquit des intérêts à 4 1/2 p. % pour les années 1866 et 1867 sur le prix de vente non acquitté, soit 2,970,000 francs, et 62,700 francs à valoir sur le loyer de 1868.

ARTICLE 3.

L'Entrepôt avec le matériel d'exploitation est donné en location à la Compagnie des Docks à partir du 1^{er} janvier 1868 au prix de 66,000 francs par

an, pour les trois premières années, et de 75,000 francs pour les années suivantes, payable par quart de trois en trois mois à l'échéance.

La Compagnie aura en outre à payer pendant toute la durée du bail, la contribution foncière et tous les autres frais auxquels elle était assujettie comme propriétaire.

Les bâtiments et dépendances de l'Entrepôt royal continueront notamment à être assurés par les soins et aux frais de la Compagnie des Docks-Entrepôts, agissant comme mandataire de l'État belge, propriétaire desdits bâtiments et dépendances.

La valeur des travaux de reconstruction, de renforcement ou d'amélioration exécutés par la Compagnie des Docks-Entrepôts pourra être comprise dans la valeur assurée.

La répartition des indemnités éventuelles à payer par les compagnies assureuses, en cas de sinistre, sera réglée dans la proportion des sommes assurées, pour le compte particulier de chacune des parties contractantes, de manière que toute somme dépassant la valeur ci-après détaillée pour chacun des bâtiments appartenant à l'État, sera envisagée comme étant faite pour le compte propre de la Compagnie des Docks-Entrepôts et représentant la valeur des travaux exécutés par elle comme il est dit ci-dessus.

La valeur attribuée à chaque bâtiment dans les polices d'assurance est répartie comme suit :

| | Pour compte de l'État belge. | » | Pour compte de la Compagnie des Docks Entrepôts. | » |
|---|------------------------------------|---|--|---|
| <i>A.</i> Grand hangar | fr. 190,000 | » | 60,000 | » |
| <i>B.</i> Ailes Sud et petit hangar | 625,000 | » | 175,000 | » |
| <i>C.</i> Pavillon du centre | 872,000 | » | 300,000 | » |
| <i>D.</i> Ailes Nord | 268,000 | » | 207,000 | » |
| <i>E.</i> Deux hangars, cour Nord | 25,000 | » | 5,000 | » |
| <i>F.</i> Deux hangars, cour principale | 20,000 | » | 10,000 | » |
| <i>G.</i> Nouveaux bureaux et mobilier | » | | 55,000 | » |
| | Fr. 2,000,000 | » | 792,000 | » |
| TOTAL de la somme assurée. | fr. 2,792,000 | » | | |

Si la Compagnie des Docks-Entrepôts fait assurer spécialement les machines qu'elle a l'intention d'établir au susdit entrepôt, il est bien entendu qu'en cas de sinistre toute indemnité à payer par les compagnies assureuses pour dommages causés à ces machines profitera exclusivement à la Compagnie des Docks-Entrepôts.

L'État belge accepte les assurances contractées jusqu'ici par la Compagnie des Docks-Entrepôts, agissant comme propriétaire des bâtiments susmentionnés, mais sous la condition expresse que la Compagnie des Docks déclarera par avenant aux compagnies assureuses qu'elle a cessé d'en être la propriétaire et qu'elle n'agit plus que comme mandataire de l'État.

Les compagnies assureuses devront reconnaître que cette déclaration leur a été faite par la compagnie des Docks.

ARTICLE 4.

Le bail a lieu pour neuf ans, et chacune des parties contractantes aura la faculté de le résilier de trois en trois ans, en prévenant l'autre partie un an d'avance.

ARTICLE 5.

La compagnie continuera à exploiter l'établissement loué pendant toute la durée du bail, conformément aux stipulations de l'acte de vente précité, du 25 mars 1865.

ARTICLE 6.

La compagnie devra continuer les travaux de reconstruction et de renforcement de l'immeuble.

ARTICLE 7.

Le Gouvernement lui accorde, pendant les trois premières années de bail, la faculté d'acquérir l'Entrepôt royal, moyennant le paiement comptant de la somme de 2,200,000 francs.

Ce droit n'est accordé que sous réserve de ratification par les Chambres législatives.

Si, à l'expiration de la troisième année, la compagnie n'avait pas fait usage de cette faculté, elle n'aurait plus qu'un droit de préférence pour l'acquisition dudit établissement.

Ce droit ne pourra être exercé qu'aussi longtemps que la compagnie restera locataire de l'immeuble, et il n'implique pas pour l'Etat l'obligation de vendre.

ARTICLE 8.

Si la compagnie redevenait acquéreuse pendant les trois premières années du bail, au prix de frs. 2,200,000, il ne sera pas tenu compte des travaux qu'elle aura faits.

Dans l'hypothèse de la revente à son profit, par suite de son droit de préférence, il sera déduit du prix d'achat une somme égale à la plus value résultant des travaux déjà exécutés et de ceux qui le seront ultérieurement avec l'approbation du Gouvernement, dans les limites du cahier des charges dressé le 17 février 1866, par les administrateurs de la compagnie, en exécution des conditions du contrat du 25 mars 1865, enregistré le

La même somme lui sera payée dans le cas de vente à des tiers, ou de cessation pure et simple du bail.

Ladite plus value sera fixée à dire d'experts, sans pouvoir excéder le montant des dépenses réellement faites du chef des travaux dont il s'agit.

Pour faciliter, le cas échéant, l'exécution de ces dispositions, il sera dressé un état descriptif destiné à constater l'état des lieux tel qu'il existait à la date du 11 mars 1865.

ARTICLE 9.

Si le bail vient à cesser autrement que par le fait de l'acquisition par la compagnie, celle-ci sera tenue de rendre en bon état le matériel d'exploitation qui est mentionné dans les articles 1 et 3, et dont un inventaire est annexé au présent acte.

ARTICLE 10.

Dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 7, les droits d'enregistrement et de transcription resteront à charge du vendeur.

