

(1)

( N° 155. )

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 24 MARS 1882.

---

Exemption des droits proportionnels d'enregistrement et transcription pour les conventions passées entre la ville de Bruxelles et le curateur de la faillite Mosnier.

---

### EXPOSÉ DES MOTIFS.

---

MESSIEURS,

En consacrant le principe de l'expropriation par zones, c'est-à-dire en étendant le droit d'expropriation à des biens non destinés à entrer dans le domaine public, les législateurs de 1858 et de 1867 ont été déterminés par le motif que l'assainissement ou l'amélioration des agglomérations urbaines, impliquait non-seulement l'ouverture de nouvelles voies de communication, mais encore la création de quartiers nouveaux réunissant les conditions de salubrité commandées par l'intérêt général. A cet effet, il importait que la commune, devenant propriétaire des terrains de bordure, pût étendre son action aux nouvelles bâtisses; il était juste qu'elle profitât de la plus-value que des travaux souvent onéreux devaient donner aux propriétés riveraines.

C'est en entrant dans ces vues que la ville de Bruxelles, pour faciliter la réalisation des nombreux terrains qu'elle possédait sur son territoire dans la zone d'expropriation des travaux d'assainissement de la Senne, a concédé au sieur *Mosnier* différents baux de superficie, moyennant une redevance annuelle et à la charge d'ériger, à bref délai, des constructions sur toute la façade des terrains loués, suivant des plans, devis et métrés approuvés par l'administration communale. Il était stipulé que ces constructions seraient la propriété du sieur *Mosnier*; que celui-ci avait la faculté d'acquérir les terrains pour lui ou pour un tiers, moyennant un prix déterminé, et qu'à défaut de vente, la ville aurait le droit, six mois avant l'expiration du bail, de provoquer l'adjudication publique du sol et de la superficie. La ville s'obligeait, en outre, à faire au superficiaire des avances de fonds, à concurrence d'un certain chiffre, moyennant affectation hypothécaire du droit de superficie et des constructions à élever en vertu de ce droit.

Ces dispositions devaient aider à la réalisation du grand travail de transformation entrepris par la ville de Bruxelles. Elles reçurent en partie leur exécution. Des crédits importants furent ouverts par la ville au sieur *Mosnier*, et lui permirent d'élever des constructions sur un grand nombre des terrains loués. Mais le sieur *Mosnier* resta en défaut de payer les redevances stipulées aux baux de superficie, les intérêts des sommes avancées et les capitaux dont le remboursement était devenu exigible. Il fut déclaré en état de faillite par un jugement du tribunal de commerce de Bruxelles, en date du 9 décembre 1878. La ville fit notifier des commandements de payer qui restèrent infructueux, et songea à poursuivre la vente publique de ses terrains et des constructions hypothéquées pour sûreté des sommes qui lui étaient dues.

Il n'est pas douteux qu'intervenant dans ces circonstances, la vente projetée se fût faite à des conditions désastreuses, tant à cause du grand nombre des immeubles jetés sur le marché, qu'à raison du défaut d'achèvement de la plupart des constructions. Les prix à espérer n'auraient pas suffi à couvrir les créances hypothécaires, et la ville n'eût pas trouvé dans cette réalisation précipitée de ses terrains de bordure, le bénéfice en considération duquel elle avait entrepris son travail d'assainissement, et que les lois du 1<sup>er</sup> juillet 1858 et du 15 novembre 1867 ont entendu assurer, à titre de compensation, aux communes expropriantes

Ces motifs amenèrent la ville de Bruxelles à souscrire avec le curateur à la faillite *Mosnier* un arrangement par lequel ils convinrent que les baux de superficie étaient résiliés, pour défaut d'exécution; que les constructions élevées sur les terrains loués devenaient la propriété de la ville, moyennant paiement à la masse faillie de deux indemnités, l'une de 3,500,000 francs, l'autre de 1,200,000 francs; que ces deux sommes étaient compensées à due concurrence avec les créances résultant des avances de fonds faites par la ville de Bruxelles; enfin, que celle-ci renonçait au dividende afférent à la partie de ses créances hypothécaires non couvertes par la compensation ci-dessus.

Tel est l'objet de deux actes passés devant M<sup>e</sup> De Doncker, notaire à Bruxelles, le 6 mai 1879 et le 12 février 1880.

Le projet de loi que j'ai l'honneur de soumettre à vos délibérations a pour but d'exonérer la ville des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription auxquels ces deux actes ont donné ouverture.

Appréciés dans leur objet et dans leur tendance, les contrats de superficie dont nous avons donné l'analyse avaient trait directement à l'exécution, dans sa dernière phase, dans son complément nécessaire, d'un travail d'utilité publique; ils étaient étrangers, de la part de la ville de Bruxelles, à des vues de spéculation privée; leur résiliation, dans les circonstances indiquées, n'a pas un autre caractère; elle était commandée, ainsi que la reprise des constructions, par l'intérêt bien entendu de la ville expropriante, et cet intérêt, dans l'occurrence, est inséparable de l'intérêt général.

L'exonération proposée n'est dès lors, au fond, qu'une application rationnelle du principe de gratuité déposé dans l'article 24 de la loi du 17 avril 1835 à des actes rentrant dans la sphère du travail d'ensemble auquel la loi de 1858-1867 a étendu la notion de l'utilité publique. On doit même reconnaître, à n'envisager que le résultat final des conventions intervenues entre la ville et le sieur *Mosnier*, que l'espèce présente tous les motifs qui ont fait exempter du droit proportionnel les

marchés pour construction, lorsque le prix doit être payé par le Trésor public, par les administrations provinciales ou communales. (Loi du 4 juin 1855.)

Aussi le Gouvernement, si la ville en avait fait une des conditions de son entreprise, n'eût-il pas hésité, en même temps qu'il lui allouait un subside de six millions, à stipuler pour l'avenir une exonération d'impôt, qui, en réalité, n'eût été qu'un accroissement éventuel de ce subside. Ce qu'il eût fait alors, l'équité lui commande de le faire aujourd'hui. Il y aurait pour l'État quelque chose d'anormal et en quelque sorte de contradictoire à tirer profit des mécomptes éprouvés par la ville de Bruxelles dans l'exécution d'une entreprise qu'il a largement subsidiée. Et il n'est que juste de tenir compte à la ville expropriante du bénéfice important que l'œuvre accomplie doit procurer au Trésor sous forme d'impôts, notamment lors de la revente à des particuliers des terrains de bordure et des constructions érigées.

Dans des circonstances et pour des motifs analogues, le Gouvernement a été autorisé, par une loi du 7 mars 1872, à restituer à la ville de Bruxelles le droit d'enregistrement perçu sur un acte d'acquisition passé devant M<sup>e</sup> De Doncker, le 14 décembre 1871.

*Le Ministre des Finances,*

CHARLES GRAUX.

---

**PROJET DE LOI.**

---

**LÉOPOLD II,**

**ROI DES BELGES,**

*À 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 UNIQUE.**

Sont exemptées des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription les conventions passées entre la Ville de Bruxelles et le curateur à la faillite de M. Jean-Baptiste-Armand Mosnier, suivant actes reçus par M<sup>e</sup> De Doncker, notaire, à Bruxelles, le 6 mai 1879 et le 12 février 1880.

Donné à Bruxelles, le 23 mars 1882.

**LÉOPOLD.**

**PAR LE ROI :**

*Le Ministre des Finances,*

**CHARLES GRAUX.**

---