

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 2 MAI 1910.

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

AMENDEMENT PRÉSENTÉ PAR LE GOUVERNEMENT.

Bruxelles, le 2 mai 1910.

*A Monsieur le Président de la Chambre des Représentants,
à 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 13 avril dernier (*Document parlementaire n° 161*) et relatif à des aliénations d'immeubles domaniaux.

Agréé, je vous prie, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre des Finances.

JUL. LIEBAERT.

(1) Projet de loi, n° 161.
Rapport, n° 200.
Amendement, n° 209.

NOTE.

Par convention du 7 avril 1906, approuvée par la loi du 19 mai suivant, l'Etat a donné à bail emphytéotique à MM. Gihoul et Hans, pour 99 ans, à partir du 1^{er} juin 1907, deux blocs de terrains pris dans les bois domaniaux de Spa et de Theux, savoir :

A. Un bloc de 34 hectares 92 ares 35 centiares dans les bois de « Commune Poule » et « Dans le Sart », destiné à la création d'un quartier de villas ;

B. Un bloc de 33 hectares 76 ares dans le bois dit « Longue Heid », destiné à l'établissement d'un hippodrome, de jeux de lawn-tennis, de golf et autres sports.

Le fermage a été fixé à la somme de 3,000 francs qui, d'après les chiffres qui ont servi de base au contrat, se rapporte au bloc A pour 1,600 francs et au bloc B pour 1,400 francs.

La convention contient vente à MM. Gihoul et Hans des arbres et plantations croissant sur le bloc A, moyennant le prix de 27,033 francs, sous réserve de ne pouvoir les abattre qu'au fur et à mesure de l'érection des bâtisses, de l'aménagement des jardins et de la création des chemins d'accès.

Les plantations du bloc B devaient être vendues, par l'Etat et à son profit, au fur et à mesure des nécessités résultant des installations que feraient les locataires. Aucune vente n'a eu lieu, et cette partie de la forêt est restée intacte.

Ainsi que l'article 19 de l'acte du 7 avril 1906 leur en réservait la faculté, MM. Gihoul et Hans ont, avec l'agrément de l'Etat, apporté leur concession à la Société anonyme de services publics de Spa et extensions, constituée le 30 juin 1907.

*
* * *

Cette Société s'est mise à l'œuvre pour l'aménagement du bloc A : elle a créé des chemins, étudié un projet de distribution d'eau, établi une distribution provisoire pour un hôtel, raccordé le bloc à la distribution d'électricité de la ville. A l'heure actuelle, la Société a ainsi engagé dans l'affaire un capital de 70,000 francs, et la dépense à faire à bref délai est estimée à 63,000 francs. Néanmoins, malgré une grande publicité, elle n'a réalisé jusqu'ici que trois emplacements à bâtir, y compris celui de l'Hôtel Balmoral. Cet insuccès provient de la défaveur dont la formule emphytéotique est frappée dans notre pays, lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir, parce qu'elle ne procure pas au preneur la propriété du sol et qu'elle l'expose à perdre la valeur des constructions qu'il a élevées à ses frais.

Afin d'assurer la réalisation du projet, la Société a demandé, en ce qui concerne le bloc A, que le bail du 7 avril 1906 soit modifié de manière à permettre aux amateurs d'acquérir la pleine propriété des terrains, moyennant un prix à partager entre l'Etat et la Société, et ce par une combinaison analogue à celle que la Législature a admise pour la concession emphytéotique de Coq-sur-Mer (art. 2, 4^e de la loi du 5 août 1909).

La demande paraissant justifiée, eu égard à l'intérêt qui s'attache au relèvement de la station balnéaire de Spa, le Gouvernement estime que les nouveaux arrangements ci-après pourraient être conclus dans le but indiqué, leur application étant limitée à soixante ans à partir du 1^{er} juin 1910, sans modification à la durée du contrat primitif.

Les prix de vente des emplacements, en pleine propriété, seraient partagés de la manière suivante :

Pour les emplacements vendus durant la période du 1^{er} juin 1910 au 31 mai 1911, la Société recevrait 60 % des prix ; l'Etat en recevrait 40 % et prélèverait en outre, sur la part de la Société, la capitalisation, à 3 %, du canon emphytéotique, le taux de celui-ci étant calculé en tenant compte des terrains non destinés à la vente. Pour les emplacements vendus durant la période du 1^{er} juin 1911 au 31 mai 1912, les prix seraient partagés sur la base de 59 % pour la Société et 41 % pour l'Etat, et ainsi de suite, la part de l'Etat augmentant de 1 % à la fin de chaque année de bail.

Le loyer total de 1,600 francs serait diminué, au commencement de chaque année de bail, de la partie éteinte par voie de capitalisation au cours de l'année précédente.

On ne vendrait que des terrains aménagés pour la bâtisse, c'est-à-dire pour lesquels la Société aurait exécuté les travaux de voirie et autres qui lui incombent à cet effet. Les ventes ne seraient consenties qu'aux bâtisseurs et non à la Société, sauf en ce qui concerne les terrains sur lesquels elle désirerait ériger elle-même des constructions. Les acquéreurs seraient obligés de construire dans un certain délai. Les ventes ne seraient pas consenties en dessous des prix unitaires résultant d'un barème à arrêter périodiquement de commun accord entre l'Etat et la Société ; à défaut d'entente, ce barème serait établi par une expertise contradictoire aux frais de la Société.

D'une manière générale, sauf les modalités prévues pour la vente en pleine propriété aux amateurs qui le désireront, la convention du 7 avril 1906 resterait intégralement en vigueur dans ses diverses dispositions. Notamment, le canon annuel de 1,600 francs resterait acquis à l'Etat pour toute la durée de l'emphytéose, sauf à lui être payé par voie de capitalisation au fur et à mesure des ventes en plein domaine. Les dépenses faites et à faire en vue de l'aménagement du quartier et de la mise en valeur de l'entière du bloc resteraient à la charge exclusive de la Société ; celle-ci assumerait aussi, pendant toute la durée de l'emphytéose, les dépenses d'entretien pour la voirie, l'éclairage public, l'évacuation des eaux usées, etc., sauf à s'entendre, à ce sujet, avec les communes intéressées. Aux termes de l'article 5

de la convention précitée, la Société est devenue propriétaire, moyennant le prix de 27,033 francs, des plantations croissant sur le bloc A; lors des ventes en plein domaine, il y aura donc lieu de lui laisser prélever, avant partage des prix, la valeur des plantations comprises dans la cession.

Le système du partage serait également applicable, mais entre l'État et les ayants-droit de la Société, aux terrains qui auraient fait ou qui feraient l'objet de cessions du droit d'emphytéose. Pour ces terrains, l'État traiterait seul avec les cessionnaires en vue de leur assurer, s'ils le désirent, la propriété du fonds; la vente pourrait leur en être consentie, pendant une durée limitée à soixante ans à partir du 1^{er} juin 1910, moyennant une somme équivalente à la valeur du sol au moment de la vente, sous déduction, au profit des acquéreurs, — en représentation des droits qu'ils tiennent de la Société et sur lesquels celle-ci n'a plus rien à prétendre, — de 60 % de ladite valeur si la vente est consentie avant le 31 mai 1911; de 59 % si elle a lieu durant la période du 1^{er} juin 1911 au 31 mai 1912, et ainsi de suite, la réduction allant en diminuant d'un centième par année de bail.

*
* *

Quant au bloc B, qui était destiné à l'établissement d'un hippodrome, de jeux de lawn-tennis, de golf, etc., la Société ne l'a pas utilisé jusqu'ici et elle ne pense pas qu'il lui soit nécessaire, ce par suite des arrangements pris par elle ou à son initiative pour l'occupation de l'ancien hippodrome de Sart, situé en face dudit bloc.

La Société offre de rendre celui-ci à l'Etat et de résilier purement et simplement, en ce qui le concerne, le bail du 7 avril 1906, à partir du 1^{er} juin 1910, sans indemnité de part ni d'autre et sans restitution des loyers payés.

Le Gouvernement considère comme acceptable la reprise de ce terrain; vu le taux modéré du fermage, — 26 francs l'hectare, — le maintien du bail ne présenterait pour le Domaine qu'un intérêt pécuniaire peu appréciable.

AMENDEMENT.

Ajouter à l'article 2 du projet de loi un n° 40 ainsi conçu :

4° A. A réaliser avec la Société anonyme de services publics de Spa et extensions une convention additionnelle au bail du 7 avril 1906 ayant pour but de régler la vente, jusqu'au 31 mai 1970, 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 dans le bloc de 31 hectares 92 ares 35 centiares situé dans les bois de « Commune Poule » et « Dans le Sart » (Bloc A);

B. A résilier purement et simplement ledit bail en ce qui concerne le bloc de 53 hectares 76 ares situé dans le bois dit « Longue Heid » (Bloc B);

C. A vendre jusqu'au 31 mai 1970 la propriété du sol aux particuliers à qui des cessions partielles du droit d'emphytéose ont déjà été ou seraient consenties par la Société dans le bloc A, le tout aux principales conditions indiquées dans l'exposé des motifs de la présente loi.

AMENDEMENT.

Aan artikel 2 van het wetsontwerp een n° 40 toevoegen luidende als volgt :

4° A. Tot het aangaan, met de « Société anonyme de Services publics de Spa et extensions », van eene additionneele overeenkomst aan het huurcontract van 7 April 1906, hebbende ten doel den verkoop te regelen, tot op 31 Mei 1970, mits verdeling der prijzen tusschen den Staat en de Vennootschap, van den eigendom der gronden waarover zij nog het erfpachtsrecht heeft in het blok van 31 hectaar 92 aar 35 centiaar gelegen in de bosschen « Commune Poule » en « Dans le Sart » (Blok A);

B. Tot het verbreken, zonder meer, van gemeld huurcontract ten aanzien van het blok van 53 hectaar 76 aar gelegen in het bosch genaamd « Longue Heid » (Blok B);

C. Tot het verkoopen, tot op 31 Mei 1970, van den eigendom van den bodem aan de particulieren aan dewelke gedeeltelijke afstand van het erfpachtsrecht in blok A door de Vennootschap reeds gedaan ware geworden of gedaan zou worden, een en ander onder de hoofvoorwaarden omschreven in de memorie tot toelichting van deze wet.

