

DANS CE NUMÉRO :

A PROPOS DE QUELQUES ŒUVRES  
D'AUGUSTE DESMET

INGÉNIEUR-ARCHITECTE

REVUE MENSUELLE BELGE

# LA CITÉ

URBANISME ■ ARCHITECTURE ■ ART PUBLIC

## RECONSTRUCTION DES RÉGIONS DÉVASTÉES

---

### REDACTEURS :

MM. Fern. BODSON, architecte (Bruxelles); J. DE LIGNE, architecte (Bruxelles); J. EGGERICX, architecte (Bruxelles); Huib. HOSTE, architecte (Bruges); Raymond MOENAERT, architecte (Bruxelles); L. van der SWAELMEN, architecte-paysagiste (Bruxelles); J. M. van HARDEVELD (Amsterdam); M. Raph. VERWILGHEN, Ingénieur Urbaniste (Bruxelles), Secrétaire de la Rédaction.

### COLLABORATEURS

#### ARCHITECTES :

Richard ACKE (Courtrai); H. P. BERLAGE (La Haye); H. J. BIRNSTINGL A. R. E. B. A. (Londres); Gaston BOGHEMANS (Menin); J. BORLEE (Jodoigne); Victor BOURGEOIS (Bruxelles); Ch. CONRARDY (Bruxelles); Julien de RIDDER (Bruxelles); Marcel GUILLEMINAULT (Paris); Léon GRAS (Anvers); J. E. HOEBEN (Bruxelles); V. HUSZAR (Hollande); LE CORBUSIER SAUGNIER (Paris); Edw. LEONARD (Anvers); J. J. P. OUD (Rotterdam, Hollande); Jozef PEETERS (Anvers); Gust. SCHLEICHER (Allemagne); F. SEROEN (Bruxelles); Raym. THIBAUT (Bruxelles); Carlos THIRION (Verviers); Henri VAN DE VELDE (La Haye, Hollande); Théo van DOESBURG (Paris); P. VORIN (Paris); E. A. VAN TONDEREN (architecte).

#### CRITIQUES D'ART :

Maurice CASTEELS (Bruxelles); André de RIDDER (Anvers); Elie FAURE (Paris); FIERENS-GEVAERT (Bruxelles); Julien LEONARD (Paris); Paul LEON (Paris); Jacques MESNIL (Paris); Léon ROSENTHAL, Paris), etc.

#### TECHNICIENS :

Charles de GRONCKEL (Bruxelles); A. KNAPEN (Bruxelles); L. J. SERIN (Bruxelles), etc., etc.

**Les Rédacteurs et Collaborateurs sont seuls responsables de leurs articles. — Il sera rendu compte dans « La Cité » de tout ouvrage dont deux exemplaires seront envoyés à la Revue**

*Pour la rédaction, l'administration et les demandes d'abonnement, s'adresser au Siège de la Revue : 10, Place Loix, Saint-Gilles-Bruxelles.*

*Pour la vente au numéro s'adresser exclusivement aux librairies. Dépôt principal : Librairie LAMERTIN, 58-62 Coudenberg, Bruxelles.*

**ABONNEMENT:** Belgique, 20 francs; Etranger 25 francs. Le numéro, 2 francs  
*Les abonnements peuvent se prendre en versant la somme de 20 francs au crédit du Compte chèques-postaux n° 166.21 (Revue : « La Cité »). Moyennant un supplément de 3 francs les numéros seront envoyés mensuellement sous enveloppe cartonnée*

# LA CITE ARCHITECTURE URBANISME

VOLUME  
□ 5 □

NUMERO  
□ 5 □

## A PROPOS DE QUELQUES ŒUVRES D'AUGUSTE DESMET

INGÉNIEUR-ARCHITECTE

\*\*\*\*\*

Pendant longtemps, ce fut opinion courante, chez nous, qu'un expert dans l'art de la construction ne pouvait être rangé parmi les artistes, — dès qu'il avait acquis le titre d'ingénieur-architecte. Car d'avoir fait les dures et sèches études d'ingénieur, paraissait inconciliable avec le développement de qualités artistiques, — bien que l'histoire de l'art fournisse les preuves de ce que tous les grands constructeurs du passé aient été les ingénieurs de leur époque.

Et quoique de nos jours, par suite de la division inévitable des études devenues toujours plus complexes, il y ait de moins en moins de probabilités de voir se former des artistes aussi universellement doués, ce n'en est pas moins consolant de voir un aspirant-architecte faire des études d'ingénieur.

Bien que la qualité d'ingénieur de l'architecte Auguste Desmet n'ait pas exercé une influence prépondérante sur celles de ses œuvres dont cette étude s'occupe, peut-être y a-t-il précisément intérêt de mettre ce titre en évidence afin de prouver, — si cela était nécessaire encore, — que les connaissances positives et froides de l'ingénieur ne

LA CITE.      AVRIL-MAI 1925

peuvent jamais influencer défavorablement un tempérament d'artiste.

En examinant les œuvres dont nous rendons compte ici, le connaisseur lui-même ne soupçonnera pas, à première vue, qu'Auguste Desmet est l'adepte d'un ensemble de théories bien définies, qu'il met rigoureusement en pratique dans toutes ses créations. Et cependant, d'après les déclarations de l'artiste lui-même, il en est bien ainsi.

Déjà, durant ses années d'études, son attention fut tout particulièrement captivée par les systèmes de compositions qui furent adoptés à toutes les grandes époques de l'architecture, en vue de la réalisation de proportions équilibrées; il fit une étude spéciale des formes eurythmiques, lesquelles, selon l'expression de J. De Lange\*, doivent être considérées comme étant « la base immuable de l'Architecture ». C'est ainsi que naquit, en 1910, l'écrit : « Des Tracés eurythmiques » qui constitue un résumé d'une étude couronnée dans le concours inter-universitaire.

Elle fournit un aperçu général des méthodes diverses qui furent employées à travers les siècles, afin d'atteindre par de justes proportions, l'ordre, l'unité et l'équilibre, et de mener ainsi l'architecture à la plus parfaite beauté.

Cet aperçu, complément indispensable de toute étude des styles, met en évidence la cause des proportions pures des monuments classiques, et fait ressortir tout aussi clairement la signification importante de la triangulation dans la composition des édifices gothiques. Il se termine par une série d'exemples empruntés à l'architecture et aux arts appliqués néerlandais. Les œuvres de Lauweriks, De Groot, De Bazel, Berlage, fournissent des preuves à suffisance que l'application des principes séculaires a contribué à la création d'un grand nombre d'œuvres d'art moderne.

Et l'auteur de dire : « Puissent ces quelques dessins et illustra-

---

\* « Bouwgids », 5<sup>e</sup> année, 1913, p. 142.

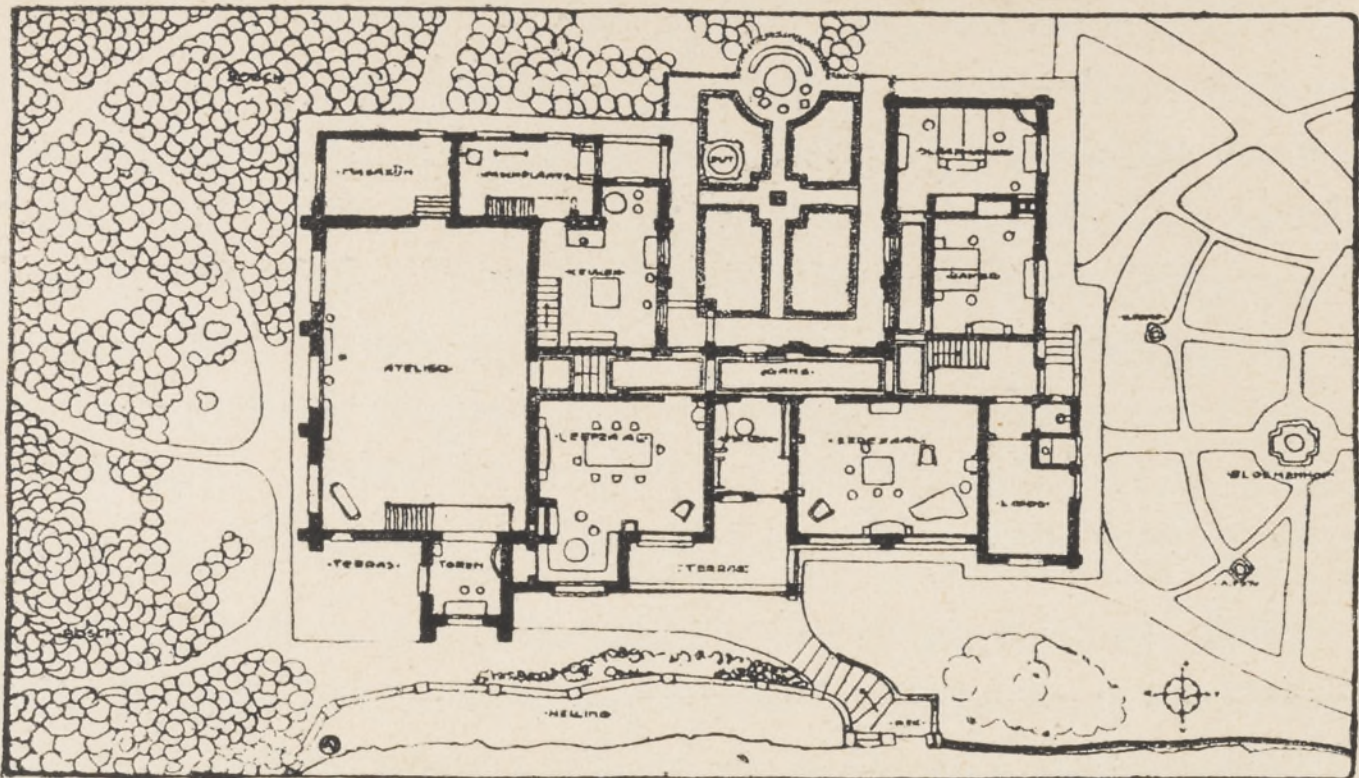
tions, et la conclusion que presque tout le cachet si distingué de l'art hollandais moderne est dû aux triangulations les plus largement comprises, augmenter l'intérêt et l'attention qu'on pourrait accorder à celles-ci ». Ailleurs, cependant (p. 66), il a insisté sur le fait qu'il ne s'agit en l'occurrence que d'un moyen : « Répétons ici que ces tracés ne peuvent jamais devenir un but, doivent toujours rester un moyen, un guide. Ces tracés ne sont rien, ne peuvent rien; il faut avoir du goût pour choisir les points nécessaires. Ces tracés sont inertes : l'inspiration seule peut leur donner le souffle de la vie ».

Ainsi apparaît en dernière analyse que c'est l'artiste lui-même qui cherche et parcourt les chemins qui mènent au but qu'il poursuit.

Si le grand architecte Berlage a recours à des systèmes géométriques pour donner à ses compositions leur expression la plus parfaite, il y a d'autres architectes aussi éminents qui se fient exclusivement à leur propre sentiment des proportions et qui, cependant, ont atteint des résultats également brillants.

Le fait que les méthodes en question ont été d'un usage général dans l'antiquité et au Moyen-Âge, a certes beaucoup contribué à l'unité des styles, que nous apprécions encore tant de nos jours. Qu'elles deviendront à nouveau dans l'avenir le canevas de toute composition, cela n'a rien d'impossible, mais reste encore dans le domaine de l'improbable. Il semble, en effet, que la condition primordiale, — l'unité dans l'enseignement scientifique de l'architecture — fasse défaut.

Auguste Desmet employe donc en composant des figures eurythmiques régulières. Cela apparaît d'une façon manifeste dans la Chapelle de Luithagen-Berchem, construite pour le Couvent des Carmes; mais ni sa transformation d'un groupe de deux habitations ouvrières en une habitation avec atelier pour le peintre Saverys, ni la maison du peintre Servaes ne décèlent l'application des procédés de composition en question, si nous exceptons du moins l'atelier et la tour de la maison de Servaes. Le plan de la première de ces constructions est d'ailleurs entièrement subordonné aux fondations qui, vu leur



Plan du « Torenhuis ».

Maison du Peintre Servaes

bon état, furent utilisées. Aucune pièce de la petite maison de Saverys est régulière, ce qui, grâce à un ameublement bien approprié, ne se remarque guère et ce qui, surtout, n'exclut pas des vues d'intérieur agréables.

Tout en ne sacrifiant ni aux styles ni aux formes d'un régionalisme défini, cette petite maison est cependant de l'architecture traditionnelle, merveilleusement adaptée aux nécessités nouvelles. Cela apparaît surtout dans les deux grandes fenêtres de l'atelier, du pignon arrière, et dans l'escalier extérieur avec palier couvert, qui donne un jeu de lignes bien vivant au pignon latéral, sobre et nu. Cette œuvre n'est rien de plus qu'une tentative bien réussie de faire d'un monceau de ruines, avec un minimum de dépense, quelque chose qui se distingue par une fruste simplicité.

Mais combien rarement tâche ainsi envisagée mérite-t-elle pareille appréciation?

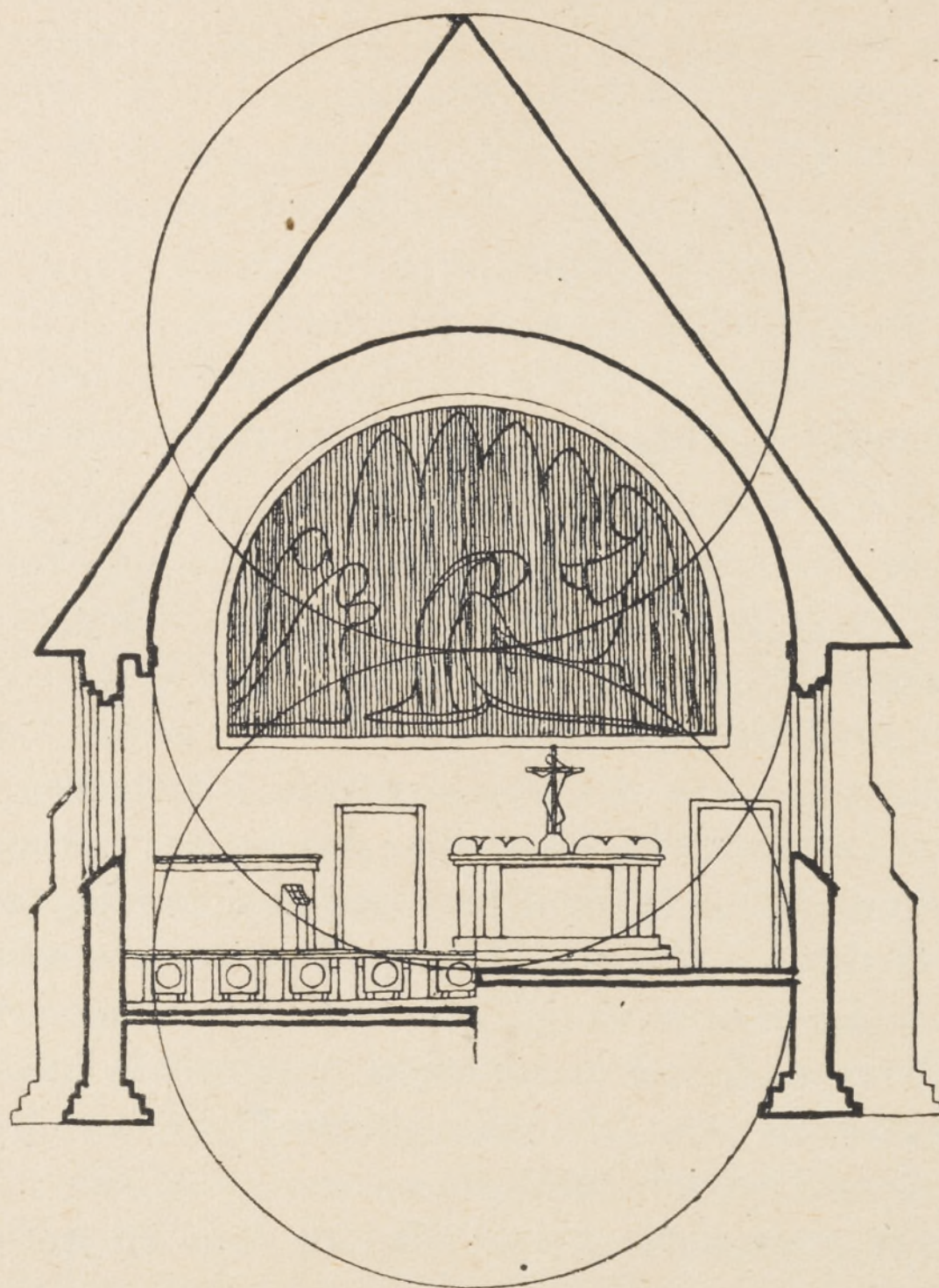
Si la maison de Saverys resta une petite habitation rurale dont l'origine se trahit, à ne pas s'y méprendre, de toute part, la mission de construire pour le puissant peintre Servaes, à Laethem sur la Lys, une maison avec atelier, fournit à l'architecte l'occasion d'exprimer intégralement sa conception de l'architecture. A notre avis, il n'y a point réussi.

Certes, la disposition en plan est claire. La répartition des locaux est heureuse : au centre, la maison d'habitation, comprenant la chambre de famille et la salle de musique; en face de la première, la cuisine. À gauche du couloir, un très vaste atelier, et au bout, à droite, les chambres à coucher et l'escalier qui conduit à l'étage. Un coup d'œil par la porte de l'atelier, vers le corridor, montre la simplicité discrète des intérieurs, et en même temps met en relief les justes proportions des éléments constructifs. Cependant, l'ensemble trahit un certain manque d'unité, de cohésion pour ne pas dire de symétrie.

L'aspect extérieur de cette grande maison de campagne exprime très clairement son agencement intérieur : les grandes fenêtres de la chambre de famille et de la salle de musique, à l'ouest; au sud, les fenêtres modestes des appartements privés. Vers l'est, la cour intérieure, et, au nord, les gigantesques lumières de l'atelier. Cette caractéristique finit par nuire à l'aspect général. L'architecte a sacrifié l'unité du tout aux détails des parties. Aucun motif dominant qui vienne les réunir. C'est là un défaut qui surprend chez un artiste professant les théories chères à Desmet. Dans son ensemble, « Het Toren Huis » (La Maison de la Tour) reflète le même esprit que la maison de Saverys. À côté de solutions heureuses et modernes, un penchant inconscient pour les vieilles choses. De ce fait, la construction semble dater d'époques différentes, — ce qui, d'ailleurs, lui confère l'avantage, contestable à vrai dire, de faire en quelque sorte partie intégrante du paysage, tout comme les arbres qui l'entourent.

Le peintre avait exprimé le désir d'avoir près de son atelier une tour d'où l'on pouvait embrasser jusqu'à ses confins le merveilleux paysage de la Lys.

Il est clair que cet élément architectural devint l'accord dominant de la composition. Aussi est-il la partie la plus ferme et la plus intéressante de la construction. Cette tour est d'une conception bien constructive sans aucune recherche d'enjolivement décoratif : les contreforts contribuent à profiler les volumes et forment tout naturellement les murs latéraux du toit à double versant. Vu du nord-ouest, l'atelier avec la tour adjacente ne rappelle



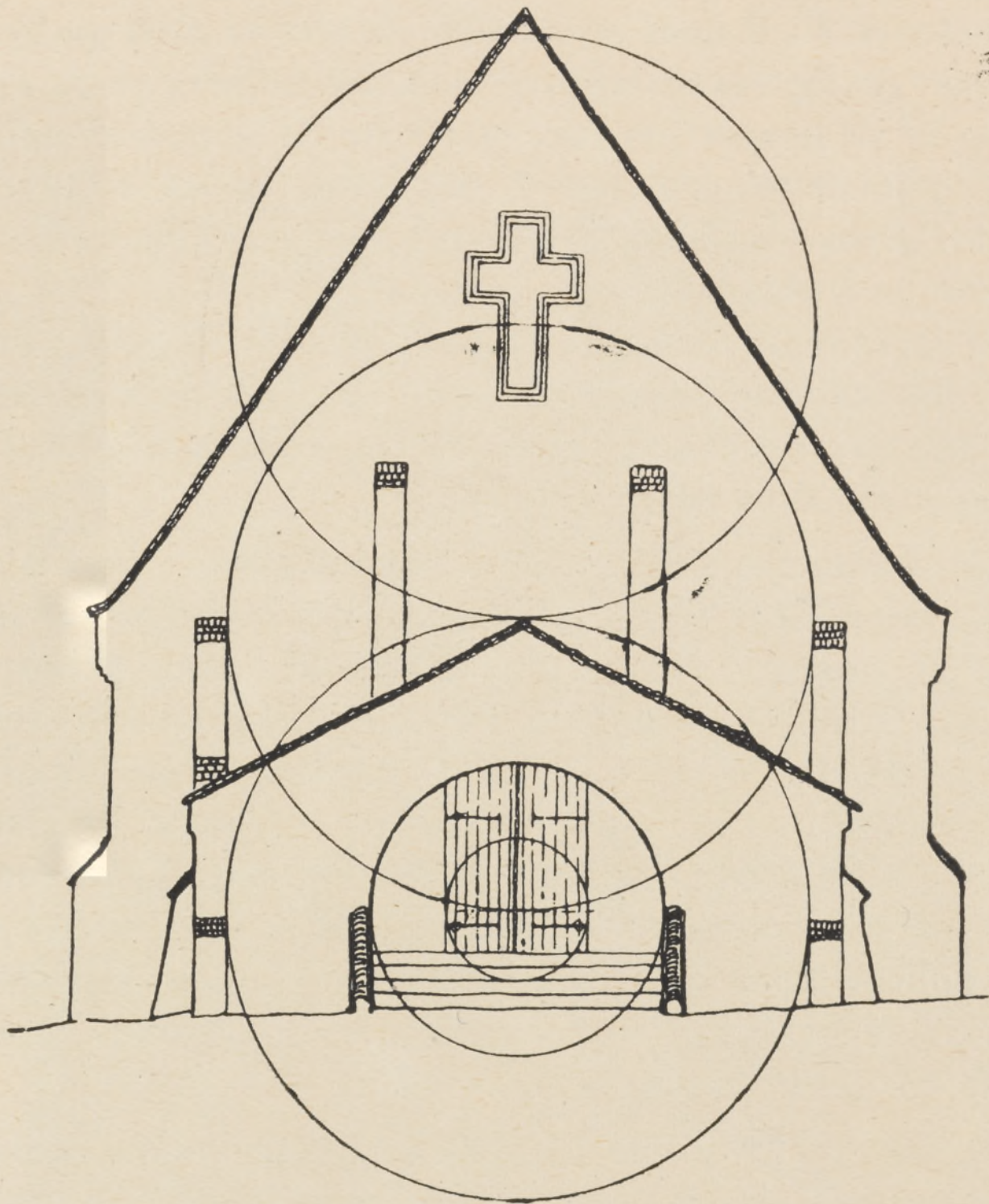
*Chapelle à Berchem Luithagen (Façade)*

pas mal quelque église de village modernisée, telles que d'excellents architectes en construisent en Saxe et en Suisse. Ceci n'est nullement un blâme à l'adresse d'Auguste Desmet.

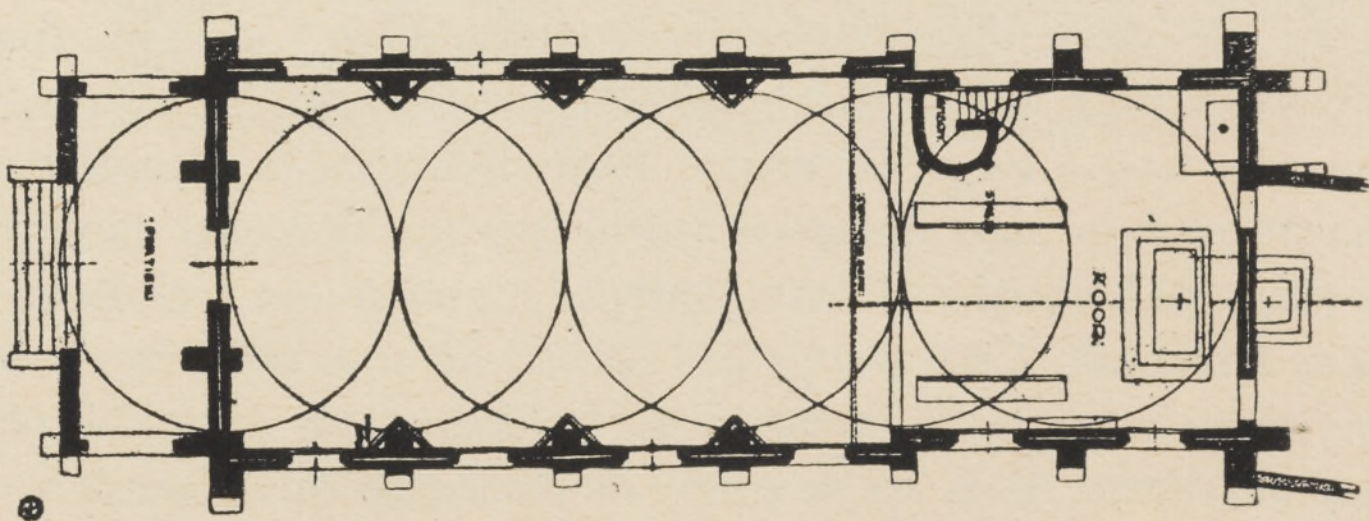
Quoique cela ne paraisse pas à première vue, c'est bien le même sentiment qui se fait valoir dans cette partie du « Torenhuis » qui fut consciemment mis en œuvre et détaillé dans la Chapelle des Carmes à Luithagen, où il atteint son plein épanouissement.

Car cette fois l'architecte a pu réaliser librement une œuvre où toutes ses facultés créatrices ont pu s'exprimer quoique en des limites





*Chapelle à Berchem-Luithagen (Coupe)*



*Chapelle à Berchem-Luithagen (Plan Terrier)*

(Échelle moitié de celle de la façade et de la coupe)

bien modestes. Et il nous est possible de vérifier dans quelle mesure les théories des figures eurythmiques ont été utilisées, et ont contribué à la pureté de proportion fort manifeste de ce petit temple divin.

La plupart des artistes, les connaisseurs en matière d'art, et les personnes d'une sensibilité développée, ont subi l'emprise de ce jeu de proportions, simple et pur.

Le canevas sur lequel la composition de la chapelle a été conçu est le cercle, la forme géométrique la plus parfaite, et le triangle équilatéral, triangle le plus stable et qui constitue par conséquent la forme la plus parfaite d'un édifice religieux.

Les dessins que nous reproduisons indiquent à grands traits la méthode suivie. Il en résulte que le cercle qui détermine la largeur de la chapelle, tracé deux fois, l'un à la suite de l'autre, définit la profondeur de la nef; répété une troisième fois, il détermine la profondeur et la hauteur du chœur. Le cercle en question donne également le tracé de la voûte en berceau qui recouvre la chapelle. Le grand panneau décoratif d'Albert Servaes, représentant sainte Thérèse en extase, s'inscrivait dans un cercle un peu plus petit. Les fenêtres en plein cintre, dont la ligne du milieu est déterminée par l'intersection des différents cercles, contribuent à créer le sentiment d'unité qui émane de l'ensemble et le domine.

Le même grand cercle a été employé dans la composition de la façade principale pour déterminer la hauteur du toit de tuiles, à pente raide, et, accessoirement, pour fixer les proportions du porche.

Le jeu des lignes, extrêmement simple et qui procède entièrement d'une pure construction géométrique, est des plus attrayant. Le porche bas, à large ouverture demi-circulaire, la grande surface plane du pignon aigu qui n'est animé que par quelques contreforts et la croix de briques saillantes, compte parmi ce que l'on peut voir de plus attachant. Cette partie de l'édifice, où tout tend vers le haut, forme avec les pignons latéraux, longs et bas, un effet d'équilibre rarement obtenu. Il en est de même du clocheton de la façade arrière, dont la cloche manque encore toujours.

À l'intérieur, contrairement à la coutume, l'autel se trouve (ou

AUGUSTE DE SMET. ARCHITECTE A ANVERS



CHAPELLE DES PÈRES CARMES  
A LUITHAGEN LEZ ANVERS

P L A N C H E I

SUPPLEMENT A LA REVUE LA CITÉ S VOL. : V. NUM. : 5

AUGUSTE DE SMET, ARCHITECTE A GAND



HET TORENHUIS, MAISON DU PEINTRE SERVAES

PLANCHE IV

AUGUSTE DE SMET, ARCHITECTE A GAND



CHAPELLE DES PÈRES CARMES A LUTHAGEN

PLANCHE V

SUPPLÉMENT A LA REVUE : LA CITÉ, VOL. V, N° 4

AUGUSTE  
DÉS MET  
ARCHITECTE  
ANVERS



HET TOREN-  
HUIS • • •  
M A I S O N  
D U P E I N T R E  
S E R V A E S



HET TORENHUIS. VUE DE  
L'ATELIER SUR LE COULOIR



VUE DU PIGNON ARRIÈRE ET FAÇADE  
LATÉRALE DE LA MAISON DE SAVERYS

P L A N C H E I I

AUGUSTE DE SMET, ARCHITECTE A GAND



HET TORENHUIS, MAISON DU PEINTRE SERVAES  
A LAETHEM SAINT-MARTIN-LEZ-GAND

PLANCHE III

SUPPLÉMENT A LA REVUE : LA CITÉ, VOL. V, N° 4

AUGUSTE DE SMET, ARCHITECTE A GAND



CHAPELLE DES PÈRES CARMES A LUTHAGEN  
PLANCHE VI



se trouvait, nous dirons plus bas pourquoi) pas tout à fait au milieu, mais un peu vers la droite. La chaire de vérité en briques se trouvait à gauche dans le chœur. Le banc de communion est d'une composition originale, pour laquelle la brique et le chêne ont été avantageusement employés; pour la petite porte qui donne accès au chœur, on a eu recours au fer et au chêne, ce qui crée dans l'ensemble du chœur un motif étrange. Il est assez particulier que cette porte ait des formes totalement distinctes de celles qui prédominent dans le restant du banc de communion, et on ne comprend pas pourquoi Desmet ne l'a pas conçue tout en chêne.

On doit considérer comme une trouvaille heureuse les ressauts angulaires qui ont fourni un emplacement très favorable aux douze statues du superbe chemin de la croix spécialement dessiné au fusain par Albert Servaes pour la chapelle. On a fait autrefois beaucoup de bruit autour de cette œuvre de haute valeur, expression du sens artistique religieux moderne. Malgré l'opposition énergique du révérend Père Jérôme, philosophe de renom, connaisseur des grands mystiques, ami d'amateurs d'art et d'un grand nombre de figures connues dans le monde artistique, l'étroitesse d'esprit qui régent de nos jours la figuration des sujets sacrés a eu le dessus. Le seul chemin de croix d'un sentiment véritablement et profondément religieux parmi tous ceux des églises de l'agglomération anversoise a dû être écarté.

Avec ce chef-d'œuvre, la chapelle a perdu une pièce de haute valeur. Depuis, disparut également le panneau de Servaes auquel nous avons fait allusion tout à l'heure et qui, de par sa conception très décorative, produisait une puissante impression monumentale.

Lorsque M. Fierens-Gevaert a dit, à propos de cette œuvre, qu'il nous faut retourner jusqu'aux grands décorateurs des églises italiennes du XIV<sup>e</sup> et du XV<sup>e</sup> siècles, pour retrouver, exprimé au moyen de lignes et de couleurs, une égale sincérité dans le sentiment religieux, il a peut-être surestimé la beauté de la forme, mais non point l'intensité du sentiment.

Peu de temps après l'enlèvement du chemin de croix de Servaes, la chapelle subissait une autre perte qui lui fut presque aussi sensible: le départ du père Jérôme.

Avec lui disparut un protecteur compréhensif et éclairé, en matière d'art, de la chapelle, — capable d'assurer la réalisation de toutes ses exigences, sous la forme artistique la plus adéquate. Depuis son départ, l'œuvre d'Auguste Desmet fut gravement mutilée! Le portail, conçu comme un hall d'entrée ouvert, a été pourvu, latéralement, de grandes fenêtres, et l'entrée cintrée au travers de laquelle on découvrait la porte accueillante de l'église, a été clôturée par une stupide porte en chêne. L'illogisme de ces surajoutes est frappant dès que l'on analyse la construction, qui est manifestement conçue aux fins de présenter de vastes ouvertures.

A l'intérieur, c'est pis encore. On y a placé trois autels, une rangée de statues de saints et un chemin de croix, le tout dans le style le plus sucré de saint Sulpice. Et dans ce but on a sacrifié les ressauts triangulaires dont nous avons parlé.

La conception architecturale souffre indescriptiblement de toutes ces mutilations. Que ces transformations puissent être exécutées sans que le créateur d'une pareille œuvre soit consulté est choquant au plus haut degré.

Avec la chapelle de Luithagen, Auguste Desmet a prouvé une fois de plus que la simplicité et la beauté sont sœurs, qui peuvent fort bien marcher la main dans la main. Et de la sorte, il a fait de son œuvre un modèle qui peut servir d'exemple. Lorsque l'on songe que cette espèce de grange que l'on vient de construire au Groenen Hoek, à Berchem, fera durant de très longues années office d'église paroissiale provisoire, alors l'œuvre de l'architecte Desmet croît considérablement en importance et sa signification, au milieu de cette banlieue anversoise d'un développement si rapide, ne saurait être surestimée. Certes, il y a encore bien des réminiscences traditionnelles dans les formes de cet édifice, mais tout est sorti si naturellement et si aisément hors des matériaux utilisés, tout se tient si logiquement, que l'on peut à peine lui en faire un grief. Evidemment, il reste incontestablement une distance énorme à franchir pour réaliser une architecture religieuse moderne, comme celle que Otto Wagner a créée par son église « Am Steinhoff », à Vienne (toutes réserves

faites quant à l'ornementation de cet édifice). Mais toutes proportions gardées, la chapelle de Luithagen marque un pas en avant dans l'évolution de notre architecture vers un avenir de saine logique.

Edward LEONARD.



La vue de la chapelle, reproduite ci-contre, est une gravure en bois de l'architecte Auguste Desmet.

# MITOYENNETE

.....

Si cette histoire vous ennuie, nous allons la recommencer. Mais rassurez-vous, ce sera la dernière fois. Nous voici à l'épilogue de cette homérique aventure.

La cour a prononcé.

C'en est fait désormais des hésitations, des complications, des inventions, des contestations et des controverses. Le mur mitoyen est redevenu inoffensif. Il a fini de surexciter l'imagination des géomètres, la littérature des experts et la convoitise des proprios.

A moins qu'on ne trouve autre chose...

En attendant, le roman est achevé. Ce n'est pas trop tôt. Il a duré cinq ans. Le ciel en soit loué : il y a chose jugée.

C'était, rappelez-vous, une querelle d'après-guerre. Au lendemain de l'armistice, tout semble ébranlé. Après une telle secousse! Le mark dégringole. La rente fléchit. Le franc tombe dans la neurasthénie. Et, peu à peu, la valeur immobilière grandit. Le paysan a su, durant la guerre, comment on écorche l'homme des villes. Les nouveaux riches ne savent où placer leur argent, si vite et si honnêtement gagné. Les propriétaires, tant éprouvés par l'occupation, entrevoient l'âge d'or.

Mais, provisoirement, ce n'est encore qu'un mirage. On fabrique en haut lieu des lois sur les loyers, qui mettent les bailleurs à la portion congrue. D'autre part, la main-d'œuvre coûte les yeux de la tête, et les matériaux sont hors de prix. On n'ose plus bâtir. Et ceux qui en courent le risque s'efforcent de s'en tirer du mieux qu'ils peuvent, c'est-à-dire en payant le moins que faire se pourra.

C'est de là que sont nées les hostilités.

Dans les quartiers neufs, de nombreuses maisons avaient été bâties à la veille de la guerre. Leurs pignons latéraux, élevés à che-

val sur la limite séparative, avaient l'épaisseur réglementaire et attendaient qu'un bâtisseur voisin vînt en prendre possession.

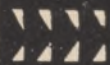
Pendant la guerre, on ne songeait pas à construire. Une fois l'occupation finie, quelques-uns se sont décidés. Si la maison nouvelle s'adossait à un immeuble préexistant, il fallait acquérir la mitoyenneté des pignons de clôtures. Sur le principe, tout le monde était d'accord. Mais sur le prix?

Là-dessus il y eut tout de suite un conflit très vif. Et pour cause. Jamais on n'avait assisté à bouleversement pareil. Il n'y avait plus aucun rapport entre les prix d'avant-guerre et les prix actuels. A quel taux fallait-il faire les calculs?

Et les intéressés mettaient leurs besicles pour feuilleter le Code. Voyez, disaient les uns, ce que raconte le Code civil. Si quelqu'un bâtit sur mon terrain, avec ses matériaux, j'ai le droit de garder pour moi sa bâtisse. Et que dois-je lui payer en revanche? Tout juste le prix des matériaux dont il a usé et de sa main-d'œuvre. Je n'ai pas à me préoccuper de la plus-value. Elle est pour moi, gratis, s'il y en a quelque-une. Ainsi parle clairement l'article 555.

N'est-ce pas tout à fait mon cas? Vous avez construit votre pignon à la fois sur mon terrain et sur le vôtre. La moitié divise repose sur mon sol. J'acquies cette moitié et je vous paie ce qu'elle vous a coûté, comme matériaux et main-d'œuvre, le jour où vous avez bâti. Si je vous payais davantage, vous vous enrichiriez injustement à mes dépens.

Quel paradoxe! ripostait le premier bâtisseur. C'est vous qui voulez vous enrichir à mon détriment. Si vous deviez bâtir votre pignon aujourd'hui, il vous coûterait trois ou quatre fois ce que vous entendez me payer. Le franc est déprécié. Ma maison vaut trois ou quatre fois ce qu'elle valait avant la



guerre. Mon pignon fait partie de ma maison, j'imagine. Vous me devez donc la valeur de ce pignon, au prix du jour où vous en prenez possession.

Devant cette belle chicane, les juges, un moment interloqués, ouvrirent à leur tour le Code et relurent l'article 661 :

« Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. »

Il n'est plus question ici de matériaux, ni de main-d'œuvre. C'est la valeur du pignon empris que le nouveau bâtisseur doit payer. Les juges condamnèrent donc à payer cette valeur et, pour être plus clairs, ils ajoutèrent un mot au texte légal et parlèrent dans leurs jugements de la valeur « vénale » du mur.

Cette addition faillit tout gêner.

Sans doute, il n'était plus possible désormais de s'en tenir à la dépense faite, avant la guerre, par le maître du mur. Il fallait prendre en considération les choses d'à présent. Mais une nouvelle difficulté avait surgi. Que fallait-il entendre par valeur vénale? Le prix que coûterait le mur, s'il fallait l'édifier aujourd'hui, tel quel? Ou bien fallait-il estimer la maison entière, apprécier sa valeur vénale et totale, enfin évaluer proportionnellement le mur à vendre mitoyen?

L'énigme suscita maints conciliabules et palabres. Les spécialistes tinrent de grandes assises, où chaque opinion eut ses partisans déterminés. Cependant, les juges se tenaient sur la défensive, continuaient à parler de valeur vénale et se gardaient prudemment d'expliquer ce qu'ils entendaient par là.

Finalement, le problème fut porté devant la Cour d'appel.

Dans un premier arrêt, il fut décidé que l'acquéreur devait la valeur vénale de la mitoyenneté, au moment où il en faisait l'acquisition. Et avant de dire si cette valeur

vénale différait de la dépense nécessaire pour construire un nouveau mur, la Cour demanda l'avis d'un expert.

Ce fut l'expert Cattoir qui fut désigné.

Son rapport, que j'ai sous les yeux, a convaincu la Cour.

Il n'y a pas, dit l'expert, de solidarité entre toutes les parties d'un édifice. La valeur vénale de celui-ci dépend de bien des éléments : l'heureuse disposition des locaux, la convenance des matériaux employés et de la situation de l'immeuble, d'autres encore. Il s'ensuit qu'un bâtiment peut avoir une valeur vénale plus grande ou moindre que son prix coûtant.

Le pignon séparatif n'est pas influencé par cet aléa. Il est immuable. Déterminé pour l'épaisseur et les matériaux, par les règlements, il est identique dans tous les cas et sa valeur est absolue. Cette valeur correspond au prix des matériaux et de la main-d'œuvre, déduction faite de la vétusté et en tenant compte de la qualité intrinsèque du mur.

Cette façon de voir est consacrée par une pratique vénérable. Des associations de professionnels arrêtent, périodiquement, les prix unitaires des matériaux usuellement employés dans la construction des murs et pignons à rendre mitoyens. Ce barème est adopté par tous les adhérents.

Il est admis d'ailleurs que l'édification d'un pignon constitue un travail plus simple que la construction d'une façade ou de murs intérieurs, pour lesquels il faut tenir compte des plans, des portes, des fenêtres, des cheminées. Si le mètre cube de maçonnerie est évalué 75 francs pour le pignon, on comptera 90 fr. le mètre cube pour le reste du bâtiment.

Somme toute, la valeur intrinsèque et la valeur vénale d'un pignon se confondent, et qui dit valeur vénale entend le prix coûtant du mur, moins la vétusté.

La Cour s'est rangée à cet avis, fait de logique et de bon sens.

YVES.

(« Le Soir », 2-3 janvier 1925.)

Les experts professionnels, lecteurs de « La Cité », auront lu avec intérêt, je n'en doute guère, ce que maître Yves vient de nous dire de la valeur vénale du mur mitoyen; mais ils auront compris que cet article fait pour un journal quotidien s'adressant à tous ne devait servir qu'à renseigner la foule des profanes et qu'en conséquence l'on ne pouvait quitter le terrain des généralités.

Il est évident que le cinquième avant-dernier alinéa de l'article qui nous occupe ne sera pas interprété par l'homme de métier de la même façon que par le non-initié.

En effet, l'épaisseur d'un mur mitoyen ne peut se déterminer légalement; elle dépend de trop de facteurs différents, notamment de la nature du sol sur lequel il est construit, du relief de ce sol : deux propriétés contigües peuvent ne pas se trouver au même niveau, etc., etc. Ce sont donc les propriétaires voisins qui ont à déterminer ou faire déterminer par un professionnel compétent le genre et la nature du mur à construire; ceci peut naturellement être laissé à l'appréciation du premier bâtisseur, le cas échéant, qui devra toutefois se conformer aux règles de l'art de bâtir ainsi qu'aux lois et règlements divers s'il y a lieu.

Il faut aussi remarquer qu'un règlement communal ne peut établir de dérogation aux lois, et, lorsqu'il édicte, par exemple, que les murs et pignons mitoyens auront au minimum deux briques d'épaisseur, comme indiqué au règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles (1 1/2 brique à Ixelles), cela n'a de valeur que pour autant que cette ordonnance n'est faite qu'en vertu des pouvoirs de police et de sécurité publique dont les Bourgmestres sont investis. Ici le motif légal invoqué est le danger d'incendie.

A remarquer également qu'on ne peut faire découler d'un règlement communal les prescriptions de la loi civile régissant la mitoyenneté et, en ce qui concerne l'épaisseur à donner au mur mitoyen

ou destiné à devenir mitoyen, la loi est muette et pour cause! Tous les cas étant pour ainsi dire des cas d'espèces; c'est ce qu'ont bien compris les législateurs.

Quant au barème des prix unitaires établi périodiquement par les Associations de Géomètres du pays ou par les Associations d'Entrepreneurs de travaux de maçonnerie, il n'a qu'une valeur purement consultative, bien que généralement admis par les membres de ces Associations et par quelques autres professionnels.

Dans ce genre d'évaluation, on peut affirmer, sans craindre de se tromper, que chaque cas est un cas d'espèce.

C'est en vertu de cette donnée constante du problème à résoudre que les géomètres-arpenteurs et les métres français ont pour principe (consacré par leur jurisprudence) de faire les calculs d'évaluation par la méthode servant à établir la Série des Prix de la Ville de Paris, rédigée et publiée par l'Association des Architectes diplômés français.

Les nombreux détails et sous-détails que cette Série des Prix comporte permettent, en effet, aux professionnels d'établir le plus exactement qu'il soit possible la valeur des divers ouvrages, entrant, suivant les diverses situations, dans l'édification d'un mur mitoyen ou de toute autre espèce de construction.

Il est à souhaiter qu'en Belgique, nous arrivions un jour à faire mettre en pratique des principes identiques, car ils ont une base scientifique et, de plus, ils sont l'expression de l'équité.

Alfred de WAEGH

P. S. — Les confrères que la chose intéresse spécialement pourront aussi consulter le Bulletin mensuel de l'Association des Entrepreneurs de Maçonneries et de Béton armé, numéro de mars 1925, pages 10 à 15.



## BRUXELLES. — EXPOSITION DE LA MAQUETTE DE LA BASILIQUE DU SACRÉ-CŒUR.

— Nous apprenons que la maquette de la Basilique Nationale du Sacré-Cœur, à élever sur le plateau de Koekelberg, et les plans de l'architecte Albert Van Huffel, sont exposés à la Galerie Georges Giroux, boulevard du Régent, 43, à Bruxelles, à partir de dimanche prochain 31 mai, et seront visibles les dimanches et jours de fête de 10 à 13 heures, les jours de semaine, de 10 à 17 heures.

Le public sera ainsi admis à juger de l'importance et de la beauté du monument dont les fondations sont à la veille d'être mises en adjudication.

Cette maquette fournir une réduction en plâtre, au quarantième de la grandeur naturelle de l'important édifice. Exécutée par la firme Chambon, de Bruxelles, elle constitue par elle-même une véritable merveille étant l'image fidèle de l'extérieur et de l'intérieur de l'édifice dont tous les détails, jusqu'aux joints des briques, sont reproduits avec la plus scrupuleuse minutie.

## ANVERS. — LA CONSCIENCE-RESIDENCE. —

Ainsi s'appellera la maison de rapport, le gratte-ciel qui sera édifié à Anvers, sur un terrain d'environ 2,500 mètres carrés, situé à l'angle de l'avenue Charlotte et de la rue Conscience.

Cet immeuble aura 15 étages et contiendra 220 appartements.

Les plans ont été élaborés par les architectes anversois, MM. Vanhoenacker, Van Beverden et J. Smolderen.

L'on espère pouvoir commencer les travaux de terrassement vers la fin de l'été.

La grande entrée de la Conscience-Residence se trouvera avenue Charlotte et donnera accès à un hall, d'où monteront quatre ascenseurs. Deux salles de fêtes seront aménagées. Les sous-sols contiendront, indépendamment des locaux pour les installations d'électricité et du chauffage central, un vaste garage situé à front de la rue Conscience.

(« Chronique des Travaux Publics ».)

## LE PRIX DES TERRAINS A BRUXELLES. —

Le jugement rendu il y a quelques semaines dans le procès de la « Grande Boucherie » donne cer-

taines précisions sur la valeur des terrains dans le centre de la ville.

En effet, le tribunal d'accord avec le ministère public, M. le substitut Verhaegen, adoptant les conclusions des experts sur ce point, dit que la valeur vénale du terrain exproprié est de 3,200 francs par mètre carré, soit pour l'ensemble 2,596,800 francs, et en admettant l'hypothèse du respect des règlements communaux sur la hauteur des bâtisses. Cette valeur est établie en se reportant à la date du jugement déclaratif de l'expropriation, soit en juillet 1919.

Mais il reste à établir la valeur de convenance de la propriété et c'est pourquoi une nouvelle expertise a été décidée. Elle doit, notamment, déterminer l'indemnité qui doit revenir au propriétaire pour la perte du rendement qu'il pouvait légitimement espérer, en juillet 1919, obtenir de sa propriété en raison d'un projet d'exploitation qu'il comptait mettre en œuvre.

## ESSAIS DE MATERIAUX. — COMMENT LA VILLE DE PARIS CONTROLE LES MATERIAUX EMPLOYES POUR LES TRAVAUX PUBLICS. —

Note sur le laboratoire d'essais de matériaux de la ville de Paris chargé de renseigner les ingénieurs et les architectes sur les qualités des différents matériaux. Il procède aux analyses chimiques et électrolytiques, aux essais mécaniques et physiques et aux examens micrographiques et possède un laboratoire de photographie. L'outillage moderne comprend des balances à charge constante, presse pour les essais de dureté avec cadran indiquant la profondeur d'empreinte au 1/1000 de millimètre, machine de 25 tonnes pour les essais de traction, flexion et compression, appareil d'essais de tuyaux en grès ou en béton, moutons pour essais au choc, etc. Le nombre d'usines contrôlées était d'une soixantaine l'an dernier et le nombre d'essais d'échantillons de ciment ou de chaux a atteint 1,600. (Paris, « La Journée Industrielle », 23 janvier 1925.)

COUT DE LA CONSTRUCTION. — METHODES RAPIDES D'AVAUATION DU PRIX DES CONSTRUCTIONS ET SERIE DE PRIX AU METRE SUPERFICIEL. — Une étude théorique, des

calculs d'ordre pratique, ont permis de se rendre compte dans quelles conditions les prix au mètre superficiel varient avec la surface, la forme plus ou moins allongée du bâtiment, les dimensions verticales, etc. et de condenser sous la forme simple d'abaques ou de tableaux de prix, les résultats de ces recherches pour les différents types de construction. Ces prix de base fixés, des plus-values préalablement calculées permettent de tenir compte aisément des différences existant entre le devis descriptif des bâtiments-types et celui des constructions à estimer. (Clet LOUARN. Un vol. 21×27 de 120 pages, 3<sup>e</sup> édition, 35 pl. et abaques, Dunod, éditeur, Paris, 1925.)

L'INDUSTRIE DE LA PIERRE DANS LE NAMUROIS. — Il est parfois intéressant de montrer combien la plupart de nos régions constituent un élément généreux de production économique. Ordinairement, on s'imagine que nos principaux efforts industriels se manifestent dans le Hainaut, dans la province de Liège, dans le Brabant, dans certaines grandes agglomérations comme celles d'Anvers, Gand, Bruges, etc. La vérité, comme dit « Neptune », c'est que, à des titres divers, la plupart de nos provinces apportent des rendements considérables dans la production nationale, et des provinces un peu oubliées comptent pour beaucoup, parfois, dans les chiffres de nos richesses.

Il y a quelques jours, un confrère citait quelques statistiques relatives à l'importance de l'industrie de la pierre dans le Namurois. Et les chiffres valent d'être cités, encore qu'ils soient consa-

crés à des industries tout à fait spéciales, celles de la pierre.

Sait-on que l'industrie de la pierre s'exerce dans 92 communes de la province de Namur, dont 45 dans l'arrondissement de Namur et 47 dans l'arrondissement de Dinant?

La valeur globale de la production s'est élevée en 1923 à 69,745,200 francs, dont 42,988,400 francs pour l'arrondissement de Namur et 27 millions 466,800 francs pour celui de Dinant.

Dans l'arrondissement de Namur seul on a extrait 4,500 mètres cubes de marbre; 3,110 mètres cubes de pierre de taille; 1,100,000 mètres cubes de grès; 36,680 mètres cubes de castine et calcaire pour verreries; 56,780 mètres cubes de dolomie; 6,000 mètres cubes de kaolin et d'eurite, etc. Dans l'arrondissement de Dinant, notons : 780 millions ardoises; 2,300,000 pavés en grès; 8,740 mètres cubes de marbre; 2,790 mètres cubes de pierre de taille bleue; 277,970 mètres cubes de moellons, de pierraille et de ballast; 600 mètres cubes de castine et de calcaire pour verreries; 3,800 mètres cubes d'eurite et de kaolin; 31,370 tonnes de terre plastique; 420 mètres cubes de silex pour faïenceries, 44,400 mètres cubes de dolomies, e.ct

On voit l'importance économique de ces chiffres et le rôle que tiennent les industries namuroises de la pierre dans nos trafics industriels et commerciaux. On peut être certain que si des exemples de ce genre étaient donnés pour d'autres provinces — en apparence peu industrielles — ils feraient connaître des détails non moins intéressants.

(« Revue des Pierres et Marbres Belges », déc. 1924.)

LE PRÉSENT NUMÉRO RENFERME 6 PLANCHES HORS TEXTE



PRIX DE L'ABONNEMENT A L'ANNEE EN COURS (V<sup>e</sup> VOLUME) Belgique Etranger  
Francs belges  
DE « LA CITE » . . . . . , 20.00 25.00

Tout nouvel abonné peut obtenir, à titre de prime :

- a) Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> années de « La Cité », au prix réduit de . . . . . , 5.00 7.50  
(Le prix en librairie est de 10 francs Belgique, 15 francs étranger).
- b) *Le Cœur de la Ville de Bruxelles*, par Charles Buls, avec traduction d'une conférence de C. Gürlitt sur la « Conservation du cœur d'anciennes villes ». Une brochure de 24 pages. (Prix en librairie : 2 francs.) . . . . . gratuit
- c) *L'Abbaye de la Cambre*, par G. des Marez. (Prix en librairie : fr. 1.50). . . . . gratuit
- d) *Paul Hankar (1859-1901)*, par Ch. Conrardy, et Raym. Thibaut. Une brochure illustrée. Prix en librairie : 3 francs. . . . . gratuit

**Editions « TEKHNE »**

- LA CITE*. Première année. (Rare.) . . . . . fr. 20.—  
Deuxième année. (Rare.) . . . . . fr. 10.—
- L'Art et la Société*, par H.-P. Berlage, architecte à Amsterdam. Tirés à part de la Revue « Art et Technique » (septembre 1913-février 1914). Un volume luxueusement imprimé et illustré de 98 clichés . . . . . fr. 20.—
- Matériaux de substitution dans la construction de maisons*, par J Seroen, architecte. Une brochure illustrée . . . . . fr. 2.—
- L'habitation coloniale Sa construction au Congo Belge*, par Gast. Boghemans. Une brochure de 20 pages abondamment illustrée . . . . . fr. 3.—
- Constantin Meunier. L'historique de son monument au travail*, par R. Thiry et G. Hendrickx. Une brochure illustrée . . . . . fr. 1.—
- L'Art des Jardins et le nouveau jardin pittoresque*, par Louis van der Swaelmen, architecte-paysagiste . . . . . fr. 1.—
- LA REVUE « TEKHNE » Collection complète de la 2<sup>me</sup> année (1912-1913). Beau volume de 516 pages, sur papier couché, illustré de 250 clichés . . . . . fr. 15.—

Pour s'abonner à « La Cité » ou obtenir des livres, il suffit de verser, dans n'importe quel bureau des postes, au crédit du compte chèques postaux n° 166.21 Revue « La Cité », la somme due et d'inscrire sur le bulletin de versement le titre du livre et les nom et adresse du souscripteur.

**A LIRE dans les  
précédents numéros :**

**Numéro I**

**L'Architecture en Tchéco-Slovaquie**

par Henri Van de Velde. (Huit planches hors texte).

**Numéro II consacré à l'Urbanisme**

**Les Transports en fonction du plan  
Régional** par R. Verwilghen.

**Numéro III**

**Cöpenick. Petite Cité près de Berlin**

par F. B. (Six planches hors texte)

**Numéro IV**

**Oscar Jespers, Sculpteur à Anvers**

par Pierre van der Voort.

**La Technique du Garage**

par B. B. Kelly.