LES TRANSACTIONS IMMOBILIERES DU BANQUIER MONTOIS ISIDORE WAROCQUE DURANT LE REGIME FRANCAIS

par

Jacqueline RASSEL-LEBRUN
Premier assistant à l'Université de Mons

INTRODUCTION

Il est communément admis que le trafic des biens nationaux a procuré aux spéculateurs des profits considérables. Le but de la présente étude a été de vérifier cette assertion, pour le Département de Jemappes, dans le cas précis du banquier montois Isidore Warocqué (1).

Les principales sources consultées sont les procès-verbaux d'adjudication des domaines nationaux, conservés aux Archives de l'Etat à Mons dans l'important Fonds français, les minutes notariales, les registres de transcriptions de l'Enregistrement et les documents législatifs fixant les modalités successives de vente et de paiement.

Isidore Warocqué ne figure pas parmi les tout premiers acquéreurs de biens nationaux. Il ne participe à aucune des ventes de gré à gré, peu nombreuses il est vrai puisque l'on n'en compte que 38, qui se déroulent entre le 22 septembre et le 29 décembre 1796. Les ventes aux enchères débutent à ce moment et, si l'on voit apparaître de multiples fois les noms du Parisien Jean-Baptiste Paulée, de Charles Ghillenghien et, dans une mesure moindre, de Deghislage, d'Henri Willame de Givry, d'un autre Parisien Michel-Ange Suzanne..., il faut attendre le 9 février 1797 pour trouver Warocqué au nombre des acheteurs. Il n'en reste pas moins l'un des plus actifs du Hainaut puisqu'il s'est approprié durant la période française une quantité impressionnante de biens ecclésiastiques de toutes natures :

⁽¹⁾ Pour la présentation du personnage, voir J. RASSEL-LEBRUN, "La faillite d'Isidore Warocqué, banquier montois du début du XIXe siècle", Revue belge d'Histoire contemporaine, IV, 1973, 3-4, pp. 429-432.

quelque 1.550 hectares de terres, dont 530 hectares comme acquéreur primitif et 1.020 par rachat, une vingtaine de fermes, autant de maisons, des cures, des moulins, plusieurs maisons conventuelles, la moitié de l'Abbaye de l'Olive sur Morlanwelz, La Hestre et Bellecourt et la demi de l'Abbaye d'Aulne à Gozée. Outre les biens nationaux, son patrimoine s'accroît encore de grands domaines achetés à des nobles. Quant aux reventes, des actes concernant plus de 1.100 hectares ont pu être retrouvés.

Décrire de manière détaillée un tel volume d'opérations conduirait à des développements longs et fastidieux. On se reportera donc au tableau général figurant en annexe et qui met en parallèle, pour chacune des transactions de Warocqué, l'achat et la revente éventuelle, avec mention des noms des contractants et des prix. Les bénéfices ou pertes repris dans la dernière colonne de ce tableau n'y ont été indiqués que pour la forme. Basés sur la valeur nominale des adjudications, ils n'ont, en effet, aucune signification réelle pour la période révolutionnaire. Seuls devront être pris en considération les résultats estimés dans le corps du texte.

Plusieurs distinctions seront à faire dans l'analyse de ce trafic immobilier. En ce qui concerne les achats, il conviendra, en effet, de dissocier les acquisitions de première main faites auprès de l'Administration départementale et les rachats aux acquéreurs primitifs. Les opérations seront également examinées chronologiquement car les modifications successives de la législation ont influencé les modalités de paiement et, par là, les résultats financiers.

L'étude des transactions sera suivie d'une analyse financière globale permettant de dresser le bilan.

I. ANALYSE DES TRANSACTIONS :

A. Les opérations antérieures à 1797 :

On connaît peu de choses des opérations immobilières de Warocqué antérieures à 1797 si ce n'est par des actes de vente ou d'échange qui nous apprennent que le 30 juillet 1793, il est devenu propriétaire, à la suite d'une donation paternelle, d'une maison à l'enseigne du Cornet d'Or, située à Mons, 1, rue du Hautbois. Cette

maison sera vendue 5.000 frs (2). De même, le 18 octobre 1794, quatre terres à Carnières échoient en indivision, chacun pour 1/3, à Louis, Nicolas et Isidore Warocqué par partage de biens patrimoniaux du côté maternel. La vente de ces terres, le 5 ventose an V (23 février 1797) rapportera à chacun 333,33 florins de Brabant (604,70 frs) (3). En 1796, Warocqué acquiert trois biens, vraisemblablement de l'Administration Centrale du Département du Nord : 2 terres à Bettignies et 1 terre à Feignies (4). Le prix de ces biens n'est pas connu, mais les mutations de propriété d'une parcelle de 10 bonniers à Bettignies donnent un premier exemple des bénéfices que pouvaient procurer certaines transactions. Le 22 ventose an V (12 février 1797), la parcelle est vendue pour 1.200 livres de France (1.200 frs) au beau-frère de Warocqué Charles Duvivier. Ce dernier la rétrocède le 15 brumaire an XI (6 novembre 1802) pour 3.000 frs (5), il y a donc perte pour Warocqué, mais celle-ci peut être compensée par une augmentation de la valeur du bien durant les 5 années qui se sont écoulées. Par contre, dès le 30 floréal an XI (20 mai 1803), les 10 bonniers sont échangés avec Joachim Collet, propriétaire à Douay, contre différentes terres situées à Mesvin, évaluées 7.000 frs (6), lesquelles terres sont à leur tour vendues le 5 messidor an XI (24 juin 1803) au négociant montois Donat Gantois 10.000 frs (7). Le bénéfice total, réalisé en 6 mois, est de 7.000 frs.

⁽²⁾ AEM (Archives de l'Etat à Mons), Notariat, Dethuin, Mons, liasse 3.079, min 277, 18 ventose an IX (9 mars 1801).

⁽³⁾ ID., liasse 3.068, min 227.

D'après H. DOURSTHER, Dictionnaire universel des poids et mesures anciens et modernes, contenant des tables des monnaies de tous les pays, Amsterdam, 1965, reprint de l'édition originale de 1840, p. 318, le florin courant de Brabant équivaut à 1 fr 8141.

⁽⁴⁾ AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.068, min 246, 22 ventose an V (12 février 1797); liasse 3.070, min 317, 3 germinal an VI (23 mars 1798); liasse 3.099, min 341, 16 juin 1806.

⁽⁵⁾ ID, liasse 3.085, min 92.

⁽⁶⁾ ID, liasse 3.087, min 463.

⁽⁷⁾ ID, liasse 3.088, min 521.

B. Les acquisitions de domaines nationaux :

1. Les opérations de première main :

Sur les 530 hectares acquis directement de l'Administration des Domaines durant le régime français par Warocqué, plus de 393 hectares, soit les 75% l'ont été entre 1797 et 1800, période où pourra jouer le facteur spéculatif.

L'évaluation des superficies achetées pose une difficulté méthodologique car l'adoption du système métrique nécessite la conversion en hectares des anciens bonniers dont l'étendue variait d'une commune à l'autre (8).

a) Les ventes régies par la loi du 16 brumaire an V (6 novembre 1796)

Les premières ventes aux enchères dans le Département de Jemappes furent régies par la loi du 16 brumaire an V selon laquelle la valeur des biens était estimée à 20 fois le revenu fixé par experts. la mise à prix se faisant sur la base de 15 fois ce revenu ou des 3/4 de l'estimation (9). Dans son étude sur la vente des biens nationaux. Ivan Delatte évalue au quart du patrimoine ecclésiastique les ventes faites en l'an V, déclare que les enchères étaient très animées et que les prix variaient entre 2 et 3 fois la mise à prix (10). L'escalade des prix continue en l'an VI et semble atteindre son sommet en floréal (avril-mai 1798), époque où les biens sont adjugés pour des montants extraordinairement élevés (souvent 20 fois la mise à prix). Le fait que l'on avait jugé opportun d'intéresser les employés des Domaines au succès des ventes en leur réservant un pourcentage non seulement de la mise à prix, mais surtout de ce que les enchères pouvaient y ajouter peut expliquer le phénomène. En vertu de l'article 19 de la loi, ils recevaient 1% de la mise à prix et 1/4% du surplus.

⁽⁸⁾ J.-B. RENARD, Tarifs de tous les anciens poids et mesures du Département de Jemappes, Mons, 1806, 554 p.

⁽⁹⁾ Loi relative aux dépenses ordinaires et extraordinaires de l'an V, Pasinomie, 1ère série, t. VII, pp. 443 et ss.

⁽¹⁰⁾ I. DELATTE, La vente des biens nationaux dans le Département de Jemappes, Bruxelles, Mémoire de l'Académie Royale de Belgique, Classe des Lettres, t. XXXIX, fasc. 2, 1938, p. 32.

Warocqué n'échappe pas à la règle et semble même avoir acheté plus cher que la moyenne des autres acquéreurs. Cinq biens sont achetés en l'an V pour un montant total de 171,000 livres (11).

	(en livres)					
Désignation du bien	Estima- tion	Mise à prix	Adjudi- cation	Rapport prix de vente/mi- se à prix	Rapport prix de vente/esti- mation	
cense de 70 bonniers						
(Grand Quévy)	49.000	36.750	111.000	3,02	2,27	
maison (Ath)	1.100	822	1.800	2,19	1,64	
maison (Ath) terre de 13 bonniers	1.600	1.200	6.700	5,58	4,19	
(Bougnies)	11.080	8.400	31.000	3,69	2,80	
cense et 10 journels (Irchonwelz)	4.600	3.450	20,500	5,94	4,46	
total	67.380	50.622	171.000	3,38	2,54	

En général, Warocqué s'est contenté de surenchérir, les montants élevés ayant été proposés par ses adversaires; dans les trois premières affaires, l'opposant était Coyaux, le fondé de pouvoirs du fournisseur aux armées français Jean-Baptiste Paulée, lequel avait été autorisé par un décret du 8 frimaire an V à acquérir pour plus de 16 millions de biens nationaux en Belgique, dont quelque 2.000 hectares dans le Département de Jemappes (12).

En l'an VI, Warocqué achète peu. Il offre néanmoins 1.200.000 frs pour la cense de la Loge à Fontaine-Valmont, mise à prix 45.000 frs (13). De même, il acquiert en indivision avec Guillaume Deschuyteneer, propriétaire de la Verrerie de Mariemont et actionnaire du Charbonnage de Haine-Saint-Pierre, l'abbaye de l'Olive sur Morlanwelz, Bellecourt et La Hestre pour 300.000 frs (14). Pour-

⁽¹¹⁾ AEM, FF (Fonds français), Biens nationaux, affiche 10, article 7; aff. 17, art. 31 et 33; aff. 25, art. 1; aff. 37, art. 5.

⁽¹²⁾ L. BERGERON, Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens du Directoire à l'Empire, Paris, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, 1978, p. 161.

⁽¹³⁾ AEM, aff. 66, art. 4.

⁽¹⁴⁾ ID, aff. 92, art. 2.

quoi Isidore Warocqué offre-t-il cette somme pour un bien estimé à 32.000 frs et pour lequel le seul autre enchérisseur, en l'occurrence son frère Nicolas, ne proposait que le montant de la mise à prix, soit 24.000 frs ? Sans doute pour être certain d'obtenir à tout prix les terrains de l'Olive qui présentaient un intérêt sur le plan minier, l'offre de Nicolas ayant été jugée insuffisante par l'Administration des Domaines. Le 11 fructidor an XI (29 août 1803), Nicolas Warocqué rachètera d'ailleurs la part de Deschuyteneer pour la modique somme de 2.000 frs (15).

Au début de l'an VII, Isidore se rend encore acquéreur de la cure d'Estinnes-au-Val, de trois maisons à Thuin et d'une maison dite "Le trou d'Aulne" à Gozée. Les enchères sont moins élevées qu'en l'an VI, mais les prix dépassent encore de loin la mise à prix, l'atteignant 13 fois dans le cas du trou d'Aulne.

Désignation du bien	Estima- tion	Mise à prix	Adjudi- cation	Rapport prix de vente/mi se à prix	prix de vente/es-
cure (Estinnes-au-Val) maison (Thuin) maison (Thuin) maison (Thuin) Trou d'Aulne (Gozée)	10,000 4,000 3,200 2,000 4,000	7,500 3,000 2,400 1,500 3,000	25.000 8.000 11.000 2.000 40.000	3,33 2,66 4,58 1,33 13,33	2,5 (16) 2 (17) 3,44 (18) 1 (19) 10 (20)
Total	23,000	17.400	86,000	4,94	3,74

Ces chiffres appellent toutefois immédiatement des commentaires car l'écart est grand entre le montant des enchères et le prix effectivement payé. La loi de brumaire an V précise en effet que :

- 1/10 de la mise à prix est payable en numéraire, moitié dans les 10 jours, moitié dans les 6 mois;
- 4 autres dizièmes de la mise à prix seront réglés également en numéraire par 4 versements annuels s'échelonnant au cours des 4 années suivant l'achat, avec un intérêt de 5%;
- (15) AEM, Notariat, Lebrun, Morlanwelz, liasse 719, min. 15.
- (16) AEM, aff. 104, art. 3.
- (17) ID., aff. 109, art. 5.
- (18) ID., art. 7.
- (19) ID., aff. 110, art. 2.
- (20) ID., art. 5.

par contre, les 5/10 restants ainsi que tout ce que les enchères y ajoutent pourront être payés dans le mois de la vente en ordonnances de ministres pour fournitures à la République, en bordereaux de liquidation de la dette publique, en bons de réquisition...

On voit donc, d'une part, que les délais accordés pour le remboursement sont très longs, d'autre part, que la majeure partie du prix peut être acquittée en effets publics qui, quelle que soit leur dépréciation, sont admis à leur valeur nominale. Il était même possible d'éluder la stipulation de la loi qui prévoyait le paiement de la moitié de la mise à prix en numéraire, en lui substituant des bons de retraite délivrés aux religieux. Quoique ces bons ne peuvent être utilisés que par des ecclésiastiques, certains s'ingéniaient à les racheter bien en-dessous de leur valeur et achetaient des domaines par le truchement de quelques prêtres au passé orageux (21). En outre, certains acquéreurs bénéficiaient de régimes privilégiés. Selon Delatte, Paulée n'a réglé la plupart de ses achats de l'an V qu'en floréal ou prairial an VI au moment où les fonds d'Etat étaient tombés à 27 de leur valeur nominale (ceci explique la hauteur des enchères à ce moment) et Charles Ghillenghien, membre de l'Administration Centrale du Département, se voyait adjuger des biens souvent sans avoir été l'objet d'aucun enchérissement (22). Marcel Marion, de son côté, déclare que Paulée était autorisé à acquitter la totalité de ses acquisitions en effets pris au pair (23) et l'on trouve aux Archives de l'Etat de Mons des cédules souscrites par lui en l'an VI et l'an VII qui restent toujours impayées en messidor an XIII (24).

Etant donné les relations étroites d'Isidore Warocqué avec certains fonctionnaires, le receveur des Domaines Augustin Delavault notamment, il n'est pas exclu de penser que, lui aussi, jouissait de certains privilèges.

La disparition de la comptabilité des Domaines rend malaisée l'évaluation du débours réel des acquéreurs. De plus, les décomptes étaient souvent établis avec négligence et beaucoup de retard. Il est néanmoins possible d'en déterminer approximativement la valeur en

⁽²¹⁾ I. DELATTE, op.cit., p. 57.

⁽²²⁾ ID., pp. 35 et 41.

⁽²³⁾ M. MARION, La vente des biens nationaux pendant la Révolution, Genève, 1974, reprint de l'édition de Paris de 1908, p. 296, note 1.

⁽²⁴⁾ AEM, FF, liasse 568, Inscriptions hypothécaires.

se basant sur les modalités légales de remboursement et sur le cours des bons d'Etat utilisés à cet effet. Une quantité prodigieuse de papiers de tout nom et toute espèce, de valeur sans cesse variable, sont entrés dans les paiements de biens nationaux : inscriptions, bons de la Trésorerie, bons du 1/3, des 2/3, du 1/4, des 3/4... (25). Se basant sur le "Tableau du cours des effets publics, depuis le 6 fructidor an III jusqu'au 1er avril 1814", publié à Paris en 1825 (26), Marion précise qu'en l'an V, les inscriptions oscillent entre 8 et 33% de leur valeur nominale et tombent jusqu'à 6% en l'an VI; le cours des bons 3/4 varie en l'an V entre 8 et 25% mais se situe le plus souvent plus près de la limite inférieure que de la supérieure; en l'an VI, ce cours descendra jusqu'à 1/2%. Quant aux bons 2/3 utilisés à partir de l'an VI, ils plafonneront durant la première moitié de l'année à 2% et ne dépasseront qu'exceptionnellemet 2,5% durant la seconde partie. Il en conclut que les valeurs apparentes d'adjudication sont des "trompe l'oeil" et qu'en général, les biens nationaux ont été donnés plutôt que vendus et que seule la valeur payée en numéraire doit être retenue.

Ces éléments nous ont suggéré une méthode de tentative d'évaluation des prix réllement remboursés par Isidore Warocqué. Les critères suivants ont été retenus; selon une première hypothèse respectant la législation :

- remboursement de la moitié de la mise à prix en numéraire; - pour la partie payable en effets :
 - = remboursement en l'an V en inscriptions ou en bons 3/4 au taux de 8,75% (taux repris par Marion dans le tableau précité pour la même époque).
 - = pour l'an VI jusqu'au 26 vendémiaire an VII, remboursement en bons 2/3 au taux de 2,5%. Ce choix s'explique par le fait qu'il n'y a plus de cours d'inscriptions à dater du 17 nivose an VI; si l'on avait choisi le mode de paiement en bons 3/4 dont le cours est tombé à 1/2%, la dépréciation serait encore plus forte.

⁽²⁵⁾ M. MARION, op.cit., p. 328; cf aussi R. DARQUENNE, La dette publique belge de 1790 à 1830: le cas du Hainaut, Bruxelles, Crédit Communal de Belgique, Collection Pro Civitate, no. 55, 1978, pp. 20-21. (26) M. MARION, op.cit., p. 302.

Nul n'est besoin, en ce qui concerne le numéraire, de tenir compte de la dépréciation des assignats, ces signes monétaires n'étant plus en circulation au moment où se passent ces opérations.

Une seconde hypothèse, extrêmement favorable aux acquéreurs, suppose le paiement intégral en effets.

Les calculs donnent les résultats suivants pour les principales acquisitions faites en vertu de la loi du 16 brumaire an V :

	•	1	ère hypoth	èse		2e hyp.
Bien	Prix no- minal	Partie payable en numé- raire	Partie payable en effets	Valeur vraie de ceux-ci	Prix total réel	Prix réel
cense (Grand qué- vy) an V	111.000	18.375	92.625	8.105	26.480	9.712,50
terre (Bougnies) an V	31.000	4.200	26.800	2,345	6.545	2.712,50
cense (Irchon- welz) an V	20.500	1.725	18.775	1.643	3.368	1.793,75
cense de la Loge (Fontaine Val- mont) an VI	1.200,000	22.500	1.177.500	29,437,5	51.937,5	30.000,-
abbaye de l'Olive an VI	300.000	12.000	288.000	7.200	19.200	7.500,-
cure (Estinnes) an VII	25,000	3.750	21,250	531,25	4,281,25	625,-
trou d'Aulne an VII	40.000	1.500	38.500	962,50	2,462,50	1.000,-

On voit que le montant des adjudications a dépassé de fort loin la valeur des biens, mais que le remboursement réel n'a jamais atteint cette valeur. Ainsi que le montre le tableau ci-après, le pourcentage oscille entre 43 et 86% dans l'hypothèse I et, dans l'hypothèse II, il représente en général le quart de l'estimation, n'atteignant la moitié que dans le seul cas de la cense de la Loge qui avait été adjugée 1.200.000 frs.

Biens	Hypo % du prix nominal	1 '' - 1 ''		% de l'esti- mation	
I	23,85	0,54	8,75	0,20	
II	21,11	0,59	8,75	0,25	
III	16,43	0,73	8,75	0,39	
IV	4,33	0,86	2,50	0,50	
V	6,40	0,60	2,50	0,24	
VI	17,13	0,43	2,50	0,06	
VII	6,16	0,61	2,50	0,25	

On peut en conclure à priori que Warocqué n'a pas mal acheté du tout et en déduire que ce trafic a dû lui procurer des profits spéculatifs importants. Or, si l'on examine le prix de revente de ces différentes propriétés, on arrive à des résultats assez déconcertants qui se traduisent dans l'hypothèse légale (I) par 4 pertes sur 7 reventes.

RESULTATS FINANCIERS DE LA 1ère PERIODE

			Hy pothèse (Hypothèse II		
Bien	Prix de revente	Prix réel	Béné- fice	Perte	Prix réel	Béné- fice	Perte	
I	36.000 (27)	26.480	9.520	_	9,712,50	26.287,5		
II	10.000 (28)	6.545	3,455	<u> </u>	2,712,50	7,287,5	l –	
III	1,200 (29)	3.368	. —	2.168	1.793,75	- '	593,75	
IV	15.000 (30)	51.937,5	-	36,937,5	30,000,-	l –	15,000,-	
v	10,000 (31) (pour 1/2)	9.600	400	- '	3.750,-	6.250,-	- (*)	
VI	1.000 (32)	4.281,25	_	3.281,25	625	375,-	l –	
VII	450 (33)	2,462,50	_	2,012,50	1.000,-	- '	550,-	
		solde	13.375	44.399,25 - 31.024,25	1	40.200,- + 24.0	•	

^(*) Ce bien n'a été revendu qu'en 1814.

⁽²⁷⁾ AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.070, min 329, 13 germinal an VI (2 avril 1798).

<sup>1798).
(28)</sup> ID, liasse 3.086, min 277, 30 nivose an XI (20 janvier 1803).
(29) ID, liasse 3.069, min 215, 21 pluviose an VI (9 février 1798).
(30) ID, liasse 3.077, min 400, 21 fructidor an VIII (7 septembre 1799).
(31) ID, liasse 3.119, min 21, 26 janvier 1814.
(32) ID, liasse 3.085, min 170, 19 frimaire an XI (10 décembre 1802).
(33) ID, Charles-Bernard-Joseph Mathieu, Mons, liasse 1.273, min 218, 28 floréal an VII (17 mai 1799).

b) Les ventes régies par les lois postérieures, jusque l'an VIII

La loi du 26 vendémiaire an VII (17 octobre 1798) apporte un changement radical à la législation. Elle ordonne la mise à prix sur le pied de 8 fois le revenu annuel pour les biens ruraux et de 6 fois pour les propriétés bâties. Les paiements se feront uniquement en numéraire métallique, celui de la mise à prix en 7 termes dans le délai de 18 mois, celui de l'excédent dans un délai égal, en 3 paiements, avec un intérêt de 5% l'an (34). Une prime sera accordée en cas de paiement anticipatif. Le principe du paiement exclusif en numéraire triomphe donc, mais la réforme se paie d'une forte baisse dans la mise à prix.

Ces modalités nouvelles expliquent que le montant des acquisitions de cette époque soit très voisin de la mise à prix. Warocqué achète en l'an VII, sur cette base, 12 biens valant au total 130.407 frs 50 (35). Deux de ces biens, la maison de cense "Loberelle", à Biesmes-sous-Thuin, et la cense d'Aulne, à Ossogne sont acquis en indivision, chacun pour 1/2 avec le receveur Delavault. Deux autres le sont avec quatre coacquéreurs : Jean-Baptiste Taziaux, associé de Warocqué pour l'entreprise de réparation des routes du Département, le notaire Clément Boulland de Mons, Léopold Lefebvre et Emmanuel Corbisier. Le montant de ces deux dernières acquisitions dépasse pourtant à peine 2,000 frs.

Le principe du paiement en numéraire fut également étendu à des ventes faites antérieurement sur d'autres bases, les acquéreurs ayant la possibilité de s'acquitter de la partie encore due, payable en valeurs mortes, au moyen de numéraire, à raison de 1,90 fr pour 100 frs effets si le paiement a lieu dans les 2 mois, de 1,95 fr s'il se fait dans les 3 mois, de 2 frs s'il se fait dans les 4 mois (36).

En même temps que se faisait la chasse au numéraire, denrée rare et précieuse, la crainte de ne pas trouver preneur, contre argent,

- (34) Loi relative à une aliénation de domaines nationaux jusqu'à concurrence de 127 millions, *Pasinomie*, 1ère série, t. VIII, p. 367.
- (35) AEM, FF, aff. 130, art. 2 et 4; aff. 132, art. 3; aff. 160, art. 8; aff. 163, art. 10 et 11; aff. 164, art. 13; aff. 173, art. 14; aff. 137, art. 8; aff. 149, art. 4; aff. 151, art. 14; aff. 182, art. 8 et 9.
- (36) Loi du 27 brumaire an VII (17 novembre 1798) qui fixe un mode et des termes pour le paiement de la portion payable en bons de remboursement des deux tiers de la dette publique, dans le prix des domaines nationaux acquis en exécution de la loi du 9 vendémiaire an VI, art. 3, *Pasinomie*, 1ère série, t. IX, p. 49.

de certains domaines fit décider une modification importante à la loi du 26 vendémiaire an VII : la vente des propriétés bâties sur la base d'une mise à prix égale à 40 fois le revenu, mais payables en bons 2/3 ou effets équivalents en 6 paiements égaux dans le délai de 18 mois (37). Warocqué achète de cette façon trois maisons à Tournay (38). Il y a, à ce moment, un contraste frappant dans les prix : modiques pour les propriétés rurales parce que payables en monnaie métallique, très élevés pour les propriétés bâties payées en effets. Dans le cas de Warocqué, le prix des maisons atteint plus du double de leur valeur réelle.

En l'an VIII enfin, il acquerra, en général pour leur juste prix, 25 parcelles de terre de faible valeur, ainsi que la cense "La Cour des Dames", à Obourg, qu'il achète en commun avec Charles Troye, sous-préfet de l'arrondissement de Charleroi (39). Le débours total de l'année s'élève à 35.473 frs (40).

Avant d'examiner les résultats financiers de cette seconde période, il convient de signaler qu'une loi votée en l'an VIII fournit une indication précise du débours réel de certains acheteurs de biens nationaux. Un assez grand nombre d'acquéreurs ne s'étant pas libérés dans les délais légaux, la loi du 11 frimaire an VIII (2 décembre 1799) prorogea ces délais et offrit la possibilité de s'acquitter en numéraire de la seconde moitié de la mise à prix et du produit des enchères, à raison de 2 frs numéraire pour 100 frs effets. Un intérêt de 5% était compté sur toutes les sommes dues et le gouvernement prenait une hypothèque sur les biens concernés. Ceux qui profitèrent du bénéfice de la loi durent souscrire 4 cédules ou obligations payables de 2 en 2 mois, à partir du 1er pluviose, ou 8 cédules remboursables de mois en mois (41).

Une liasse de bordereaux de créances hypothécaires datant de l'an IX et de l'an X a pu être retrouvée aux Archives de l'Etat de Mons. Aucun ne concerne Isidore Warocqué qui ne semble pas avoir été en retard de paiement, quoique l'acte de partage de l'abbaye de

⁽³⁷⁾ ID, art. 8, 9 et 10.(38) AEM, FF, aff. 137, art. 8 et aff. 149, art. 4.

⁽³⁹⁾ ID, aff. 232, art. 14, adjugée le 28 pluviose an VIII pour 10.000 frs.

⁽⁴⁰⁾ ID, aff. 238, art. 4 et 12; aff. 242, art. 5; aff. 243, art. 11 et 12; aff. 244, art. 15; aff. 246, art. 13; aff. 257, art. 3, 4, 5, 7 et 14; aff. 258, art. 15; aff. 261, art. 8 et 9; aff. 268, art. 9; aff. 270, art. 10.

⁽⁴¹⁾ Loi du 11 frimaire an VIII qui proroge les délais accordés pour le paiement des domaines nationaux, Pasinomie, 1ère série, t. X, p. 11.

l'Olive entre lui et Deschuyteneer, le 7 vendémaire an IX (29 septembre 1800) stipule que les coacquéreurs sont encore redevables envers le gouvernement de 5.760 frs, montant de 4 obligations souscrites pour solde (42). Si cette somme représente bien la moitié de la mise à prix plus le surplus des enchères, le débours total s'élève dans ce cas à environ 7% du prix d'achat et à 65% de la valeur réelle du bien. Quant aux acquéreurs retardataires, les calculs effectués sur un échantillon d'une vingtaine de bordereaux montrent qu'ils ont, en moyenne, remboursé 3,5% du prix d'adjudication, représentant un peu plus de 90% de la valeur d'estimation des biens (43).

Trois des bordereaux retrouvés concernent des propriétés qui seront plus tard rachetées par Warocqué:

une maison à Mons, 7, rue de la Réunion (affiche 84, article 7) mise à prix : 7.500 frs adjugée le 1er thermidor an VI à Louis Miger, ex-inspecteur des Domaines, Paris, pour 181.000 frs remboursement :

- 1/2 mise à prix :

3,750 frs

- montant des cédules :

3.776 frs 60

7.526 frs 60

soit 4,16% de la valeur nominale d'adjudication et 75% de l'estimation.

rachat par Isidore Warocqué le 31 août 1803 : 5.800 frs

2. La cense de Cambronchaux avec 53 bonniers 10 journels sur Wodecq et Lahamaide (affiche 90, article 1)

mise à prix :

45.000 frs

adjugée le 21 thermidor an VI à Philippe Dionckre de Wodecq pour 950.000 frs

remboursement:

- 1/2 mise à prix :

22.500 frs

- montant des cédules :

19.672 frs

42.172 frs

soit 4,44% de la valeur nominale d'adjudication et 70% de l'estimation

- (42) AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3,078, min. 7.
- (43) ID, FF, liasse 568, Inscriptions hypothécaires.

rachat par Warocqué le 27 septembre 1801 : 9.275 frs pour la moitié.

3. La cense du Tenre avec 2 moulins (huile et farine) et 57 bonniers 3 journels, 50 verges, à Ath (affiche 70, article 1)

mise à prix :

60,000 frs

adjugée le 13 floréal an VI à Justin Beigne Pluvier de Ypres pour 2.810,000 frs

remboursement:

- 1/2 mise à prix :

30,000 frs

- montant des cédules :

58.997 frs

88.997 frs

soit 3,17% de la valeur nominale d'adjudication et 111% de l'estimation.

Pluvier n'a probablement pas pu faire face au paiement des cédules car, en ventose an X (février 1802), le gouvernement a revendu le bien sur folle enchère pour 45.500 frs à Warocqué et Philibert Paris, chacun pour 1/2.

La revente d'un certain nombre de biens acquis par Warocqué en l'an VII et en l'an VIII conduit à des résultats beaucoup plus troublants encore que ceux constatés précédemment. La faiblesse de certains prix est vraiment inexplicable (environ 1% de la valeur d'acquisition). La cure de Grosage, achetée 37.500 frs, est revendue 500 frs à un cultivateur de Beloeil et une maison à Ghillenghien, acquise également pour 37.500 frs est cédée à deux rentiers d'Ath pour 300 frs. Warocqué a-t-il, pour d'obscures raisons, voulu avantager ces acquéreurs ? Sur 14 propriétés, 2 reventes procurent un profit total de 950 frs, les autres se soldent par une perte de 97.000 frs, dont plus de 74.000 pour les 2 opérations précitées.

RESULTATS FINANCIERS DE LA 2e PERIODE

Désignation du bien	Prix d'achat à rembourser uniquement en numéraire	Prix de revente	Bénéfice	Perte	
1. cense d'Aulne (98 bon- niers 1 journel)	14.200 (1/2 Delavault)	6.000 (44)	_	4.100 (War.)	

⁽⁴⁴⁾ AEM, Notariat, Nicolas Guillemin, Mons, liasse 1.938, min. 142, 9 germinal an VIII (30 mars 1800).

1,920	1.800 (45)	_	120	
18.500	8.000 (46)	_	10.500	
37.500	500 (47)		37,000	
37,500	300 (48)		37.200	
,				
10,000	4.000 (49)	_	1.000	
(1/2 Troye)	cession à			
	Troye			
	•			
1,625	1.975 (50)	350		
400	1.000 (51)	600	_	
730	300 (52)	_	430	
2,000	1,500 (53)	_	500	
1.247	1.200 (54)	_	47	
640	300 (55)	_	340	
15,510	5,000 (56)		5,255 (Wai	r.)
(1/2 Taziaux)				
5.000	1.800 (57)	_	1.066 (Was	r.)
(1/3 Warocqué)				
		950	97.558	
	18.500 37.500 37.500 37.500 , 10.000 (1/2 Troye) 1.625 400 730 2.000 1.247 640 15.510 (1/2 Taziaux) 5.000	18,500 8,000 (46) 37,500 500 (47) 37,500 300 (48) , 10,000 4,000 (49)	18.500 8.000 (46) — 37.500 500 (47) — 37.500 300 (48) — 10.000 4.000 (49) — (1/2 Troye) cession à Troye 1.625 1.975 (50) 350 400 1.000 (51) 600 730 300 (52) — 2.000 1.500 (53) — 1.247 1.200 (54) — 640 300 (55) — 15.510 5.000 (56) — (1/2 Taziaux) 5.000 1.800 (57) —	18.500 8.000 (46) — 10.500 37.500 500 (47) — 37.000 37.500 300 (48) — 37.200 10.000 4.000 (49) — 1.000 (1/2 Troye) cession à

Ce premier bilan se révèle vraiment déconcertant et toute une série d'explications viennent à l'esprit, qui méritent d'être envisagées.

- (45) ID, Dethuin, liasse 3.075, min. 94, 16 nivose an VIII (6 janvier 1800).
- (46) ID, liasse 3.093, min. 625, 24 fructidor an XII (11 septembre 1804).
- (47) ID, liasse 3.075, min. 13, 19 vendémiaire an VIII (11 octobre 1799).
- (48) ID, Guillemin, liasse 1,937, min, 1,402, 14 messidor an VII (2 juillet 1799).
- (49) ID, Wibier, Mons, liasse 3.034, min. 450, 27 floréal an XI (17 mai 1803).
- (50) ID, Dethuin, liasse 3.086, min. 268, 30 nivose an XI (20 janvier 1803).
- (51) ID, Guillemin, liasse 1.948, min. 670, 23 fructidor an XII (10 septembre 1804).
- (52) ID, liasse 1.943, min. 248, 7 pluviose an XI (27 janvier 1803).
- (53) ID, Dethuin, liasse 3.080, min. 673, 5e jour complémentaire an IX (22 septembre 1801).
- (54) ID, Mathieu, liasse 1.281, min. 189, 8 nivose an XI (29 décembre 1802).
- (55) ID, Dethuin, liasse 3.080, min. 555, 6 thermidor an IX (25 juillet 1801).
- (56) ID, liasse 3.086, min. 190, 25 frimaire an XI (16 décembre 1802).
- (57) ID, liasse 3.085, min. 31, 21 vendémiaire an XI (24 septembre 1802) et Enregistrement Mons, Transcriptions, vol. 10, no. 94, 20 nivose an XI (acte du Notaire Boulland, 18 floréal an X (8 mai 1802).

Il est tout d'abord possible que les prix de revente mentionnés dans les minutes notariales soient fictifs, simulés pour éviter des frais élevés d'enregistrement. C'est ce qu'affirme l'avocat montois Dolez, défenseur d'Isidore Warocqué dans une affaire très peu claire l'opposant à un militaire Dominique Xavier Lebourgeois (58). Warocqué est accusé par ce dernier d'avoir racheté à vil prix (4.000 frs environ), en son absence, à un homme de loi véreux auquel Lebourgeois aurait donné une procuration en blanc, une série de biens valant 26.780 frs. Quoique ce dernier chiffre soit le prix d'adjudication et non la valeur réelle des biens, le procès se terminera devant la Cour d'appel de Bruxelles en 1813 au préjudice de Warocqué (59).

Dans son important ouvrage consacré à la vente des biens nationaux en Basse Alsace, Roland Marx (60) déclare également que la sincérité des prix mentionnés dans les actes reste à démontrer et que les "dessous de table" sont impossibles à connaître. Ce jugement est-il tellement hasardeux? De pareilles choses se produisent encore couramment de nos jours. Mais si tel était bien le cas, on serait amené à suspecter une source qui devrait être des plus sûres : le notariat.

D'autres explications sont également plausibles. Si l'on se rappelle que le remboursement des domaines nationaux s'échelonnait sur plusieurs années, ne peut-on supposer, qu'en cas de revente rapide, les sommes restant dues au Domaine soient mises à la charge du nouvel acquéreur et s'ajoutent au prix nominal? Dolez prétend que Lebourgeois n'avait quasi rien payé et que c'est Warocqué qui s'est acquitté, envers l'Administration, des sommes dont il était redevable. Roland Marx confirme : les acquéreurs étaient libres de revendre le bien dès qu'ils avaient effectué le premier versement, soit 1/10 de la mise à prix en numéraire, et ils se déchargeaient en général sur leurs clients du règlement des sommes encore dues (61). Aucune clause de ce genre n'a été insérée dans les actes de revente de Warocqué ni de rachat à d'autres acquéreurs.

(61) ID, op.cit., p. 301.

⁽⁵⁸⁾ DOLEZ et HONNOREZ, Précis pour M. Edmond Dupré, propriétaire, et pour M. Isidore Warocqué, négociant, contre M. Lebourgeois, capitaine au service de la France, Mons, s.d., p. 22.

⁽⁵⁹⁾ Jugement du 8 avril 1813, mentionné dans : AEM, *Transcriptions Mons*, vol. 86, no. 29, 14 mars 1818 (transcription d'un acte passé le 25 février 1818 devant le Notaire Plétain de Mons).

⁽⁶⁰⁾ R. MARX, La Révolution et les classes sociales en Basse-Alsace. Structures agraires et vente des biens nationaux, Paris, 1974, p. 350.

Néanmoins, dans une lettre du 15 nivose an VIII (5 janvier 1800), Dolez, représentant à Mons le banquier Tiberghien de Paris, écrit à ce dernier, "je me suis présenté chez Warocqué pour encaisser les deux cédules, mais il m'a dit que ce n'est point lui qui dut les acquitter mais bien celui auquel il a récédé le bien". La même correspondance prouve que de nombreuses cédules souscrites par Jean-Baptiste Paulée sont dues par des personnes qui lui ont racheté des propriétés (62).

On s'est borné jusqu'à présent à procéder à un examen comparatif du prix d'achat réel estimé et du prix de revente de chaque bien pris individuellement, sans qu'il soit tenu compte de l'époque de la revente. Or, si l'on prend cet élément en considération, on peut constater que les seules pertes importantes enregistrées se situent en 1799 et résultent de reventes précipitées. Selon les hypothèses choisies pour les modalités de remboursement, 1799 aurait vu perdre par Warocqué 89.750 frs ou 113.150 frs, pertes influencées considérablement par les opérations apparemment catastrophiques de la cure de Grosage et de la maison de Ghillenghien. Ne faut-il dès lors pas expliquer tout simplement ces résultats désavantageux par l'incertitude politique du moment ? Anarchie intérieure, insécurité, troubles civils, brigandage, revers de la France à l'extérieur, crainte d'un prochain changement politique, peur des restitutions... sont autant de causes de méfiance et de dépression. Marion souligne très bien les difficultés de revente (63). La tendance générale des biens nationaux a été à la baisse durant tout le Directoire, leur dépérissement étant pour ainsi dire journalier, "Ceux qui ont acheté des biens nationaux les offrent à tout prix, personne n'en veut et les prix de revente sont en général inférieurs aux prix d'achat. Non seulement il y a pénurie de numéraire, mais beaucoup répugnent à acheter ces "biens noirs" qui portent le sceau du vol et de la spoliation". Les mêmes constatations se dégagent des travaux de Roland Marx, de Louis Bergeron (64). La spéculation n'a pas toujours été sans danger. Les opérations de rachat auxquelles Warocqué se livre parallèlement ou postérieurement aux transactions de première main prouvent d'ailleurs que le phénomène ne lui est pas spécifique. Il y aura de nouveau revente à perte, mais cette fois en sa faveur.

⁽⁶⁴⁾ AEM, Archives de la famille Dolez, nos. 71 et 73, Copie des lettres adressées à Mrs Tiberghien et Cie à Paris.

⁽⁶³⁾ M. MARION, op.cit., pp. 350-351.

⁽⁶⁴⁾ R. MARX et L. BERGERON, loc.cit.

C. Les dernières acquisitions directes :

Avec l'année 1800 s'est terminée dans le Département de Jemappes, l'époque des ventes massives de domaines nationaux. A l'exception des reventes sur folle enchère, pour cause de déchéance, il faudra attendre 1807 pour que le Gouvernement procède à de nouvelles cessions en vertu d'une loi du 5 ventose an XII.

Sur folle enchère, Warocqué acquerra ainsi qu'on l'a vu à bon compte la cense du Tenre, à Ath (65). Lui échoit également de la même façon, pour la modique somme de 5.100 frs, le couvent des Oratoriens de Mons vendu le 18 ventose an VI 800,000 frs (66). Warocqué achète encore en 1802 une terre de 13 bonniers à Soignies et, en 1804, une maison à Ghillenghien (67). En 1807, il devient acquéreur pour la somme totale de 12.900 frs de 13 bonniers au Trieu de Jolimont (Haine-Saint-Pierre) et de 63 ares 30 centiares à Hyon (68), La maison conventuelle des Récollets à Mons entre aussi dans son actif, mais le prix d'adjudication de 26,500 frs comprend trois autres lots pour lesquels Warocqué fait une déclaration de command (69). Le 30 novembre 1808 enfin, 2 bois à Seneffe, le bois de la Fontaine de 13 Ha et le bois de Saint Nicolas de 28 Ha, sont acquis pour respectivement 18.525 frs et 38.400 frs; le premier l'est en indivision, chacun pour 1/3 avec le maître de forge de Fayt François Isidore Dupont et Théobald Dillon de Mons (70). Le 25 novembre 1813, Warocqué rachètera le 1/3 de Dillon et, le 30 septembre 1815, il cèdera ses 2/3 à I. Dupont pour 6,000 frs. Le prix est fixé eu égard aux coupes de taillis et arbres qui ont eu lieu depuis l'acquisition (71).

⁽⁶⁵⁾ AEM, FF, Biens Nationaux, Folle enchère, aff. 33, art. 6.

⁽⁶⁶⁾ ID, aff. 41, art. 2, 9 nivose an XI (30 décembre 1802).

⁽⁶⁷⁾ AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.085, min. 103, 20 brumaire an XI (11 novembre 1802) et FF, aff. 339, art. 3.

⁽⁶⁸⁾ ID, aff. 344, art. 10 et 11.

⁽⁶⁹⁾ ID, aff. 354, art. 23 et 27.

⁽⁷⁰⁾ ID, aff. 367, art. 12 et 13.

⁽⁷¹⁾ AEM, Notariat, Nicolas-Joseph Robert, Seneffe, liasse 1.857, min. 82.

2. Les rachats

Les principaux rachats de domaines nationaux par Warocqué aux acquéreurs primitifs se situent surtout entre l'an IX et l'an XII. Les cocontractants sont comme lui de grands trafiquants de biens : Jean-Baptiste Paulée et Ghillenghien, déjà cités, Nicolas Lahure, chef de bureau à la Préfecture, le Parisien Jean-François Pitois, la Compagnie Bodin...

Mais il a auparavant déjà réalisé une opération très fructueuse : le rachat, le 9 ventose an 6 (27 février 1798) à Jean-François Derbaix, cultivateur à Nivelles, pour 15.000 frs de la cense des Trieux du Bois, à Gozée, dépendant de l'abbaye d'Aulne et contenant 86 bonniers (72). Louée une semaine plus tard pour un fermage annuel de 1.800 frs (73), la propriété est revendue après deux mois, le 26 germinal an VI (15 avril 1798), à un droguiste de Mons 18.000 frs. Le bénéfice est de 20% du prix d'achat (74).

Avant d'en arriver aux autres achats, il convient de signaler, quoiqu'il ne s'agisse pas d'un bien national, que le 29 vendémiaire an IX (21 octobre 1800), Warocqué et son épouse Bonne-Rose Duvivier achètent à la mère de cette dernière Marie-Thérèse Naveau une maison en 2 demeures, rue d'Havré, au coin de la rue des Belneux (75); cette maison leur servira d'habitation jusqu'en 1813, année où Warocqué transfère le siège de ses activités au no. 49 de la même rue d'Havré dans l'ancien Refuge de l'Abbaye de Bélian.

L'année 1800 ouvre, pour notre personnage, une ère de rachats en général très avantageux. Le 16 frimaire an IX (7 décembre 1800), Charles Antoine Ghillenghien lui revend, ainsi qu'à son beau-frère Charles Duvivier et à Nicolas Bonaventure, président du tribunal criminel du Département de la Dyle, pour 10.000 frs (76) la ferme du Viernois avec 113 bonniers de terre à Piéton, adjugée 200.000 frs et une terre de plus de 3 bonniers à Morlanwelz, adjugée 8.300 frs (77). Le 15 prairial an XIII (4 juin 1805), Warocqué cèdera son tiers indivis dans ces 2 propriétés à Florent Honnorez pour 8.000 frs (78). Le

⁽⁷²⁾ AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.070, min. 254.

⁽⁷³⁾ ID, min. 272.

⁽⁷⁴⁾ ID, min. 356.

⁽⁷⁵⁾ ID, Mathieu, liasse 1.276, min. 40.

⁽⁷⁶⁾ ID, Dethuin, liasse 3.078, min. 112.

⁽⁷⁷⁾ AEM, FF, aff. 12, art. 21 et aff. 15, art. 21.

⁽⁷⁸⁾ ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.095, min. 385.

bénéfice réalisé est de 4.666,67 frs, soit 140% de l'argent qu'il avait investi. Autre exemple significatif, le 24 floréal an VI (13 mai 1798), Paulée a revendu à Justin Beigne Pluvier, receveur de l'enregistrement à Ypres pour 40.000 frs comptant (79) une vieille ferme à Cambron Mairie qu'il s'était vu adjuger le 13 ventose an V (3 mars 1797) pour 71.000 frs (80). Le 24 nivose an IX (14 janiver 1801), Pluvier cède le bien pour 10.000 frs (81) à Warcoqué qui le revend à son tour à Florent Honnorez le 23 prairial an X (12 juin 1802) pour 12.000 frs (82).

En 1801 également, Isidore Warocqué réalise une opération qui offre un exemple précis de la valeur réellement déboursée. Il rachète, en effet, le 28 messidor an IX (17 juillet 1801) à Fançois Joseph Ghislain Charly, rentier à Bruxelles, pour la modeste somme de 13.176,15 livres tournois de France (13.705,43 frs) la moitié de l'abbaye d'Aulne, à Gozée, adjugée le 23 floréal an VI (12 mai 1798) pour 1.000.000 frs. Le contrat stipule que Warocqué retiendra cette somme en remboursement de celle qu'il a avancée et payée en acquit de Charly pour solder son acquisition et s'élevant à 27.753 livres 10 sols, savoir :

- -1.000 livres pour droits d'enregistrement;
- 1.490 livres pour frais d'expertise et d'indemnités;
- 8.550 livres pour prix de 45.000 livres en bons du tiers consolidé à raison de 19 livres du cent;
- -16,713 livres 10 sols pour prix de 955.000 livres de bons 2/3 à raison de 35 sous du cent (83).

On voit donc que le bon 2/3 est à 1,75% de sa valeur nominale et que rien ne semble avoir été payé en numéraire à la recette des Domaines. Warocqué ne conservera pas le bien longtemps; il le revend à perte, pour 4.000 frs, le 9 floréal an XI (29 avril 1803) au supérieur de l'abbaye. Des contestations sont nées entre lui et les coacquéreurs de l'autre moitié indivise; il s'en décharge sur son acheteur qui les reprend à ses risques et périls (84).

Outre les rachats à Lebourgeois auxquels il a été fait allusion précédemment, Warocqué se rend encore acquéreur en 1801 de la ferme

- (79) AEM, Notariat, Guillemin, liasse 1.936, min. 858.
- (80) ID, FF, aff. 16, art. 2.
- (81) AEM, Transcriptions Mons, vol. 3, no. 246 (acte du Notaire Clément Boulland, Mons).
- (82) ID, vol. 8, no. 282 (Boulland).
- (83) ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.080, min. 537.
- (84) ID, liasse 3.087, min. 425.

dite le Fort d'Ossogne, à Thuillies, et de la moitié de la cense de Cambronchaux à Wodecq et Lahamaide (85). On a pu voir en parlant des bordereaux de créances hypothécaires, que cette dernière propriété ne lui a coûté que 9.275 frs.

1802 se révélera une année fructueuse. Le 16 septembre (29 fructidor an X), Warocqué rachète au receveur Augustin Delavault 7 biens pour 30.000 frs; il s'agit de la cense Loberelle (Biesmes) dont il est déjà propriétaire indivis pour 1/2 (86), d'un moulin à Jurbise, de la Grande Cense à Hennuyères et de plusieurs terres (87). Revendues dès l'an XI, 3 de ces 7 propriétés rapportent 50.944 frs 44 (88), soit un bénéfice de près de 70%. La seule Grande Cense se revend plus de 44.000 frs; quant à la Cense du Tenre, acquise sur folle enchère, elle procure un profit de 5.250 frs (89).

La première opération de l'an XI revêt un caractère extrêmement significatif et confirme mieux encore que les exemples précédents que les résultats apparemment aberrants des premières transactions d'Isidore Warocqué ne constituent pas un cas d'espèce mais reflètent plutôt une situation générale. Le 30 vendémiaire an XI (22 octobre 1802), Warocqué rachète pour 80.000 frs à Antoine Jean-François Pitois, propriétaire à Paris, la ferme de Grand Champ sur 113 Ha et celle de Pierpont d'une contenance de 115 Ha, toutes deux situées à Frasnes; 60.000 frs sont payables comptant et le solde à la levée de l'hypothèque qui grève le second bien (90). Le prix d'adjudication des 2 propriétés avait atteint, en floréal an VI, les montants respectifs de 1.610.000 et 2.410.000 frs (91). Dès le 13 brumaire an XI (4 novembre 1802), Warocqué revend la cense de Pierpont 27.210 frs 88 (92) et le 24 messidor an XIII (13 juillet 1805), celle de Grand Champ pour 85.306 frs 12 (97). Le bénéfice total est donc de

⁽⁸⁵⁾ AEM, *Notariat*, liasse 3.081, min. 154, 8 nivose an X (29 décembre 1801) et min. 8, 5 vendémiaire an X (27 septembre 1801).

⁽⁸⁶⁾ ID, FF, aff. 130, art. 2, adjugé le 18 frimaire an VII (28 novembre 1798).
(87) ID, Transcriptions Mons, vol. 9, no. 12, 8 vendémiaire an XI (Dethuin).

⁽⁸⁸⁾ ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.085, min. 2, 2 vendémiaire an XI (24 septembre 1802) et min. 147, 11 frimaire an XI (2 décembre 1802); Transcriptions Mons, vol. 9, no. 179 (acte de Wibier, 22 brumaire an XI (13 novembre 1802). (89) ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.086, min. 285, 6 pluviose an XI (26 janvier 1803).

⁽⁹⁰⁾ ID, liasse 3.085, min. 53 et 3.087, min. 472.

⁽⁹¹⁾ ID, FF, aff. 68, art. 4 et aff. 66, art. 1.

⁽⁹²⁾ ID, Notariat, Pierre-Joseph Lejuste, Gosselies et Charleroi, liasse 755.

⁽⁹³⁾ ID, liasse 759, min. 140.

32.517 frs. Trois quittances d'un montant global de 63.096 frs, délivrées à Pitois en acquit de la ferme de Grand Champ et se trouvant en annexe de l'acte de revente du bien, montrent que celui-ci aurait été payé 3,9% de sa valeur d'acquisition. Une indication de ce genre pour la cense de Pierpont aurait permis de vérifier si Pitois faisait réellement une perte dans l'opération.

L'an XII est marqué par le rachat, le 2 germinal (23 mars 1804), au célèbre trafiquant français Victor Bodin, de 48 propriétés terriennes pour 40.000 frs (94). L'ensemble de ces biens avait été adjugé à Bodin en l'an VIII pour 61.182 frs (95). Quinze terres seront revendues dès l'an XII et l'an XIII pour 18.793 frs 70 (96). Le 5 décembre 1807, 3 terres à Soignies sont cédées pour 3.000 frs au maître de carrière Sébastien Rombaux (97). Les actes de revente des autres propriétés n'ont pas été retrouvés, à l'exception de 3 qui sont vendues à un écrivain montois, Nicolas Huart, pour 4.819 florins (environ 10.200 frs), en 1831, au moment des difficultés financières de Warocqué (98).

De 1806 à 1810, divers domaines nationaux, ayant déjà fait l'objet de mutations de propriété depuis l'acquisition primitive, entrent dans le patrimoine d'Isidore Warocqué. Il s'agit notamment de la ferme de Beausart avec 30 Ha à Petit-Enghien, achetée 15.000 frs à Jean-Baptiste Fischer, beau-frère de Florent Honnorez et négociant à Bruxelles (99), de la cense l'Inviolata sur 31 Ha à Soignies cédée par Charles Lucq pour 25.396 frs 80 (100). Ces propriétés seront revendues en 1809 et 1812 avec un bénéfice respectif de 10.000 et 603,20

⁽⁹⁴⁾ AEM, Transcriptions Mons, vol. 17, no. 230, 6 prairial an XII (acte du Notaire Vanderlinden, Ixelles, 2 germinal an XII (23 mars 1804).

⁽⁹⁵⁾ ID, FF, aff. 237, art. 14, 18 et 20; aff. 238, art. 11 et 35; aff. 239, art. 6, 22, 38 et 41; aff. 240, art. 9, 30 et 32; aff. 241, art. 14, 15, 31, 33 et 34; aff. 244, art. 10, 11, 12, 14 et 17; aff. 245, art. 7, 13, 14 et 16; aff. 248, art. 9 et 11; aff. 251, art. 12, 13 et 14; aff. 253, art. 15; aff. 254, art. 14; aff. 256, art. 5, 14 et 18; aff. 257, art. 1, 6, 11, 13; aff. 264, art. 5, 20, 21, 22 et 23; aff. 265, art. 5; aff. 266, art. 16 et 21.

⁽⁹⁶⁾ ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.091, min. 414, 415, 428 et 440; liasse 3.092, min. 449 et 485; liasse 3.093, min. 631; liasse 3.094, min. 102, 113 et 124.

⁽⁹⁷⁾ ID, liasse 3.103, min, 362.

⁽⁹⁸⁾ ID, liasse 3.145, min. 33, 21 février 1831.

⁽⁹⁹⁾ ID, liasse 3.100, min. 469, 18 octobre 1806.

⁽¹⁰⁰⁾ ID, min. 474, 27 octobre 1806.

frs (101). Warcocqué achète encore 30 Ha 75 a de terre en 20 pièces, à Marchienne-au-Pont, à un propriétaire montois, Charles Wolff, pour 24.888 frs 89. (102). Par la revente de 11 de ces terres entre le 27 février 1807 et le 23 mars 1808, il récupère 17.623 frs 63, soit 70% du prix d'achat (103).

En 1808 et 1809, ont lieu de nouveaux rachats à Augustin Delavault : 38 biens ruraux d'une contenance de 38 Ha 43 a à Wagnée et la cure de Ressaix avec 82 ares (104). En 1810 enfin, Warocqué devient propriétaire de la ferme du Chêne à Ragnies (105) ainsi que de la cense de la Dîme à Nalinnes; cette dernière lui est vendue pour 20,000 frs par Philippe Papin, maire du Roeulx (106).

Deux opérations étranges, l'une désavantageuse, l'autre assez trouble, sont encore à signaler pour cette période. D'une part, le 14 octobre 1808, Warocqué rachète à Alexandre Tacquenier, pour 20.000 frs, les 19 bonniers de terre situés à Lessines qu'il lui avait cédés le 11 septembre 1804 pour 8.000 frs (107); or, lors de cette cession, Warocqué avait déjà perdu 10,500 frs. Début 1814 d'autre part, a lieu le rachat pour 5.000 frs à André Simon Olivier Dupin, contrôleur des Contributions à Charleroi, représenté par Anne Augustin Delavault, de 9 pièces de terre à Blaregnies, qui avaient été vendues par Delavault à Dupin le 29 messidor an IX (18 juillet 1801). L'acte de revente du 26 janvier 1814 précise que cette vente de Delavault a été ratifiée le 14 brumaire an X (5 novembre 1801) par Isidore Warocqué qui était alors seul propriétaire des biens et que c'est par erreur que Delavault a été cité dans l'acte (108). Assez curieusement, c'est comme dans l'affaire Lebourgeois, devant le notaire Boulland de Mons que l'acte erroné a été passé. Autre bizarrerie, le registre de vente de biens nationaux du 11 floréal an VII (30 avril

(101) ID, Transcriptions Mons, vol. 38, no. 138, 9 mai 1809 (acte du Notaire Benoît Vinchent, Tournay, 19 avril 1809) et Dethuin, liasse 3.116, min. 112, 10 juillet 1812.

(102) ID, Notariat, liasse 3.100, min. 492, 11 novembre 1806.

(103) ID, François Joseph Lebrun, Marchienne-au-Pont, liasse 723, min. 61 à 63, 12 octobre 1807 et min. 30 à 96, 23 mars 1808.

(104) ID, Dethuin, liasse 3.106, min. 293, 14 octobre 1808 et Athanase Thomeret, Mons, 9 septembre 1809 (cité dans Dethuin, liasse 3.121).

(105) Contrat du 25 avril 1810, passé devant les administrateurs de l'Hospice des Quinze Vingts, à Paris (cité dans AEM, *Notariat*, Lejuste, liasse 765, 24 avril 1811).

(106) AEM, Notariat. Dethuin, liasse 3.111, min. 129, 13 juin 1810.

(107) ID, liasse 3.106, min. 293.

(108) ID, liasse 3.119, min. 19.

1799) renseigne comme acquéreur primitif, non pas Isidore Warocqué, mais son frère Nicolas et celui-ci a déclaré pour command un certain Delpature de Paris (109). Dans ce cas, quand Isidore Warocqué est-il devenu propriétaire des biens?

3. Les autres acquisitions

Durant la période française, Isidore Warocqué ne s'est pas contenté d'acquérir des biens nationaux. Des investissements considérables ont aussi permis d'enrichir son patrimoine immobilier de domaines extrêmement importants.

Ainsi, il achète le 8 brumaire an XIII (30 octobre 1804) aux de la Puente, rentiers à Bruxelles, héritiers de feue leur tante Odile Delooz-Corswaren, le ci-devant fief, terres et seigneuries du Fayt et de l'Escaille comprenent le château de l'Escaille, la ferme de la Basse Cour avec brasserie contiguë, la ferme "La Jolie Cense", les maisons dites "La Grande et la Petite Franchise", un moulin à vent, 3 autres maisons dont celle du meunier et 17 pièces de terre formant plus de 51 Ha. Le prix de cette acquisition est 141.610 frs (110).

Le 1er fructidor de la même année (19 août 1805), Warocqué se rend aussi acquéreur pour 200.000 frs de 164 Ha 13 a ou 140 bonniers à Neuvilles et Hensies, dits "Les Grands et Petits Sartis". Le vendeur est Catherine de Gomegnies, épouse du maire de Mons, Constant Duval (111).

On peut encore citer le château de Mellet avec dépendances, acheté le 15 juillet 1808, pour 104.592 frs 50 à Charles Benoît Joseph Declauwez-Briant, demeurant à Cracovie, général et chambellan de l'Empereur d'Autriche (112) et, à la suite d'une vente sur recours forcé devant le tribunal civil de Charleroi le 4 décembre 1812, 4 bois à Sars-la-Buissière et La Buissière; les propriétaires en étaient la duchesse Marittellano et le comte Nunez de Madrid (113).

⁽¹⁰⁹⁾ AEM, FF, aff. 173, art. 14.

⁽¹¹⁰⁾ AGR (Archives Générales du Royaume), Notariat du Brabant, Jean-Baptiste Bastin, Bruxelles, 30.027, min. 55.

⁽¹¹¹⁾ AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.096, min. 486.

⁽¹¹²⁾ ID, Lejuste, liasse 761, min. 112, dépôt au rang des minutes d'un acte sous seing privé du 15 juillet 1808.

⁽¹¹³⁾ ID, Dethuin, liasse 3.130, min. 81 (Echange le 12 mai 1822 avec les frères Dooms de Lessines).

Le 22 mars 1813 enfin, un échange important avec Marie-Anne Debrÿ, veuve de Charles Ghillenghien, met Warocqué en possession du Refuge de l'Abbaye de Bélian; il cède la cense de la Dîme acquise en 1810 contre cette grande maison à porte cochère, comprenant quatre petites habitations au rez-de-chaussée, lesquelles, précise le contrat, seront sacrifiées pour les convertir en magasins et bureaux afin de les rendre convenables au commerce de Warocqué (114). L'échange se fait sans soulte, chacun des lots étant estimé, en revenu, à 1,500 frs.

Tous ces achats n'ont visiblement plus aucun but spéculatif, mais représentent des placements immobiliers, les seuls considérés à l'époque comme des valeurs sûres. On les retrouvera d'ailleurs intacts dans son actif en 1830.

* *

De cette première analyse, il ressort que si beaucoup d'opérations ont procuré à Isidore Warocqué les bénéfices attendus, d'autres, par contre, lui ont apparemment occasionné des pertes importantes. Cependant, si l'on tient compte de la conjoncture politique trouble de la période révolutionnaire, des incertitudes de la documentation, de celles relatives aux modalités de remboursement, des dessous et motifs cachés de certaines transactions, il semble extrêmement difficile et fort hasardeux de porter un jugement sur les résultats de la spéculation, d'autant qu'une complication supplémentaire surgit lorsque les biens sont morcelés et revendus par parcelles.

Les opinions politiques et philosophiques de Warocqué, ses relations avec certains personnages peuvent également avoir influencé son comportement dans telle ou telle opération.

Les Warocqué étaient, on le sait, fort attachés au régime français. Isidore est souvent intervenu, et ce dès l'an VI, dans le trafic de biens nationaux en qualité de mandataire d'acquéreurs parisiens : Michel Ange Suzanne, François Jeanneret, Pierre Hugues Gely Montela, Jean-Pierre. Robin, Louis Amable Blondel, agent spécial de la Caisse d'Amortissement en l'an XII... Il a, par ailleurs, racheté des biens à Jean-François Pitois, Victor Bodin, la veuve de Miger, receveur de l'enregistrement de Beaune, Joachim Collet de Douai.

Warocqué paraît aussi avoir eu, et il en a probablement retiré assez bien d'avantages, d'excellents rapports avec divers fonctionnaires. Des biens sont achetés en indivision avec Anne Augustin Delavault, receveur des Domaines, avec le sous-préfet de l'arrondissement de Charleroi, Stanislas Charles Troye qui est le neveu de l'associé des Warocqué dans le Charbonnage de Mariemont, Jean-Baptiste Hardempont, avec le président du tribunal criminel du département de la Dyle, Nicolas Bonaventure, avec le préfet Pernot qui est aussi le fondé de pouvoirs de la Compagnie Beauvais. Des transactions ont également été réalisées avec l'ex-administrateur du département Pierre Gaillardon, avec l'employé des domaines André Berlemont, le souspréfet Nicolas Lahure, le directeur de l'enregistrement d'Ypres, Justin Beigne Pluvier, le contrôleur des contributions de Charleroi André Dupin.

Les idées républicaines d'Isidore Warocqué expliquent aussi ses relations avec les Jacobins Charles Wolff et Charles Ghillenghien. Originaire d'Ath, ardent révolutionnaire, membre de l'administration centrale du département, ce dernier va bénéficier, pour l'acquisition de domaines nationaux, d'avances considérables de Warocqué qui devra se faire épauler par la banque Tiberghien de Paris. En janvier 1800, Ghillenghien se trouve redevable envers Warocqué de quelque 140.000 livres et, fort embarrassé de payer, se propose de lui abandonner tous les revenus de ses biens nationaux (115). Divers actes de main-levée d'hypothèques prises contre Ghillenghien par Warocqué, Hardempont et deux autres négociants montois Jean-Baptiste Merckx et Louis Fontaine-Dandoy, datant de juin 1800 et juillet 1801 et 1802, ont également été retrouvés (116). Des aides financières substantielles ont aussi été octroyées par Warocqué, dans le même but à François Charly pour l'achat de l'abbaye d'Aulne, à Adrien Desbille, rentier à Nivelles, qui doit encore près de 16.000 frs en frimaire an VIII (117), à Jean-Louis Derkenne, rentier à Mons, et son frère Henri, directeur de la poste aux lettres. Redevables de près de

⁽¹¹⁵⁾ AEM, Archives Dolez, nos. 71 et 73.

⁽¹¹⁶⁾ ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.077, min. 305, 26 prairial an VIII (15 juin 1800) et min. 315, 9 messidor an VIII (28 juin 1800); liasse 3.080, min. 551, 4 thermidor an IX (23 juillet 1801); liasse 3.084, min. 556, 20 messidor an X (9 juillet 1802) et min. 635, 14 fructidor an X (1er septembre 1802).

⁽¹¹⁷⁾ ID, liasse 3.075, min. 61, 14 frimaire an VIII (5 décembre 1799).

9.000 frs, ces derniers feront cession des fermages à échoir : 3.656 frs 79 (118).

L'incidence possible des relations d'affaires dans certaines transactions n'est pas non plus à négliger. On a vu que Warocqué avait essuyé deux pertes successives par la vente, puis le rachat à Alexandre Tacquenier de terres à Lessines. Cela pourrait s'expliquer par le fait que les frères Tacquenier étaient associés à Warocqué pour l'entreprise de réparation de plusieurs routes du département de Jemappes (119) et que, maîtres de carrières, ils pouvaient lui accorder des facilités pour l'achat de matériaux. Il faut aussi ajouter que le jour même du rachat, Warocqué a cédé les biens en location à Tacquenier, pour une durée de 18 ans, pour un fermage extrêmement élevé, égal à 9% du prix d'achat et faisant presque 80 frs à l'Ha (120). De même, une opération désavantageuse contractée avec un personnage aussi influent que Gaillardon peut très bien être compensée par une faveur quelconque que celui-ci est susceptible de lui octroyer. Quant aux achats en indivision, ils ont souvent été suivis de partages, rachats ou reventes, certains au profit de Warocqué (exemple, l'abbaye de l'Olive), d'autres à son détriment. On le comprend mieux quand on s'aperçoit que les bénéficiaires sont J.-B. Hardempont ou St. Ch. Trove.

L'inextricable et incertaine imbrication de tous ces éléments rendant quasi impossible toute estimation des profits spéculatifs, nous avons tenté par une autre démarche de dresser un bilan financier global des opérations immobilières de Warocqué pour l'ensemble du régime français. Si l'on ne peut garantir l'exhaustivité de certaines données, les ordres de grandeur obtenus n'en restent pas moins significatifs.

⁽¹¹⁸⁾ AEM, Notariat, liasse 3,077, min. 389, 9 fructidor an VIII (27 août 1800) et liasse 3,078, min. 92, 7 frimaire an IX (28 novembre 1800).

⁽¹¹⁹⁾ ID, liasse 3.071, min. 612, 25 fructidor an VI (11 septembre 1798).

⁽¹²⁰⁾ ID, liasse 3.106, min. 293 et 294, 14 octobre 1808.

II. ANALYSE FINANCIERE GLOBALE:

A. Les mises de fonds :

Théoriquement, la valeur nominale totale des acquisitions d'Isidore Warocqué entre 1797 et 1814 s'élèverait à 2.704.850 frs 63.

ENGAGEMENTS

Années	Théoriques	, · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		% de la théon I	
1797 1798	154.500,00 1.470.257,50	34.786,75 106.427,50	13.606,25 70.157,50	22,52 7,24	8,81 4,77
sous-total 1 :	1.624.757,50	141.214,25	83.763,75	8,69	5,16
1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812-13 1814	119.745,00 51.085,25 48.739,69 143.950,00 5.800,00 182.090,00 202.100,00 67.715,69 42.400,00 187.167,50 ? 20.800,00 échanges 8.500,00	engagement puisque le j fait en n			
sous-total 2 :	1.080.093,13	1.080.093,13	1,080,093,13		
total	2.704.850,63	1.221.307,38	1.163.856,88	45,15	43,03

Il faut remarquer que les 60% des engagements, soit 1.624.757 frs 50, représentent les seuls achats de 1797 et 1798, années où les prix ont atteint des niveaux extraordinairement élevés. En tenant compte des deux hypothèses choisies précédemment pour le remboursement, le montant réellement déboursé oscillerait entre 1.221.307 frs 38 et 1.163.856 frs 88, c'est-à-dire respectivement 45 et 43% de la valeur nominale. Quant aux achats de 1797 et 1798, ils auraient été réglés à

raison de 8,69% de la valeur d'acquisition dans l'hypothèse I et de 5,16% dans l'hypothèse II.

On pourrait s'étonner de ne pas trouver dans ce travail d'indication quant à la valeur moyenne des biens fonciers. La raison en est qu'il est impossible de dégager des transactions immobilières de Warocqué des éléments précis à ce sujet. Les prix anormaux de 1797 à 1799 ne peuvent entrer en ligne de compte. Des essais d'évaluation ont été faits, à titre expérimental, pour 1800, 1801 et 1802. Les résultats ne sont absolument pas significatifs. En 1800, un hectare se vend sur enchères 215 frs à Seneffe, 303 à Bury, 406 à Vellereille-lez-Brayeux, 486 à Obourg (avec une ferme). De plus, les prix peuvent varier du simple au triple, la même année, dans la même commune : à Soignies, 574 et 1.777 frs l'Ha; à Piéton, 545 frs dans un achat de première main, 118 frs lors d'un rachat. Des rachats de grosses fermes reviennent, en 1801, à 133 frs l'Ha à Thuillies et 278 frs à Lahamaide et Wodecq; en 1802, à 348 frs à Frasnes.

Se baser sur les estimations des experts ne donne guère de meilleurs résultats. Diverses réserves sont d'ailleurs faites au sujet de ces estimations. Selon Marion, les experts sont très mécontents parce qu'ils sont mal payés et, dès lors, négligent leur travail (121). R. Marx souligne les difficultés qu'ils rencontrent dans leur tâche, laquelle dépend de l'inégale bonne volonté des propriétaires et des fermiers à déclarer le revenu des biens; de plus, certains contrats ont été égarés et beaucoup de baux se renouvellent oralement (122). Par contre, Ivan Delatte pense que généralement les expertises ont été faites consciencieusement et que les évaluations paraissent donner une idée assez exacte de la valeur des biens (123).

Une étude fouillée de différents fonds notariaux, pour un échantillon représentatif de communes, fournirait peut-être des renseignements valables, mais, même dans ce cas, l'influence exercée sur le prix par la situation géographique et la qualité des terres ne pourrait être chiffrée. Une telle analyse dépasse de toute façon le cadre du présent article.

Si l'on admet de plus, dans les cas de reventes précipitées, l'éventualité d'une mise à la charge du nouvel acquéreur des montants encore dus, on peut en déduire que la masse des capitaux nécessaires a été

⁽¹²¹⁾ M. MARION, op.cit., p. 296.

⁽¹²²⁾ R. MARX, op.cit., p. 170.

⁽¹²³⁾ I. DELATTE, op.cit., p. 54

beaucoup plus réduite que les sommes précitées. Il ne s'avère cependant pas possible de la chiffrer avec précision.

B. Le produit des ventes :

Les minutes notariales consultées ont permis de retrouver les actes de revente de plus de 1.100 hectares de terres, de la quasi totalité des fermes, de la part de Warocqué dans les abbayes d'Aulne et de l'Olive, de deux cures... Très peu de maisons, par contre, semblent avoir été revendues. Si l'on ne suspecte pas la véracité des montants mentionnés, ces ventes auraient rapporté grosso modo 720.000 frs, payables en numéraire.

Il est intéressant de constater qu'il y a eu un transfert important de biens vers des ruraux. Environ la moitié des transactions consistent en reventes généralement rapides de terres ou de fermes à des cultivateurs du lieu. On peut en déduire que la paysannerie avide de terre, mais qui n'avait pas osé pour des raisons religieuses acheter ces "biens noirs" au Gouvernement, n'a pas hésité à les racheter très vite à des particuliers. Il est aussi possible qu'à l'origine, la vente au chef-lieu du département et le fait qu'il y avait plusieurs séances d'enchères aient découragé les acheteurs éloignés.

Les autres acquéreurs appartiennent à la bourgeoisie (rentiers, propriétaires, juristes, fonctionnaires, médecins, négociants, industriels...); on n'y trouve, par contre, aucun noble.

La comparaison des bénéfices et des pertes réalisés durant l'ensemble de la période donne un résultat positif :

- dans l'hypothèse I (une partie du prix payée en numéraire), le bénéfice est de 42.292 frs 25;
- dans l'hypothèse II (paiement intégral en effets), il devient 87.806 frs 50.

COMPARAISON DES BENEFICES ET PERTES REALISES (par rapport à la valeur réellement remboursée)

Années	Première hypothèse : remboursement d'une partie en numéraire		Deuxième hypothèse : remboursement intégral en effets	
	Bénéfices Pertes		Bénéfices	Pertes
1798 1799 1800 1801 1802 (*) 1803 1804 1805 (*) 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813	12.520 23.000 12.852,07 5.600,- 40.733,67 4.237,06 11.753,50 603,20 	2.168 113.150 5.220 840 10.299,25 — 10.500 — — — — 1.930 800 — —	29.287,50 — — 23.375,- 14.768,32 5.600,00 40.733,67 — 4.237,06 — 11.753,50 — 603,20 —	593,75 89.750,-1 5.220,- 840,- 8.818,- — — 10.500,- — — — — — — 1.930,- 800,- —
1814	81.900,-	6.000	81.900,-	6.000,-
	193.199,50 150.907,25 solde: + 42.292,25		212.258,25 124.451, solde: + 87.806,50	

^(*) On n'a pu dissocier les bénéfices respectifs réalisés sur les reventes des censes de Grandchamp et de Pierpont, à Frasnes, les 2 biens ayant été achetés pour un prix global. Le bénéfice total a de ce fait été enregistré pour l'année 1805.

A première vue, ce ne sont sans doute pas les gains énormes que l'on attendait d'un grand spéculateur. Mais ce tableau mérite que l'on s'y attarde, car les opérations de deux années influencent les résultats de manière frappante : les pertes considérables de 1799 et l'important bénéfice de 1814. En 1799, joue la conjoncture politique; en 1814, Warocqué semble avoir connu de premières difficultés financières et a essayé de réaliser des biens avec le plus grand profit possible. Plusieurs documents font allusion à ces difficultés.

Dans ses mémoires autographes, Nicolas Descamps, à l'époque employé chez le receveur général Michel Hennekinne, accuse Warocqué de collusion avec certains fonctionnaires de l'administration des contributions, notamment Louis Coupez, receveur de l'arrondissement de Charleroi, et déclare qu'il aurait de ce fait, dès 1813-1814, connu de très gros problèmes financiers (124). Selon une autre source, le juge de paix Delneufcourt aurait même fait apposer début 1815 des scellés sur les biens de Warocqué; ces scellés furent levés le 18 février sur la demande du procureur L. Levieux (125). Ces éléments pourraient expliquer en partie l'affirmation de Paul Verhaegen, réfutée avec raison par Roger Darquenne, que Warocqué aurait déposé son bilan après la crise de 1810-1811 (126).

D'autres faits semblent encore corroborer ces allégations.

Warocqué a contracté, en 1813, des emprunts d'un montant élevé. Deux minutes notariales des 12 avril et 7 septembre 1831 font allusion à une dette, toujours exigible, de 47,250 florins envers les héritiers de Charles Henri Ghislain Boot de Welthem, de Bruxelles; cette dette daterait du 30 mai 1813 (127). Le 21 décembre de cette même année 1813, Isidore Warocqué s'est également reconnu redevable envers Alexandre Gendebien, avocat à Bruxelles, et sa mère, Célestine Debrai, épouse de Jean-François Gendebien de respectivement 59.783 et 10.079 frs; il leur donne en gage une hypothèque sur les bois de St Nicolas et de la Fontaine, à Seneffe (128).

Dernière preuve possible, alors que Warocqué n'achètera plus aucun bien avant plusieurs années, plusieurs ventes importantes sont enregistrées en 1814.

Une continuité, voire une fidélité se remarque dans les relations de Warocqué. Alors que celui-ci a autrefois aidé financièrement Charles Ghillenghien, c'est maintenant Marie-André Sevelle, ancien militaire et second mari de la veuve de ce dernier, qui vient à la rescousse en lui rachetant plusieurs biens dont quatre faisant partie de l'abbave de l'Olive (129). C'est également madame Ghillenghien qui un an auparavant, lui a cédé le Refuge de l'Abbaye de Bélian.

⁽¹²⁴⁾ N.J.-H. DESCAMPS, Mémoires autographes. Histoire de la Ville de Mons (1780-1843), déposé aux AEM, Papiers d'Erudits, 6ème cahier, fo. 1, verso.

⁽¹²⁵⁾ Renseignements fournis par M. VAN DEN EYNDE. (126) P. VERHAEGEN, La Belgique sous la domination française, Bruxelles-Paris, 1929, 5 volumes, t. IV, p. 518.

⁽¹²⁷⁾ AEM, Notariat, Berlenmont, Mons, liasse 2.012, min. 133 et liasse 2.013, min. 395; (l'acte de prêt a été passé devant le Notaire Plétain de Soignies).

⁽¹²⁸⁾ ID, Dethuin, liasse 3.118, min. 266.

⁽¹²⁹⁾ ID, liasse 3.119, min. 20 et 21, 20 janvier 1814.

Le 13 juin 1814, Isidore Warcoqué se dessaisit aussi de 41 Ha 3.a 26 ca (35 bonniers), plus une maison faisant partie des Grands Sartis, à Hensies, en faveur de Cornille Vanseghbroeck, négociant à Ath; la vente rapporte 130.000 frs (130). Le 20 juin enfin, il revend pour 37.000 frs à Donat Gantois, pour son gendre Auguste Duvivier, son ex-habitation 142, rue d'Havré et plusieurs terres à Blaregnies (131). L'ensemble des aliénations de 1814 fait ainsi rentrer 182.000 frs dans les caisses de Warocqué.

S'il était fait abstraction des résultats enregistrés au cours des deux années exceptionnelles, le bilan bénéfices-pertes se solderait par des profits de :

79.542 frs dans l'hypothèse I et

101.657 frs dans l'hypothèse II.

Ces sommes, non négligeables pour l'époque, représentent dans le second cas, près de 10% de la mise de fonds.

Il faut aussi tenir compte du patrimoine foncier conservé par Warocqué et des revenus qu'il a pu lui procurer.

C. Le patrimoine foncier conservé et ses revenus probables :

Cette partie de l'étude pose des problèmes de méthodologie assez ardus. Tout d'abord, il ne peut être question que des revenus des terres et fermes car on n'a quasi pas retrouvé de baux relatifs aux maisons d'habitation.

Une première étape consiste à évaluer le patrimoine foncier de Warocqué. Le tableau suivant donne, année par année, le nombre d'hectares vraisemblablement conservés. Les calculs ont été faits avec rigueur au moyen de tables de conversion des anciennes mesures agraires, mais ils ne peuvent reposer que sur les actes retrouvés; or, Warocqué a très probablement revendu et peut-être acheté d'autres biens. Il faudra donc procéder à des ajustements pour l'évaluation des revenus.

La détermination du revenu moyen à l'hectare constitue la seconde étape et de nouvelles difficultés surgissent.

Une première approche "théorique" du rendement des biens immobiliers peut être déduite de la loi du 26 vendémiaire an VII.

(130) AEM, Transcriptions Mons, vol. 71, nr. 3, 27 juillet 1814 (acte du 13 juin 1814, pas de nom de notaire).

(131) ID, Notariat, Dethuin, liasse 3.119, min. 49.

Année	Achats de i' année en cours	Achats de l'année + solde de l'année précédente	Ventes de l' année en cours	Solde
1797	109 Ha 58a 35ca	_	_	109 Ha 58a 35ca
1798	211 Ha 05a 31ca	320 Ha 63a 66ca	158 Ha 60a 10ca	162 Ha 03a 56ca
1799	42 Ha 25a 18ca	204 Ha 28a 74ca	65 Ha 59a 28ca	138 Ha 69a 46ca
1800	123 Ha 15a 24ca	261 Ha 84a 70ca	45 Ha 28a 79ca	216 Ha 55a 91ca
1801	262 Ha 41a 51ca	478 Ha 97a 42ca	17 Ha 08a 66ca	461 Ha 88a 76ca
1802	441 Ha 33a 25ca	903 Ha 22a 01ca	238 Ha 59a 10ca	664 Ha 62a 91ca
1803	_	664 Ha 62a 91ca	119 Ha 90a 53ca	544 Ha 72a 38ca
1804	143 Ha 19a 16ca	687 Ha 91a 54ca	58 Ha 58a 43ca	629 Ha 33a 11ca
1805	170 Ha 91 a 81ca	800 Ha 24a 92 ca	146 Ha 50a 26ca	653 Ha 74a 66ca
1806	92 Ha 02a 05ca	745 Ha 76a 71ca	5 Ha 48a 47ca	740 Ha 28a 24ca
1807	13 Ha 56a 19ca	753 Ha 84a 43ca	29 Ha 13a 90ca	724 Ha 70a 53ca
1808	93 Ha 38a 30ca	818 Ha 08a 83 c a		818 Ha 08a 83ca
1809	00 Ha 82a 74ca	818 Ha 91a 57ca	76 Ha 69a 24ca	742 Ha 22a 33ca
1810	36 Ha 42a 10ca	778 Ha 64a 43ca	_	778 Ha 64a 43ca
1811	_	778 Ha 64a 43ca	_	778 Ha 64a 43ca
1812	-	778 Ha 64a 43ca	31 Ha 10a 49ca	747 Ha 53a 94ca
1813	4 Ha 33a 33ca	751 Ha 87a 27ca	35 Ha 56a 09ca	716 Ha 31a 18ca
1814	15 Ha 86a 99ca	732 Ha 18a 17ca	77 Ha 02a 60ca	655 Ha 15a 57ca
1815		655 Ha 15a 57ca	8 Ha 66a 66ca	646 Ha 42a 91ca

Si M = la mise à prix

R = le revenu

V = la valeur d'estimation du bien, on aura comme rendement théorique :

- pour les biens ruraux : 9,375%, soit

M = 8 R = 3/4 V

R = 3/32 V = 0.09375 V

- pour les propriétés bâties : 12,5%, soit

M = 6 R = 3/4 V

R = 3/24 V = 0.125 V.

Selon Roland Marx, l'investissement foncier a rapporté en Basse Alsace, entre l'an X et l'an XII, un intérêt de 6,5% à 15,2% (132). Delatte quant à lui, évalue le loyer des propriétés foncières dans le département de Jemappes à 30 frs en moyenne à l'hectare entre 1797 et 1805 (133). Il faut ajouter que la contribution foncière était

- (132) R. MARX, op.cit., p. 439.
- (133) I. DELATTE, op.cit., p. 76.

quasi toujours à la charge du fermier et que, parfois, une rétribution en nature s'ajoutait au montant nominal du loyer. Dans bien des cas, les fermages élevés permettaient de faire face au paiement des cédules dues pour solde.

Ces données ne sont pas infirmées en ce qui concerne Isidore Warocqué, lequel a encaissé des fermages dépassant même largement les moyennes précitées. Les observations ne peuvent malheureusement porter que sur les données contenues dans 33 baux en général d'une durée de 9 ans, conclus entre l'an V et 1808. Les contrats des années postérieures n'ont pu être retenus faute d'éléments de comparaison. De plus, alors que certains rendages concernent uniquement des terres, d'autres se rapportent à des terres attenantes à une ferme, parfois très importante. On constate que les fermages varient d'une commune à l'autre, d'une année à l'autre; ils peuvent également être fonction, dans une même commune de la situation ou de la qualité de la terre, peut-être aussi influencés par les relations entre propriétaire et fermier. Sous ces réserves, si l'on s'en tient aux chiffres, on arrive à un revenu moyen élevé de près de 50 frs à l'hectare.

BAUX

Désignation du bien	Prix d'achat (en frs)	Fermage (en frs)	% du P.A.	Rendement å I'Ha	Moyenne annuelle
An V:			,		
- terre (Feignies)	?	150,00	?	37,50	37,50
An VI:					
- terre (Bougnies)	31.000,00	1,083,00	3,61	72,00	50,00
- cense (Gozée)	15.000,00	1,800,00	12,00	28,00	50,00
An VII:				1	
- cense (Thuillies)	14.200,00	2.200,00	15,49	29,00	
- terre (Mainvault)	?	120,00	?	60,00	
- terre (Lens)	?	585,00	?	60,00	
- terre (Lens)	?	348,00	?	58,00	52,57
- terre (Lens)	?	285,00	?	58,00	
- terre (Lens)	?	175,00	?	50,00	
- cense (Lens)	?	1.281,00	?	53,00	
An VIII:					1
- cense (Biesmes)	5.225,00	900,00	17,22	23,81	
- terre (St Ghislain)	23.263,00	1.950,00	8,38	118,47	55,98
- terre (Masnuy)	2.025,00	250,00	12,34	41,66	
- terre (Lens)	2,725,00	180,00	6,60	40,00	[
An IX:	'	i	1	1	
- terre (Morlanwelz et			!	1 .	1
Bellecourt)	?	420,00	?	48,34	l
- terre (Seneffe)	?	18,00	?	28,60	l .

- terre (Seneffe)	?	16,00	?	25,46	I
- terre (Piéton)	?	800,00	?	50,00	38,23
- ferme (St Ghislain)	10.000,00	3.628,12	36,28	32,00	
- terre (Morlanwelz)	3,259,26	900,00	27,61	45,00	
An X:		† ·	1	Ì	1
- terre (Bellecourt)	?	87,50	?	40,32	
- terre (Seneffe)	?	50,00	?	26,55	28,66
- terre (Seneffe)	?	12,00	?	19,13	
An XI:	i	1	}		1
- terre (Naast)	2,000,00	315,00	15,75	59,97	59,97 (*)
An XIII:	1	i '		1	
- terre (Hennuyères)	?	76,19	?	74,39	
- terre (Roncquières)	?	86,00	?	62,69	60,44
- terre (Gibecq)	?	95,24	?	44,24	
1806 :	1				
- cense (Biesmes)	ł	ļ			
(cf. an VIII)	5,225,00	1,200,00	43,54	31,75	45,53
- cense (Soignies)	25.396,80	1.845,00	7,26	59,31	1
1807:	1				ł
- terre (Neuvilles et	İ	ļ	Ì	1	1
Hensies : Sartis)	200.000,00	14.226,75	7,11	86,75	1 .
- cense Beausart (Pe-		l .		Į.	68,37
tit Enghien)	15.000,00	1.500,00	10,00	50,00	1
1808 :			ļ	1	- I
- terre (Blaregnies)	2.825,00	400,00	14,15	34,15	56,87
- terre (Lessines)	20,000,00	1,800,00	9,00	79,59	30,87
	Moyenne des 33 beaux :		49,32 frs à l'Ha.		

Ce tableau appelle quelques commentaires. Il a paru intéressant, à première vue, de préciser quel pourcentage du prix d'achat représente le fermage. Cela n'a cependant pas été possible dans tous les cas, soit que le prix d'acquisition ne soit pas connu, soit qu'il s'agisse de biens achetés en bloc et reloués par parcelles. A quelques exceptions près, on peut voir que le fermage dépasse les 10% et atteint même, pour deux baux de l'an IX, les niveaux exceptionnels de 27,61 et 36,28%. Ces pourcentages ne sont toutefois pas significatifs car ces biens ont été achetés très bon marché et les rendements à l'Ha se situent respectivement au niveau de 32 et 45 frs. Etant donné les disparités entre les baux et le nombre restreint de ceux-ci, les moyennes annuelles n'ont pas non plus de très grande signification.

Certains contrats s'avèrent étonnants. Ainsi, Warocqué achète le 20 brumaire an XI (11 novembre 1802) à Charles Franquet, de Naast, une terre de 5 Ha 25a 22ca pour 2.000 frs. Il reloue immédiatement le bien à son vendeur pour 315 frs l'an, soit près de 60 frs à l'Ha, représentant 15,75% du prix d'achat (134). Peut-on en con- (134) AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.085, min. 103 et 104.

clure que Franquet a dû revendre sa terre à cause de difficultés matérielles et a consenti à payer ce fermage élevé pour garder la jouissance de son bien? C'est du moins l'explication que donne R. Marx pour des cas analogues en Alsace (135).

Deux autres baux donnent une certaine idée de l'augmentation possible des fermages. Le 19 germinal an VIII (9 avril 1800), la cense "Loberelle" à Biesmes-sous-Thuin est louée pour 9 ans à un cultivateur de l'endroit pour 900 frs l'an (136). Le 17 février 1806, soit trois ans avant l'expiration du premier bail, (on ne sait s'il y a eu rupture par l'une des parties ou décès du locataire), un nouveau bail est conclu pour un fermage annuel de 1.200 frs (137). L'augmentation est de 33% mais on ne peut tirer de conclusion de ce seul exemple d'autant que la situation politique s'est fortement améliorée au cours des six années écoulées.

* *

Pour essayer de compenser les incertitudes nombreuses et les lacunes inévitables de la documentation, trois hypothèses de travail ont été retenues pour évaluer le revenu global. Ces hypothèses, visant à réduire soit le patrimoine, soit le revenu moyen à l'hectare, peuvent être critiquées, mais elles conduisent à des résultats assez convergents.

Première hypothèse:

retenir le revenu de 50 frs à l'Ha mais, pour tenir compte des reventes éventuelles non retrouvées, diminuer annuellement l'actif de 100 hectares à partir de 1801, année où le patrimoine devient suffisamment important.

Deuxième hypothèse:

identique à la précédente mais avec une diminution annuelle de l'actif de 200 hectares, au risque d'arriver à un revenu global sousévalué.

Troisième hypothèse:

laisser l'actif estimé tel quel et se baser sur un revenu moyen moins élevé; le choix s'est porté sur 40 frs à l'hectare.

- (135) R. MARX, op.cit., p. 367.
- (136) AEM, Notariat, Dethuin, liasse 3.076, min. 201.
- (137) ID, liasse 3.098, min, 185.

Les revenus globaux ainsi obtenus sont respectivement de :

- 1. 471.478 frs
- 2. 396.478 frs
- 3. 437.080 frs

On peut en conclure que même dans l'hypothèse la plus défavorable où le patrimoine de Warocqué aurait comporté annuellement 200 hectares en moins, ses terres et fermes lui ont rapporté entre 1797 et 1815 une somme d'environ 400.000 frs. Si on y ajoute le loyer des maisons pour lequel on n'a pas d'éléments, le produit de la vente des foins, de la coupe des bois (à titre d'exemple, les bois du château de Mellet et le bois de la Fontaine à Seneffe ont rapporté pour 1809 et 1810 plus de 30.000 frs)..., on arrive facilement à un total de 450 à 500.000 frs, peut-être même beaucoup plus. Ces revenus représentent environ 40% de la mise de fonds totale.

Si l'on se souvient que le produit des ventes s'élevait à 720.000 frs, on constate que les ventes cumulées aux revenus compensent entièrement les fonds investis et laissent à Isidore Warocqué un patrimoine immobilier considérable qu'il fera fructifier plus de quinze années encore.

CONCLUSIONS

L'une des origines possibles de la considérable fortune d'Isidore Warocqué pouvant être le trafic des biens nationaux, nous avons tenté d'apporter des éclaircissements au sujet du résultat probable de quelque 200 transactions réalisées durant la période française.

Bien que cette étude laisse subsister pas mal d'incertitudes, elle permet néanmoins d'affirmer que, dans l'ensemble, le bilan est largement positif, mais que, tout autant et même plus que les coups de chance spéculatifs, c'est l'accumulation de biens fonciers et les revenus que ceux-ci engendrèrent qui jouèrent le rôle de facteur déterminant.

Un point reste toutefois obscur. D'où est venu l'argent qui a permis au départ, vers 1798, non seulement de régler les premières acquisitions de domaines nationaux, mais encore de renflouer la Caisse départementale vide par un prêt de 10,000 frs (138) et d'em-

(138) R. DARQUENNE, Histoire économique du Département de Jemappes, Mons, Annales du Cercle Archéologique, 1962-1964, tome 65, 1965, p. 223.

porter l'adjudication de l'entreprise de réparation de la plupart des routes du département de Jemappes ? La lumière ne sera sans doute jamais entièrement faite à ce sujet. Dans l'état actuel des recherches, on peut simplement dire qu'Isidore Warocqué, fils de marchand, fut homme de fief, comme son père, dès 1794; selon Armand Louant, cette fonction devait être assez rémunératrice puisqu'elle se perpétuait, dans certaines familles, de génération en génération, d'autant plus qu'il s'agissait généralement d'un cumul à une activité principale (139).

Un recensement de population de la ville de Mons de 1797 (140) renseigne Warocqué comme mercier. On le sait également marchand de charbon, mais si le lien entre houille et finance est bien connu dans le Borinage du début du XIXe siècle, aucun élément ne permet de chiffrer avec précision les bénéfices procurés par le commerce de ce combustible. Nous ne pouvons qu'espérer que, dans un avenir prochain, des travaux dans ce domaine nous apporteront des indications précieuses permettant de combler cette lacune.

⁽¹³⁹⁾ A. LOUANT, "Les Hommes de fief sur plume créés à la Cour féodale de Hainaut de 1566 à 1794. Origine du notariat en Hainaut", Recueil 1 des Tablettes du Hainaut, Hombeek, 1960, pp. 368 et LXVIII. (140) AEM, Archives de la Ville de Mons, no. 1906.

ANNEXE: TABLEAU GENERAL

	A	CQUISITIONS		
Dates	Mode (enchères publiques ou de- vant notaire)	Désignation des biens	Vendeur	Prix
30 juillet 1793	devant échevins de Mons	maison, 1, r, du Haut- bois, Mons	donation pater- nelle	_
18 octobre 1794	?	4 terres, Carnières	partage côté ma- ternel	_
AN 4 24 thermidor (11 août 1796)	?	10 bonniers terre, Bet- tignies (Chapitre de St Germain)	Administration centrale du Nord	? ! ?
3e jour complé- mentaire (19 sep- tembre 1796)	?	3 bonniers, Bettignies (Abbaye de Bonne Espérance)	idem ?	?
AN 5 14 vendémiaire (5 octobre 1796)	?	4 bonniers terre, Fei- gnies (Chapitre de Maubeuge)	idem ?	?
21 pluviose (9 février 1797)	E.P. (enchères)	cense avec 70 bonniers Grand Quévy (Cha- pitre de Ste Waudru)	A.C. Admin. Centrale dépar- tement de Je- mappes (affiche 10, art. 7)	111,000 l iv res
16 ventose (6 mars 1797)	E.P.	maison, Ath (Récollets d'Ath)	A.C., aff. 17, art. 31	1,800 livres
idem	E.P.	maison, Ath (Capu- cins)	A.C., aff. 17, art. 33	6.700 livres
28 floréal (17 mai 1797)	E.P.	13 bonniers terre, Bougnies (Abbaye de Crespin)	A.C., aff. 25, art. 1	31,000 livres (1/2 Deghis
28 fructidor (15 septembre 179	E.P. 17)	cense et 10 journels, Ir chonwelz (Abbaye de Liessies)	A.C., aff. 37, art. 5	lage) 20.500 livres

DES TRANSACTIONS

CESSIONS					
Dates	Nom du notairs	Acheteur	Prix	Bénéfice B. ou perte P.	
18 ventose an 9 (9 mars 1801)	Dethuin (Mons)	Isabelle Waitte, mar- chande, Mons	5.000 frs		
5 ventose an 5 (23 février 1797)	Dethuin	Duvivier, Hachez et Malengret, cultiv., Carnières	1.000 florins de Brabant (1/3 pour Is. Wé)		
22 ventose an 5 (12 mars 1797)	Dethuin	Ch. Du vi vier, beau- frère de Warocqué	1,200 livres de France		
3 germinal an 6 (23 mars 1798)	Dethuin	Jacques Briolet, cult., Villers-sire-Nicole	800 frs		
16 juin 1806	Dethuin	Jos. Derkenne, cult., Feignies	3.000 livres tournois		
13 germinal an 6 (2 avril 1798)	Dethuin	JB. Berland, cult., Grand Quévy	36.000 livres		
		į			
30 nivose an 11 (20 janvier 1803)	Dethuin	Auquier, homme de loi, Mons	5.000 livres pour 1/2	P 10.500 pour Wé	
21 pluviose an 6 (9 février 1798)	Dethuin	Denis Dechèvres, cult., Irchonwelz	1.200 frs	P. 19.300	

		,	,	,
AN 6 9 ventose (27 février 1798)	Dethuin	cense du Trieu du Bois et 88 bonniers, Gozée (Abbaye d'Aulne)	1-	15.000 frs
3 floréal (22 avril 1798)	E.P.	cense de la Loge et 87 bonniers, Fontaine- Valmont (Abbaye d'Aulne)	A.C., aff. 66, art. 4	1.200.000 frs (1/2 J.B. Merckx)
28 thermidor (15 août 1798)	E.P.	abbaye de l'Olive, Morlanwelz, La Hestre, Bellecourt 7 vendémiaire an 9 : partage	A.C., aff. 92, art. 2	300,000 frs (1/2 De- schuyteneer)
8 vendémiaire (29 septembre 179	E.P. 8)	cure d'Estinnes-au-Val	A.C., aff. 104, art. 3	25.000 frs
18 vendémiaire (9 octobre 1798)	E,P.	maison, Thuin (Orato- riens)	A.C., aff. 109, art. 7	8,000 frs
idem	E.P.	maison en 2 demeures (idem)	A.C., aff. 109, art. 7	11.000 frs
21 vendémiaire (12 octobre 1798)	E.P.	maison (idem)	A.C., aff. 110, art. 2	2,000 frs
(idem)	E.P.	maison et 2 bonniers "Le trou d'Aulne" Go- zée (Abbaye d'Aulne)	aff. 110, art. 5	40,000 frs
18 frimaire (28 novembre 179	E.P. 8)	maison de cense "Lobe relle" avec 48 bon- niers, Biesmes-sous-Thu (Abb. du Jardinet) 16 septembre 1802 : rachat de la part de		5.225 frs (1/2 Dela- vault)
idem	E.P.	maison de cense d'Aulne et 98 bonniers 1 journel, Ossogne, Thuillies (Abb. d'Aulne		14.200 frs (1/2 Dela- vault)
24 frimaire (14 décembre 1798)	E,P.	3 bonniers, 3 journels 26 verges, Lens (Trini- taires de Lens)	aff. 132, art. 3	2.725 frs (1/5 Ta- ziaux, 1/5 Boulland, 1/5 Le- febre, 1/5 Corbisier)
11 nivose (31 décembre 179)	E.P.	2 maisons, Tournay (Abbaye de St Médard	aff. 137, art. 8	9,000 frs

26 germinal (15 avril 1798)	Dethuin	Pierre Vanmiert, droguiste, Mons	18.000 frs	В 3.000
21 fructidor an 8 (7 septembre 1799)	Dethuin	Séverin Matthieu, cult. Havay	15.000 frs	P 592.500 pour Wé
26 janvier 1814	Dethuin	Marie André Sevelle, rentier, Mons	10.000 frs	P 140,000 pour Wé
19 frimaire an 11 (10 décembre 1802		François Letellier, cult., Estinnes	1.000 frs	P 24.000
28 floréal an 7 (17 mai 1799)	Mathieu (Mons)	JB. Cordier, Mont-sur-Marchienne	450	P 39.550
9 germinal an 8 (30 mars 1800)	Guillemin (Mons)	Pierre Gaillardon, ex- administrateur du Dé- partement	6.000 frs	P 4.100 pour Wé
27 frimaire an 10 (18 décembre 1801		L. Lefebvre, médein, Mons	2.400 frs	P 94 pour Wé

4 pluviose (23 janvier 1799)	E.P.	maison, Tournay (Abb. de St Martin)	aff. 149, art. 4	4.000 frs
28 pluviose (16 février 1799)	E.P.	19 bonniers terre, Les- sines (Chapitre de Cambrai)	aff. 151, art. 14	18.500 frs
28 ventose (18 mars 1799)	E.P.	5 bonniers 1 journel 20 verges, Masnuy (Abbaye du Val)	aff. 160, art. 8	2.025 frs
8 germinal (28 mars 1799)	E.P.	5 bonniers 2 journels 1/2, Beaumont (Béné- fice de St Jean et Marc Recollectines de Beaum		1,920 frs
11 germinal (31 mars 1799)	E.P.	cure de Grosage	aff. 164, art. 13	37,500 frs
11 floréal (30 avril 1799)	E.P.	8 bonniers 4 quarte- rons Blaregnies (Béné-	aff. 173, art. 14	2.825 frs
11 prairial (30 mai 1799)	E.P.	fice Ste Catherine) 1 maison sur 15 verges, Ghislenghien (Abbaye)	aff. 182, art. 8	17.500 frs
idem	E.P.	idem sur 12 verges	aff. 182, art. 9	37,500 frs
AN 8 28 pluviose (17 février 1800)	EP.	cense "La Cour des Da mes" et 20 bonniers 1/2 Obourg (Abbaye de St Denis)	aff. 232, art. 14	10,000 frs (1/2 St. Troye)
21 ventose (12 mars 1800)	E.P.	5 bonniers terre, Velle- reille-lez-Brayeux (Abb. de Bonne-Espéra	}	1.625 frs
idem	E.P.	cure de Rongy	aff. 238, art. 12	85 frs
4 germinal (25 mars 1800)	E.P.	70 verges jardins, Soi- gnies (Chapitre de Soi- gnies)		320 frs
idem	E.P.	94 verges jardins, idem	idem, 4e partie	480 frs
idem	E.P.	9 bonniers 1/2 terre, Lens (Bénéfice de la Chapelle castrale de Le	aff. 242, art. 11	6.200 frs
	}	1		

24 fructidor an 12 (11 septembre 1804		Alexandre Tacquenier, négociant Lessines 14 octobre 1808 : ra- chat par Wé	8.000 frs 20.000	P. 10,500
16 nivose an 8 (6 janvier 1800)	Dethuin	A. Pricar et J-M Clavel, marchands à Charleroi et Beaumont	1.800 frs	P 120
19 vendémaire an 8 (11 octobre 1799)	Dethuin	A. Descamps, cult. Beloeil	500 frs	P 37.000
29 messidor an 9 (18 juillet 1801)	Bouliand (Mons)	André Dupin, con- trôleur contribu- tions, Charleroi	?	
14 messidor an 7 (2 juillet 1799)	Guillemin	Leclercq et Ronflette, rentiers, Ath	300 frs	P 37.200
27 floréal an 11 (17 mai 1803)	Wibier (Mons)	Stanislas Ch. Troye sous-préfet, Charleroi (rachat)	4.000 frs	P 1,000
30 nivose an 11 (20 janvier 1803)	Dethuin	B. Auquier, homme de loi, Mons	1.975,31	B 350,31

Jacqueline RASSEL-LEBRUN

8 germinal (29 mars 1800)	E,P,	1 bonnier terre, Bury (Eglise de Bury)	aff. 243, art. 11, 2e lot	400 frs
idem	E.P.	3 bonniers 31 verges, Seneffe (Abbaye de Floreffe)	aff. 243, art. 12, 1ère partie	768 frs
idem	E.P.	1 bonnier 3 journels 45 verges, idem	idem, 3e partie	450 frs
idem	E.P.	2 bonniers 3 journels 80 verges, idem	idem, 4e partie	850 frs
idem	E.P.	2 journels 74 verges, idem	idem, 6e partie	168 frs
idem	E.P.	2 j. 16 v, idem	idem, 7e partie	168 frs
idem	E.P.	2 j. 87 v., idem	idem, 8e partie	176 frs
26 germinal (16 avril 1800)	E.P.	4 j. 80 v., Montignies- lez-Lens (Eglise de Mon tignies-lez-Lens)		730 frs
2 floréal (22 avril 1800)	E.P.	4 b. 2 j. 82 v., Hoves (Eglise et chapitre d'Enghien)	aff. 246, art. 13	2.000 frs
6 messidor (25 juin 1800)	E.P.	1/2 b., Soignies (Béné- fice de St Michel)	aff. 257, art. 3	460 frs
idem	E,P,	idem (Bénéfice de St Roch)	idem, art. 4	300 frs
idem	E.P.	,	idem, art. 5	157 frs
idem	E.P.	1/2 b., idem (Chapitre de Soignies)		330 frs
idem	E.P.	1 j. 1/2 jardin, idem (Bénéfice de St Landry	idem, art. 7	245 frs
16 messidor (5 juillet 1800)	E.P.	20 b., Piéton (Ordre de Malte) 19 prairial an 9 (8 juin 1801 : rachat de la pari		9,000 frs (1/2 G, De- moulin)
26 messidor (15 juillet 1800)	E.P.	de Demoulin (3.000 fra 1/2 b., Ellignies-Ste Anne (cure de Ellignies	aff. 261, art. 8	240 frs
idem	E.P.	1 b., 80 v., idem	idem, art. 9	400 frs
2 fructidor (20 août 1800)	E,P.	13 b. terre, St Ghislain (Abbaye de St Ghislain		23.265 frs (1/3 Har- dempont,
252	1		l i	1/3 Taziaux)

				253
25 frimaire an 11 (16 décembre 1802	Dethuin	vente des 2/3 à Har- dempont	5,000 frs	P 5,255 pour Wé
6 thermidor (25 juillet 1801)	Dethuin	A. Descamps, négo- ciant, Ath	300 frs	B 1.500 P 340
				B 1 500
8 nivose an 11 (29 décembre 1802)	Mathieu)	J. Lefèvre, cult. Neuville	1.200 frs	P 47
5e jour complémen- taire an 9 (22 sep- tembre 1801)	Dethuin	M. Perlau, juge, Mons	1.500 frs	P 500
7 pluviose an 11 (27 janvier 1803)	Guillemin	J. Lefebure, médecin, Mons	300 frs	P 430
(10 septembre 1804		cult., Bury	1,000 115	1000
23 fructidor an 12		Doyen et Génart	1.000 frs	B 600

				
12 fructidor (30 août 1800)	E.P.	7 Ha 63 a 68 ca terre, St Ghislain et Baudour (Cure de St Ghislain)	aff. 270, art. 10	5,000 frs (1/3 Pernot, 1/3 Ghislain)
AN 9				
29 vendémiaire (21 octobre 1800)	Mathieu	maison, 142, rue d'Ha- vré Mons (habitation de Wé jusqu'en 1813)	M,-Th, Naveau belle-mère de Wé	7.256,25 frs
16 frimaire (7 décembre 1800)	Dethuin	1) ferme du Viernois et 113 b., Piéton (Or- dre de Malte) 2) 3 b. 1 j. 2 v., Mor- lanwelz (Abbaye de l'Olive)	Ch. Antoine Ghillenghien, Mons	10,000 frs (1/3 Ch. Du- vivier, 1/3 N. Bona- venture)
22 nivose (12 janvier 1801)	acte sous seing pri- vé déposé chez le notaire Boulland le 13 février 1801	/		4.000 frs (1/2 Botte)
24 nivose (14 janvier 1801)	Boulland	vieille ferme et 54 b. 3 j. Cambron-Mairie près de Bauffe	Justin Beigne Pluvier, recev. enregistrement Ypres	10,000 frs
9 prairial (29 mai 1801)	Dethuin	20 b. terre, Morlanwelz (Abbaye de Bonne-Es- pérance)	Nicolas Lahure,	3.259,26 frs
28 messidor (17 juillet 1801)	Dethuin	1/2 Abbaye d'Aulne (207 b., aff. 70, art. 4)	François Jos. Gh. Charly, rentier, Bru- xelles	13.705,43 frs
	Dethuin 01)	1/2 cense Cambron- chaux et 53 b., Wo- decq et Lahamaide	Philippe Dionc- kre, cult., Wo- decq	9.275 frs

21 vendémiaire (13 octobre 1802)	Dethuin	Stanislas Ch. Troye, sous-préfet, Charleroi	1.000 frs	P 1.066 pour Wé
18 floréal an 10 (8 mai 1802)	Boulland	Philippe Derbaix, cult. Quaregnon	800 frs	
20 juin 1814	Dethuin	Auguste Duvivier, Mon	37.000 frs avec 40 piè- ces de terre	
15 prairial an 13 (4 juin 1805)	Dethuin	Florent Honnorez négociant, Mons	8.000 frs pour le 1/3 de Wé	B4.666,67
6 germinal (27 mars 1801)	Boulland	André Berlemont, employé des Domai- nes, Mons	400 frs	
18 germinal (8 avril 1801) 19 pluviose an 11 (8 février 1803)	Boulland Dethuin	J-B. Levieux, ren- tier, Mons Edmond Dupré, Mons	900 frs prix global vente collec- tive	
18 pluviose an 11 (7 février 1803)	Guillemin	Henri Batard, rentier, Kain	2.000 frs	
23 prairial an 10 (26 août 1802)	Boulland	Florent Honnorez Mons	12,000 frs	В 2,000
9 floréal an 11 (29 avril 1803)	Dethuin	Norbert Herset, supérieur de l'abbaye	4.000 frs	P 9.705,43

12 vendémiaire (4 octobre 1801)	Boulland	6 b. 1/2 terre, Soignies (Bénéfice St Julien) aff. 132, art. 14, 2e lot	Lebourgeois et Bax	1,500 frs
idem	idem	8 b. 3 j. 4 quartiers, Blaregnies (cure de Blaregnies)	Aug, Delavault receveur Do- maines, Mons	?
8 nivose (29 décembre 1801)	Dethuin	ferme "Le Fort d'Os- sogne" et 50 b. 3/4, Thuillies (Bénéfice Ste Thérèse)	Louis Fontaine- Fonson, Mons	6,000 frs (1/2 Troye)
26 nivose (16 janvier 1802)	E.P.	15Ha 14a 24ca, Soignies (Bénéfice de Notre-Dame)	folle enchère, aff. 30, art. 1	7.300 frs (1/2 Ch. Ri- vière)
6 ventose (25 février 1802)	E.P.	cense du Tenre, 2 mou- lins et 75Ha 79a 30ca, Ath (Abbaye de St	folle enchère aff. 33, art. 6	45.500 frs (1/2 Paris)
29 fructidor (16 septembre 1802)	Dethuin	Martin, Tournay) 1) moulin et 2Ha 23a 17ca, Jurbise 2) 1/2 cense "Lobe- relle" et 36Ha 43a 94c;	Aug. Dela- vault	
		Biesmes (Abbaye du Jardinet) 3) 10Ha 4a 88ca, Ecaussines		30,000 frs
		4) 9Ha 36a 36ca, Watri pont, Arc-Ainières 5) 8Ha 86a 31ca, Nimy Maisières 6) 4Ha 10a 36ca, Leers 7) la "Grande Cense", et 63Ha 8a 22ca Hen-	<u>!</u> !	
AN 11	ļ	nuyères		
30 vendémiaire (22 octobre 1802)	Dethuin	1) ferme de "Grand- champ" et 104 b. 1/2, (Abbaye d'Afflighem) 2) ferme de "Pierpont" et 115 b., Frasnes	Jean-François Pitois, Paris idem	80,000 frs
15 brumaire (6 novembre 1802)	Dethuin	10 b., Bettignies rachat du bien vendu	Ch. Duvivier	3.000 frs
20 brumaire (11 novembre 180)	Dethuin 2)	5Ha 25a 22ca, Naast (Chapitre de Soignies)	Ch. Franquet propr., Naast	2.000 frs
9 nivose (30 décembre 1802	E.P. 2)	maison conventuelle des Oratoriens, Mons	folle enchère aff. 41, art. 2	5.100 frs (1/2 Ch. Delattre)

19 pluviose an 11 (8 février 1803)	Dethuin	Edmond Dupré, Mons	vente globale	
20 juin 1814	Dethuin	Auguste Duvivier, Mons	prix global (cf an 9)	
2 pluviose (2 janvier 1802)	Dethuin	P. Jos. Lefebvre et L. Dejardin, cult., Harmignies	6.000 frs	
13 brumaire an 11 (4 novembre 1802)	Dethuin	Nicolas Anthoine, pro- fesseur, Mons	3.000 frs	P 3.650 pour Wé
6 pluviose an 11 (26 janvier 1803)	Dethuin	Philibert Paris, prop., Tournay	28.000 frs	В 4.250
14 septembre 1833	Berlenmont	Adolphe Criquelion Jurbise	11.000 frs	
2 vendémiaire an 11 (24 septembre 1802)	Dethuin	Nicolas Delrue, bras- seur, Mons	3.000 frs	
22 brumaire an 11 (13 novembre 1802		François Riche, bras- seur, Mons	3.500 frs	
11 frimaire an 11 (2 décembre 1802)	Dethuin	François Sécus, pro- priétaire, Bruxelles	44.444,44 frs	
24 messidor an 13 (13 juillet 1805)	Lejuste (Gosselies)	Charles Duvieusart, cult., Liberchies	85.306,12 frs	
13 brumaire an 11 (4 novembre 1802)	idem	idem	27.210,88 frs	В 32.517
30 floréal (20 mai 1803)	Dethuin	échange avec Jose chim Collet, Douay	,	B 4.000
14 prairial an 11 (3 juin 1803)	Dethuin	Fr. Dupré, rentier Mons	3.000 frs	В 1.000
20 fructidor an 13		Fr. Laitat, débiteur	8.600 frs	D 1 000
(7 septembre 1805) 16 vendémiaire an 13 (8 octobre 1804	Wibier	de poudre, Mons Alexandre Legrand, marchand, Mons	300 frs	B 1.900 pour Wé
	:		ļ	1

	Υ	<u> </u>		-
30 floréal (20 mai 1803)	Dethuin	échange des 10 bon- niers à Bettignies contr 1) 2Ha 95a 44ca, Mes- vin (Abbaye de Bélian) 2) terrain 5Ha 6a 46ca et matériaux de démo- lition, idem 3) 5Ha 6a 46ca prairie, idem bénéfice de l'échange : 4.000 frs	Joachim Collet propr., Douay	estima- tion: 7,000 frs
13 fructidor (31 août 1803)	Dethuin	maison, 7, rue de la Réunion, Mons (Cha- pitre de Ste Waudru)	Anne-Marie Charrier, veuve Miger, recev. enregist, Beaune	5.800 frs
AN 12 2 germinal (23 mars 1804)	Vanderlinden (Bruxelles)	1) 2Ha, 24a 29 ca, Pérronnes (Chapitre d'Antoing) 2) 1Ha 24a 33ca, Neuville (Chapitre de Soignies) 3) 2Ha 15a 28ca, Gibecq (Abbaye de Ghislenghien) 4) 1Ha 2a 40ca, Hennuyères (Eglise de Henr 5) 1Ha 49a 59ca, Ronquières (Cure de Ronqu 6) 1Ha 46a 59ca, Chercq (Chapitre de Tournay) 7) 2Ha 51a 5ca, Lens (cure de Lens) 8) 1Ha 67a 37ca, Montignies-lez-Lens (Religieuses de Brugelette) 9) 1Ha 74a 28ca, idem (Eglise de Montignies-lez-Lens) 10) 1Ha 11a 58ca, idem 12) 1Ha 31a 12ca, idem 13) 1Ha 79a 63ca, Froid mont (Chapitre de Tournay)	Victor Bodin, Paris (uyères)	40.000 frs pour les 48 biens
		mont (Chapitre de		

<u></u>				
5 messidor an 11 (24 juin 1803)	Dethuin	Donat Gantois, négociant, Mons	10.000 frs	В 3,000
31 juillet 1810	Mathieu	P. Gantois, rentier, Mons	5.000 frs	P 800
4 prairial an 12 (24 mai 1804)	Dethuin	P.J. Roland, cult. Neuville	1.000 frs	
21 février 1831	Dethuin	Nicolas Huart, écrivain, Mons	4.819,50 florins	
idem				
idem				
18 prairial an 12 (7 juin 1804)	Dethuin	J. Lefebure, méde- cin, Mons	5,000 frs	
idem				
idem				
idem idem 20 prairial an 12 (9 juin 1804)	Dethuin	Charles Paillot, cult., Montignies-lez-Lens	1.200 frs	
8 messidor an 12 (27 juin 1804)	Dethuin	Philippe Leclercq, cult., Baudour	1.200 frs	

		15) 1HA 65a 30ca, Quié-
1		vrain (Sanctuaire St
ì	·	Jean)
ł		16) 2Ha 6a 64ca, Ve-
1		
1		laines (Abbaye de
į		Liessies)
		17) 2Ha 75a 50ca, idem,
ł	j	(Eglise de Velaines)
		18) 2Ha 34a 48ca, St
1		Maur (Chapitre de
ļ		Tournay)
		19) 2Ha 66a 95ca, Froid-
	Į	mont (Abbaye de St
		Amand)
1		20) 1Ha 41a, Mourcourt
1	1	(Abbaye des Prés)
1]	21) 1Ha 43a 83ca, Melles
		(Eglise de Melles et
}		Chapitre de Tournay)
ŀ	1	22) 1Ha 55a 41ca, Popuel-
	1	les (Chapelle de Velaines)
1		23) 1Ha 2a 49ca, Bernissart
1		et Blaton (Cure de Ber-
	i	nissart)
		24) 1Ha 85a 80ca, St Remy
	i	(Chapitre de Chimay)
Ĺ		25) 3Ha 9a 67ca, idem
	1	26) 1Ha 23a 87ca, idem
	i	27) 2Ha 87a 27ca, idem
·		(Cure de Salles)
		28) 92a 89ca pré, Bélièvre
		(Chapitre de Chimay)
•	1	29) 5Ha 57a 90ca, Erbaut
	}	(Emigré d'Egmont)
1	1	\mu_mate a mamont/
1	1	30) 3Ha 20a 70ca, idem
	1	
1	1	31) 93a 90ca, Chimay (Chapitra da Chimay)
i	1	(Chapitre de Chimay)
ſ		32) 1Ha 88a, Melles
		(Chapitre de Tournay)
		33) 31a 8ca, Anseroeul
		(Cure de Watripont)
		34) 1Ha 51a 92ca, Né-
1		chin (Béguinage de
		Tournay)
		35) 2Ha 75a 52ca, Leuze
1	1	(Chapitre de Leuze)
		36) 4Ha 97a 30ca, Eugies
	·	et Frameries (Chapelle
1		Royale de Ste Waudru,
l	Į	Mons)
		' '

	 			
17 frimaire an 13 (8 décembre 1804)	Dethuin	Jean Mereaux, cult., Hensies et Pierre Bouillot, écrivain, Mons	750 frs	
			:	
·				
27 frimaire an 13	Dethuin	André Berlemont, em-	2.400 frs	
(18 décembre 1804)	ployé Droits réunis, Mons		
26 germinal an 13 (15 avril 1805)	Dethuin	Pierre Savary, maître de forges, Chimay	350 frs	
;				
8 frimaire an 13 (29 novembre 1804	Dethuin)	Antoine Fontaine, né- gociant, Mons	4.000 frs	

28 fructidor (15 septembre 1804)	E.P.	37) 1Ha 67a 37ca, Soignies (Chapitre de Soignies) 38) 55a 79ca, idem 39) 1Ha 39a 57ca, idem (Bénéfice des Communs Chapelains) 40) 83a 68ca, Soignies (Chapitre de Soignies) 41) 1Ha 46a 55ca, Froyennes (Abbaye de Cambron) 42) 1Ha 46a 55ca, Lesdain (Abbaye de St Martin) 43) 2Ha 9a 60ca, Momignies (Cure de Momignies) 44) 1Ha 23a 87ca, Salles (Chapitre de Chimay) 45) 3Ha 71a 60ca, Virelles (idem) 46) 1Ha 85a 80ca, Fleurus (Chapitre de Fosses) 47) 1Ha 26a 85ca, ArcAinières (Chapitre de Tournay) 48) 1Ha 75a 5ca, Dour (Abbaye de Bélian) maison sur 4a 90ca, Ghislenghien (Abbaye de Ghislenghien) 480 frs
(15 septembre	Bastin	(Chapitre de Chimay) 45) 3Ha 71a 60ca, Virelles (idem) 46) 1Ha 85a 80ca, Fleurus (Chapitre de Fosses) 47) 1Ha 26a 85ca, Arc-Ainières (Chapitre de Tournay) 48) 1Ha 75a 5ca, Dour (Abbaye de Bélian) maison sur 4a 90ca, Ghislenghien (Abbaye A.C., aff. 339, 480 frs

f		r	i
5 décembre 1807	Dethuin	Sébastien Rombaux, maître de carrières, Soignies	3.000 frs
26 fructidor an 12 (13 septembre 180		Dieudonné Automne, aubergiste, Soignies	590 frs
4 prairial an 12 (24 mai 1804)	Dethuin	Jean Preumont, né- gociant, Fleurus	1.303,70 frs
12 prairial an 12 (1er juin 1804)	Dethuin	Pierre Caucheteur, cult. Dour	1,000 frs
26-29 juin 1833		saisie immobilière	?? car
7 septembre 1831	Berlenmont	Grégoire Jos. Bouc- quéau, propr. Houdeng Goegnies	76.000 -florins
12 avril 1831	Berlenmont	Léopold Marcq, fer- mier, Seneffe et Nicolas Jurion et Théodore Dutilleu, fermiers, Feluy	23.000 florins
idem	idem	Nicolas Fontaine, directeur de Char- bonnage, St Vaast	5.000 flo- rins

				
20 ventose (20 mars 1805)	Dethuin	1/2 de 5Ha 97a 78ca, Bellecourt (Abbaye de l'Olive)	Charles Du- vuvier, Mons	600 frs
7 messidor (26 juin 1805)	Dethuin	3Ha 79a 85ca, Ber- sillies (Domaine de Petit-Quévy)	Léopold Mau- roy, serrurier Mons	1.500 frs
1er fructidor (19 août 1805)	Dethuin	Grands et Petits Sar- tis, Neuville et Hen- sies avec 140 b. (163 Ha 13a 7ca) et 2 mai- sons	Catherine de Gomegnies, é- pouse de Cons- tant Duval, maire de Mons	200.000 frs
1806				
8 janvier	Thomeret	maison, rue de l'Egalité Mons (Enseigne "à la Plume d'Or'')	Emmanuel Dearrie, huissier Mons	2.430 frs
18 octobre	Dethuin	ferme de Beausart et 30Ha 15a 75ca, Petit- Enghien	Jean-Baptiste Fischer et son épouse Marie Honnorez, né- gociants, Bru- xelles	15.000 frs
27 octobre	Dethuin	cense l'Inviolata et 31Ha 10a 49ca, Soi- gnies	Charles Lucq, rentier, Binche	25.396,80 frs
11 novembre	Dethuin	30Ha 75a 81ca, Mar- chienne-au-Pont, en 20 pièces (Religieuses de la Miséricorde)	Charles Wolff propr., Mons	24.888,89 frs
1 .	}	1		,
1807 23 mars	E.P.	12Ha 93a 89ca, Trieux de Jolimont (Haine-St- Pierre)		12.000 frs
idem	E.P.	63a 30ca, Hyon (Ab- baye de Bélian)	A.C., idem art. 11	900 frs

26 janvier 1814	Dethuin	Sevelle, Mons	5.000 frs	B 1.900 frs
7 brumaire an 14 (29 octobre 1805)	Dethuin	Ferdinand Paternostre cult., Goegnies-Chaussé	avec Duvivier 2,000 frs	B 500
13 juin 1814	acte sous seing privé et	Cornille Vansegh- broeck, Ath	130.000 frs pou 35 bonniers	r B 230.000
10 octobre 1830	Choppinet (Enghien)	Prosper, duc d'Aren- berg	141.750 flo- rins ou 300.000 frs	frs
16 mars 1809	Mathieu	Thomas Mathieu, huis- sier, Mons	500 frs	P 1.930
19 avril 1809	Vinchent (Tour- nay)	Bonaert et Deflinne, propr. Tournay	25.000 frs	В 10.000
10 juillet 1812	Dethuin	Philippe Neunez, fermier, Neuville	26.000 frs	В 603,20
⁻ 27 février 1807	Dethuin	François Jos. Lebrun, notaire, Marchienne- au-Pont (42a 33ca)	592,60 frs	
12 octobre 1807	Lebrun (Marchienne)	3 pièces (Henry et Wilmet, Montignies- le-Tilleul, et Bailleux, cult., Mont-sur-Mar-	5.500 frs	
23 mars 1808	idem	chienne) 7 pièces (Wilmet, Mont., Tilmant, Hiernaux et Cor- dier, Marchienne, Decartier et Thomas, Mont-sur-Marchienne, Mathieu, Mons)	10.737,03 frs	·
5 juin 1807	Dethuin	P. De Macar, Liège et Thiriar, St Vaast pour la Société Charbon-	7.261,73 frs pour 4Ha 87a 87ca	B estimé 2.737,06
20 septembre 1808	Thomeret	nière de Houssut François Algrain, fer- mier, Cuesmes (auto- rise extraction de sable par Wé)	900 frs	-

г		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
17 octobre	E.P.	maison conventuelle des Récollets et mai- son de l'Infirmerie, Mons	A.C., aff. 354, art. 23 et 27	26.500 frs avec 3 lots pour les- quels il y a dé- claration de command
15 juillet	acte sous seing privé déposé le 28 octobre chez le Notaire Lejuste (Charleroi)	Château de Mellet et dépendances	Ch. Declauwelz- Briant (Craco- vie)	104.592,50 frs
14 octobre	Dethuin	22Ha 61a 55ca terre, Lessines (n rachat de biens vendus le 11 sep- tembre 1804 : 8,000 f	Lessines	20.000 frs
16 octobre	Dethuin	38Ha 43a 42ca, Wagnée (Cure de Wagnée)	A. Delavault	18.000 frs
30 novembre	E.P.	Bois de la Fontaine, 13 Ha, Seneffe (Ab- baye de Bonne-Espé- rance) 25 novembre 1813 : rachat du 1/3 de Dillon	A.C. aff. 367, art. 12	18.525 frs (1/3 Isi- dore Du- pont, Fayt, 1/3 Théo- bald Dillon, Mons)
idem	E.P.	Bois de St Nicolas, 28 Ha, Seneffe	A.C., aff. 367 art. 13	38,400 frs
9 septembre	Thomeret	cure de Ressaix et 82a	Delavault	?
11 mai	Thomeret	86a 1ca, Wodecq	Dionckre, Wodecq	800 frs
25 avril	? Paris	ferme du Chêne, Ragnies (Abbaye de Lobbes)	Hospice des Quinze Vingt, Paris	?
13 juin	Dethuin	- cense de la Dfme, 11Ha 30a 91ca, Na- linnes (Chapitre de Liège, aff. 91, art. 2) - 15Ha 20a 45ca, iden (Bénéfice de St Eloi, aff. 92, art. 6) - 9Ha 4a 73ca, idem, (Bénéfice de Ste Cathe rine et St Nicolas)	•	20,000 frs

1er octobre 1817	Gouverneur du Hainaut	Gouvernement des Pays-Bas (pour les fortifications)	100,000 frs	
2 octobre 1809	acte s. s.p.	François et Jacques Vandamme, bourrelier et roulier Gosselies	15,091,62 pour 8Ha 10a 7ca	
				P 12.000
8 janvier 1809	Lejuste (Charleroi)	Jeanne-Thérèse Piton, épouse de Pierre Bécard receveur de l'Enregistre ment, Charleroi	i,	B 1.753,50
30 septembre 1815	Robert (Seneffe)	vente des 2/3 à Is. Du- pont	6.000 frs eu é- gard aux coupes effectuées	
15 décembre 1815	. Dethuin	Maximilien Daneau, meunier, Binche	600 frs	
22 mars 1813	Dethuin	Marie-Anne Debry, veuve Ch. Ghillen- ghien (échange con- tre le Refuge de l'Abbaye de Bélian, Mons)		
		l l		

Jacqueline RASSEL-LEBRUN

1812 4 décembre	Tribunal civil de Charleroi	170Ha 35a bois à Sars-la-Buissière	Duchesse Mari- tellano et Comte Nunez, Madrid	?
1813				i l
22 mars	Dethuin	Refuge de l'Abbaye de Bélian, 49, rue d'Havré, Mons sera le siège de la ban- que Wé jusqu'à sa fail- lite		revenu es- timé : 1.500 frs
25 novembre	Thomeret	rachat du 1/3 Bois de la Fontaine	Th, Dillon	?
1814	ł	i.		l i
26 janvier	Dethuin	10Ha 12a 92ca, Blaregnies (=rachat blen	Charleroi	5.000 frs
idem	Dethuin	vendu le 18 juillet 180	Pierre Dubous-	3 500 fm
McIII	Deulum	5Ha 74a 7ca, Aeren	quet, connu sous le nom de JB. Taziaux	

12 mai 1822 14 septembre 1833	Dethuin Berlenmont	Louis et Jean-Bap- tiste Dooms, négo- ciants, Lessines (échange) Théodore Rouvez, négociant, Mons	48.000 frs	
30 septembre	Robert	Isidore Dupont	(cf. ci-dessus)	
20 juin 1814	Dethuin	Auguste Duvivier, Mons	prix global vente collec- tive	14.
12 mai 1822	Dethuin	Dooms frères, échange		
		·		

DE AAN- EN VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN VERRICHT DOOR BANKIER I. WAROCQUE UIT MONS TIJDENS HET FRANSE TIJDVAK door Jacqueline RASSEL-LEBRUN

SAMENVATTING

Er is dikwijls geschreven dat de aan- en verkoop van nationale goederen de speculanten grote winsten moeten hebben opgeleverd. De bedoeling van deze studie is deze stelling aan het geval van I. Warocqué te toetsen.

De processen-verbaal der toewijzingen (Rijksarchief Mons) en het notariaatsarchief hebben ons toegelaten een tweehonderdtal onroerende transacties van Warocqué, daterend uit de Franse tijd, op het spoor te komen. De aankopen betreffen kerkelijk goed van alle slag, gaande van dorpspastorijen, rijke abdijen en huizen tot bossen, 1800 hect. grond en twee kastelen. Minstens 1000 hect, werden nog tijdens dezelfde periode doorverkocht.

Vanuit financieel oogpunt bekeken leidt de analyse van deze verrichtingen tot bevreemdende besluiten. Het hoogste bod bij de aankoop lag aanzienlijk hoger dan de prijs bij de doorverkoop. Anderzijds echter werd van dat hoogste bod slechts een deel in klinkende munt betaald en werd het resterende met sterk ontwaarde staatspapieren bijgepast.

Daar de boekhouding der Domeinen verloren is gegaan is het moeilijk de werkelijke prijs betaald door de eerste koper te achterhalen. Men kan die wel benaderen door zich te steunen op de wettelijke betalingsvoorwaarden en de koers der staatsbons die ter betaling werden aangewend. Zo berekend betekenen de betaalde sommen inderdaad slechts een zwak percentage van de toewijzingsprijs. Nochtans, wanneer men die prijzen dan vergelijkt met de prijzen gevraagd door Warocqué bij doorverkoop stelt men vast dat dit lang niet in alle gevallen een lucratieve operatie voor de bankier betekende. Moet men daaruit besluiten dat hij als speculant gefaald heeft?

Warocqué lijdt vooral verlies in 1799, en in mindere mate in 1800 en 1801: de minderprijs is dan misschien te wijten aan de onzekere politieke toestand van die jaren. Maar het is ook mogelijk dat de in de notariële stukken vermelde prijzen fictief zijn, bedoeld om de Registratie te bedriegen. Het is ook mogelijk dat, daar de aan de Domeinen verschuldigde sommen over verschillende jaren mochten betaald worden, in geval van vlugge doorverkoop, de nieuwe eigenaar het resterende saldo ook voor zijn rekening moest nemen.

Om toch tot een antwoord op zijn oorspronkelijke vraagstelling te kunnen komen, benadert de auteur het probleem vanuit een andere hoek : zij tracht niet langer de financiële waarde van het verhandelde goed te schatten, maar de oppervlakte ervan te achterhalen om op die manier jaar voor jaar het onroerend bezit van Warocqué te bepalen, en meteen ook de opbrengsten ervan, door rekening te houden met de pacht-, huur- en houtprijzen. Warocqué bezat verschillende honderden hectaren onroerend goed : de hoge pacht- en huurprijzen zullen, meer dan de eigenlijke grondspeculatie, bijgedragen hebben tot de uitbouw van zijn enorm fortuin.

THE REAL ESTATE TRANSACTIONS OF THE MONS BANKER ISIDORE WAROCQUE UNDER THE FRENCH REGIME by Jacqueline RASSEL-LEBRUN

SUMMARY

It was often written that the national estate trade had yielded considerable profits for the speculators. The aim of this study was to verify this statement in the particular case of the Mons banker Isidore Warocqué.

The adjudication-reports preserved in the State Archives of Mons as well as the deed-records, enabled the author to find the traces of some two hundred transactions concluded by Warocqué during the French period. The purchases consist of ecclesiastical goods of all kinds, from the village-presbytary to the rich abbey; of houses, two castles, woodlands and over 1,800 hectares of land. Without claiming to be exhaustive, it may be stated that at least 1,000 hectares were sold again in the same period.

The financial analysis of these operations leads to rather disconcerting results. The bids for the original acquisitions are extremely high as compared with the reserve prices, but there is a great discrepancy between the amounts of the bids and the prices actually paid, as only a small part was due in cash, the remainder being payable in strongly depreciated government stock.

The disappearance of the Land Revenue Accountancy makes the appraisal of the purchasers' real disbursement quite difficult. Yet it is possible to determine its value approximately by examining the legal reimbursement-modalities as well as the rates of the government bonds used for that purpose. Calculated by these standards, the amounts reimbursed indeed represent but a very small percentage of the allocation. Yet, if we compare them with the prices of the subsequent resales we are surprised to find that Warocqué suffered considerable losses from some transactions, though others provided him with the expected gain. Can it be concluded from this that he was not the great speculator he was said to be?

As the losses are situated mainly in 1799 and, to a lesser extent, in 1800 and 1801, the precipitation of some resales might be attributed to the uncertain political situation. However, other hypotheses may also be put forward. It is possible that the amounts named in the deed-records, are fictitious prices in order to defraud the Registry Office. Moreover, as the payment of the national real estate was spread over several years, it is equally possible — though it was not stipulated in the deeds — that in the case of a rapid resale, the amounts due to the Land Revenues were to be paid by the new purchaser and are in addition to the nominal price.

These numerous uncertainties induced the author to use a new approach: appraising the real estate possessed by Isidore Warocqué year after year, no longer financially, but by its total area and by the income he could derive from it, taking into account tenant farming, rents and timber. It is not daring to estimate it at several hundreds of hectares of land and other property held by Warocqué. According to us tenant farming and the very high rents have

Jacqueline RASSEL-LEBRUN

contributed equally much if not more than real estate speculation to the progressive growth of a considerable fortune.

Jacqueline Rassel-Lebrun, 42, rue Saint Fiacre, 7141 Epinois