

# CONVENTION D'OCCUPATION

Entre, d'une part : **La Ville de Tubize via sa Régie foncière et immobilière**  
Dont le siège administratif est situé Grand' Place, 1 à 1480 Tubize,  
Représentée par son Collège communal, Messieurs Michel JANUTH,  
Bourgmestre, et Etienne LAURENT, Directeur général,  
Agissant en vertu d'une décision du Conseil communal du 13 mai  
2024 ;

ci-après dénommée « **la Ville (RFI)** » ;

Et, d'autre part : **La Maison des Jeunes l'Antistatic – Tubize ASBL**  
Dont le siège administratif est situé Rue de la Croix Rouge, 66 à 1480  
Tubize,  
Représentée par son Conseil d'administration, Messieurs Thomas  
OYAYARZABAL MARTINEZ, Administrateur, et Walter BASSEGIO,  
Administrateur,

ci-après dénommée « **l'Association** » ou « **le Preneur** » ;

---

## Préambule

---

1. La Ville de Tubize, via sa Régie foncière immobilière, est propriétaire d'un immeuble, communément appelé « La Ferme Massart », situé rue de la Croix Rouge, 66 à 1480 Tubize.
2. L'Association occupe le bâtiment depuis 2004 dans le cadre d'une convention d'occupation précédente éteinte de plein droit le 31 octobre 2023.

---

Dès lors, il a donc été convenu ce qui suit :

---

### **Article 1 – Objet de la convention :**

La Ville met à disposition de l'Association, qui accepte, le bâtiment sis Rue de la Croix Rouge, 66 à 1480 Tubize, communément appelé « La Ferme Massart », ci-après dénommé le « bien ».

### **Article 2 – Destination du bien et cession :**

§ 1. Les lieux sont destinés à des activités socio-culturelles.

§ 2. Le Preneur ne peut changer la destination du bien, ni céder ses droits sur le bien sans accord préalable et écrit de la Ville. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle de plus de 48 heures est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur.

### **Article 3 – Durée :**

§ 1. La présente convention est conclue pour une durée déterminée, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2024 et se terminant au plus tard le 31 décembre 2028, moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et le preneur.

§ 2. A défaut de préavis notifié par l'une des parties dans ce délai, la convention sera prorogée aux mêmes conditions pour une durée de 4 ans.

### **Article 4 – Loyer :**

La mise à disposition du bien est accordée moyennant un loyer mensuel de 845,00 euros indexé annuellement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### **Article 5 – Charges :**

§ 1. Les abonnements privés aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, des consommations, des entretiens, des provisions et des locations de compteur sont mis à charge de l'Association ainsi que les frais de chauffage des locaux occupés.

§ 2. Le Preneur veille aux consommations en bon père de famille.

§ 3. Les abonnements privés relatifs à la téléphonie et à l'Internet sont à charge du Preneur.

### **Article 6 – Etat des lieux d'entrée et de sortie :**

§ 1. Dans le mois qui suit la signature de la présente convention, les parties dressent de façon contradictoire un constat d'état des lieux d'entrée.

§ 2. Avant la sortie du bien, les parties dresseront de la même manière un constat d'état des lieux de sortie.

§ 3. Les parties déterminent par écrit les éventuels dégâts et dommages d'occupation ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du Preneur.

### **Article 7 – Etat du bien :**

Le Preneur accepte et connaît le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes, non apparentes, continues ou discontinues, sans qu'il puisse être demandé une indemnité à la Ville du chef de vices quelconques, apparents ou non apparents du bien concerné.

L'Association ne pourra réclamer à la Ville la réalisation d'aucun travaux visant à remédier à des défauts préexistants et visibles lors de la prise de possession des lieux.

## **Article 8 – Réparation, travaux et entretien :**

§1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 7, sont à charge de la Ville :

- Les grosses réparations
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée de la convention et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations (art. 1720 du code civil).
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon.
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.

§ 2. Sont à charge du Preneur :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

## **Article 9 – Assurances, accidents et responsabilité :**

§ 1. Pendant toute la durée de la convention, l'Association fait assurer le bâtiment en tant que locataire du bien (incendie) auprès d'une compagnie d'assurances pouvant agir valablement en Belgique, et sa responsabilité civile pour toutes les activités qu'elle mène dans le bien.

Le Preneur doit fournir la preuve de ces assurances incendie et responsabilité civile, dans un délai de 15 jours qui suit la signature de la convention.

§ 2. Le mobilier de l'Association, qui est présent dans le bien, l'est à ses risques et périls. Si le Preneur le juge opportun, il les fait assurer à ses frais par une assurance de type « tous risques ».

§ 3. Le Preneur est tenu de signaler immédiatement et par écrit à la Ville tout accident ou dégâts à l'immeuble.

## **Article 10 – Impôts :**

Toutes les contributions, taxes et rétributions de quelque nature que ce soit qui existent ou qui pourraient être introduites pendant la durée d'occupation et qui sont inhérentes au bien sont à charge de la Ville (RFI).

## **Article 11 – Conditions particulières :**

En application de l'article 1712 du Code civil, la présente convention, portant sur des biens immobiliers appartenant à la Ville de Tubize via sa Régie foncière et immobilière, établissement public :

- est soumise à des règles particulières ;
- ne peut être soumise aux dispositions relatives aux baux à résidence principale (loi du 20 février 1991), aux baux commerciaux (loi du 30 avril 1951) et aux baux à ferme (loi du 4 novembre 1969).

**Article 12 – Enregistrement :**

Le Preneur fait enregistrer, à ses frais, la présente convention signée par les parties.

Fait à Tubize, le ..... 2024 en trois exemplaires dont l'un est destiné à l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

**La Ville (RFI),**

LU ET APPROUVE

LE CONSEIL COMMUNAL  
Par délégation

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

E. LAURENT.

M. JANUTH.

**Le Preneur,**

LU ET APPROUVE

Administrateur,

Administrateur,

T. OYAYARZABAL MARTINEZ.

W. BASSEGIO.