

# CONVENTION D'OCCUPATION DU VAL DE COEURCQ

Entre, d'une part : **La Ville de Tubize et 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 11 janvier  
2021,

ci-après dénommée « **la Ville** »;

Et, d'autre part : **L'asbl « NATAGORA »**  
Dont le siège social est situé Traverse des Muses, 1 à 5000 Namur,  
Représentée, conformément à l'article 26 des statuts, par Monsieur  
Henri DINEUR, Président et Madame Sophie VANDEVELDE,  
Administratrice, agissant suivant délibération du Conseil  
d'administration, tenue en date du ..... 2020,

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

---

## Préambule :

---

1. La Ville de Tubize est propriétaire d'un site naturel dans la vallée du Coeurcq où elle a fait aménager une zone d'immersion temporaire dénommée « Val de Coeurcq », à hauteur de laquelle est érigé un ouvrage d'art de lutte contre les inondations.

2. La Ville de Tubize est soucieuse d'accroître le potentiel de biodiversité sur son territoire. A cette fin, elle souhaite mettre en place un ensemble d'actions destinées à maintenir ou accroître le maillage écologique notamment par la préservation et l'entretien de sites naturels. Ce projet est inscrit au Programme Stratégique Transversal de la Ville (2019-2024) et porte les n°138 et 247.

Dans ce contexte, la Ville de Tubize a été contactée par l'asbl Natagora en vue d'envisager la protection du site naturel dont elle est propriétaire.

3. L'asbl Natagora mène depuis de longues années un projet de préservation des sites naturels en Brabant wallon. Ce projet de préservation vise à terme la reconstitution d'un maillage écologique permettant le maintien et le développement des espèces liées aux milieux les plus sensibles.

4. Tenant compte de ce qui précède, et afin d'assurer une protection optimale de ces parcelles de terrain et garantir une cohérence en matière de gestion, la Ville de Tubize et l'asbl Natagora ont décidé de s'associer en vue de la création d'une nouvelle réserve naturelle ainsi que sa gestion et de mettre en place la formule juridique adéquate pour atteindre cet objectif. Les parties ont estimé qu'une convention d'occupation au profit de l'asbl Natagora, constitue le moyen le plus expédient.

5. En date du 6 mars 2020, le Collège communal a pris connaissance et a marqué un accord de principe sur le projet de création et de gestion d'une nouvelle réserve naturelle au Val de Coeurcq par l'asbl Natagora.

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

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

§ 1. La Ville met à disposition de l'Association, qui accepte, une partie du site Val de Coeurcq sis Rue de Coeurq à 1480 Tubize, ci-après dénommé le « bien », tel que repris au plan ci-annexé (Annexe 1) et composé des parcelles suivantes situées le long du cours d'eau de 2<sup>ème</sup> catégorie « le Coeurcq » (n°1030) :

Parcelles faisant partie du patrimoine immobilier de la Ville de Tubize :

1. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°160c, d'une contenance de 1 hectare 09 ares 30 centiares ;
2. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 161, d'une contenance de 83 ares ;
3. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°162e, d'une contenance de 11 ares 60 centiares ;
4. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°163g, d'une contenance de 12 ares ;
5. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°164e, d'une contenance de 25 ares 40 centiares ;
6. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 412a, d'une contenance de 1 hectare 63 ares 40 centiares ;
7. Parcelle sise Tubize, cadastrée, 1<sup>ère</sup> division, section D, n°414, d'une contenance de 2 ares 90 centiares ;
8. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 423a, d'une contenance de 1 hectare 36 ares 43 centiares ;
9. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 423b, d'une contenance de 12 ares 81 centiares.

Parcelles faisant partie du patrimoine immobilier de la Régie foncière et immobilière de la Ville de Tubize :

10. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°154f, d'une contenance de 43 ares 41 centiares ;
11. Parcelle sise à Tubize, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n° 157f, d'une contenance de 15 ares 77 centiares ;

Soit une contenance totale de 6 hectares 16 ares 02 centiares.

§ 2. Est exclu de cette mise à disposition, l'ouvrage d'art de lutte contre les inondations, en ce compris les voies et chemins d'accès audit ouvrage, tels que précisés au plan annexé (Annexe 1), dont la Ville restera gestionnaire.

§ 3. Est exclu de cette mise à disposition, le cours d'eau non navigable « Le Coeurcq », classé en deuxième catégorie, dont la Province du Brabant wallon restera pleinement

gestionnaire. En effet, le lit mineur d'un cours d'eau non navigable est présumé appartenir à son gestionnaire et relève du domaine public. Le lit mineur d'un cours d'eau est défini comme étant la surface du territoire, artificialisée ou non, occupée par les plus hautes eaux d'un cours d'eau avant débordement, comprenant le chenal ordinaire d'écoulement et les berges jusqu'à la crête de berge.

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

§ 1. Le bien constitue une zone d'immersion temporaire en cas de fortes crues du ruisseau Le Coeurcq.

§ 2. Le bien sera également destiné à la création d'une réserve naturelle conformément au projet présenté par l'Association tel que repris en annexe (Annexe 2) et pour lequel un accord de principe a été donné par le Collège communal, en séance du 6 mars 2020.

## **Article 3 – Durée et résiliation :**

### § 1. Durée :

La présente convention est conclue pour une durée de 30 années prenant cours à la signature de la présente convention.

### § 2. Résiliation :

La présente convention peut être résiliée par la Ville avant l'échéance du terme en cas de manquement grave à une obligation découlant de la présente convention.

La résiliation ne pourra être demandée que si la Ville, par lettre recommandée, a mis le Preneur en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation de la présente convention et si le Preneur n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de six mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

La présente convention peut être résiliée par le Preneur à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, prenant cours le premier jour du mois suivant.

La présente convention prend également fin :

- à la demande de la Ville, au cas où la destination du bien serait modifiée par décision des autorités publiques et, que par l'effet de cette modification, cette destination ne serait plus conforme à la destination précisée à l'article 2 de la présente convention.
- à tout moment, si le Preneur modifie sans autorisation écrite et préalable de la Ville la destination du bien précisée à l'article 2 de la présente convention.

## **Article 4 – Loyer :**

La mise à disposition du bien est accordée à titre gratuit en contrepartie de la gestion et de l'entretien du bien par le Preneur.

## **Article 5 – Etat des lieux d'entrée et de sortie :**

§ 1. Dans le mois qui suit l'entrée en vigueur 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 6 – Etat du bien :**

§ 1. 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.

§ 2. La Ville informe le Preneur que lors de l'acquisition du bien, les vendeurs ont déclaré de bonne foi :

- Ne pas avoir exercé sur le bien vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol.
- Ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en région wallonne.
- Qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

§ 3. La Ville informe le Preneur qu'une pollution aux PCB a affecté le Coeurcq en 2007 et que la pollution fait l'objet d'une surveillance environnementale par la SA SPAQUE.

§4. La Ville déclare explicitement que l'exécution de toutes les dispositions actuelles ou à venir relevant de toute législation fédérale ou régionale, et en particulier la législation régionale sur les déchets et sur la pollution des sols, lui incombe. Le preneur est ainsi explicitement dégagé de toute responsabilité, devoir ou charge, résultant de l'exécution des dispositions légales relatives à la contamination éventuelle du site, et aux risques éventuels détectés, en matière de déchets et de pollution des sols.

#### **Article 7 – Droits et obligations de la Ville :**

##### § 1. Charges de réparation – responsabilité des constructions :

La Ville n'est tenue d'aucune obligation, notamment de réparation aux constructions qui seraient érigées sur le bien.

De même, l'édification de ces dernières n'engagera aucunement la responsabilité de la Ville, de sorte que toutes contestations qui pourraient être soulevées à leur sujet devront être vidées par le Preneur à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la Ville, le premier assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son sujet.

##### § 2. Charges financières :

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.

## **Article 8 – Droits et obligations de l'Association :**

### § 1. Liberté d'usage et de disposition :

a. La mise à disposition est consentie et acceptée sur le bien décrit à l'article 1er, avec leurs servitudes actives et passives.

Par acte n°34080 reçu par la Notaire Pierre STERCKMANS, le 11 janvier 2018, relatif à l'acquisition de la parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n°412a, reprend ce qui suit textuellement :

*« Par les présentes, il est précisé qu'une servitude de passage grève le bien cadastré section D numéro 0414P0000 (propriété actuelle de la VILLE DE TUBIZE) d'une superficie de 2 ares trente centiares (2a 30ca) au profit des fonds cadastrés section D partie du numéro 0412P0000 (restant appartenir aux vendeurs) et de la parcelle cadastrée section D numéro 0413P0000.*

*Cette servitude permet une jouissance partagée avec le propriétaire du fond servant sans que les propriétaires du fond dominant ne puisse aménager le fond servant de manière unilatérale. Toute modification du fond servant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du propriétaire du fond servant et le cas échéant l'obtention d'un permis d'urbanisme en cas de modification du relief.*

*Le propriétaire du fond servant conservera le droit d'effectuer sur la parcelle tous les aménagements qu'il souhaite (pour autant que cela n'entrave pas le droit de passage).*

*L'acquéreur aux présentes est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à leurs acquéreurs éventuels ou ayants-droit à tous titres.*

»

b. La Ville déclare n'avoir personnellement conféré aucun droit réel ou personnel sur les biens ici visés, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

Par acte n°34079 reçu par la Notaire Pierre Sterckmans, le 11 janvier 2018, relatif à l'acquisition des parcelles cadastrées 1<sup>ère</sup> division, section D, n°160c, 161, 162e, 163g, 164e, 423a et 423b, reprend ce qui suit textuellement :

*« L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour, et la jouissance par la possession réelle, le bien étant libre d'occupation. »*

c. Sous réserve de restrictions particulières, ici prescrites ou encore induites par le respect de normes issues du droit public immobilier, le Preneur a le droit, au nom de sa liberté d'usage, de :

1) ériger les biens en réserve naturelle, conformément à la Loi sur la conservation de la nature. En conséquence, le preneur sollicitera l'agrément de la réserve conformément à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon concernant l'agrément des réserves naturelles et le subventionnement des achats de terrains à ériger en réserves naturelles agréées par les associations privées, tel que modifié par l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juillet 1991 et de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 mai 1996 ;

2) apporter toute amélioration au bien et notamment, à ses frais, y faire ériger tout aménagement destiné à instaurer sur les parcelles une gestion récurrente adaptée.

Le Preneur y sollicitera toutes les autorisations nécessaires au niveau urbanistique et environnemental.

§ 2. Contrainte d'usage et de disposition :

a. Maintenue de la capacité de stockage de la zone d'immersion temporaire :

Etant donné que les travaux de construction de la Zone d'Immersion Temporaire du Coeurcq ont fait l'objet de l'octroi des subventions suivantes :

- Octroi d'une subvention à la Ville de Tubize par la Province du Brabant wallon le 29 octobre 2015,
- Octroi d'une subvention au Service Public de Wallonie-DGO3 par cofinancement européen – LIFE15 IPE/BE/000014 : BELgian INItiative for making a leap forward towards good status in the river basin district of the Scheldt (BELINI),

le Preneur devra impérativement maintenir la capacité de stockage de la Zone d'immersion temporaire qui est de 77.000 m<sup>3</sup>.

Le Preneur accepte que le bien soit immergé temporairement en cas de fortes crues sans réclamer aucune indemnité étant donné que la destination de base du bien est une zone d'immersion temporaire.

b. Projet de cheminement cyclo-piéton sur le bien :

La Ville projette de réaliser un cheminement cyclo-piéton entre le Stéhoux et les étangs de Coeurcq.

Seule l'intersection au niveau du Coeurcq entre les parcelles cadastrées 1<sup>ère</sup> division, section D, n°412a et n°161 est concernée par ce projet, conformément aux plans ci-annexés (Annexes 3 et 4).

Le Preneur accepte la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet sur les parcelles concernées.

c. Servitude d'accès :

La Ville ayant en gestion l'ouvrage d'art de lutte contre les inondations érigé sur le bien, une servitude d'accès est constituée à la Ville de Tubize pour qu'elle puisse entretenir l'ouvrage en question.

De ce fait, tous les accès à cet ouvrage devront être sauvegardés.

d. Projet touristique Val de Coeurcq

La Ville projette de réaliser un projet touristique global sur le Val de Coeurcq, les étangs et la cascade du Coeurcq et les parcelles cadastrées Tubize, 1<sup>ère</sup> division, section D, n°154f et 157f. Ce projet, en ce qui concerne les parcelles concernées par la présente convention, fera l'objet d'une concertation entre la Ville et le preneur en vue de s'assurer de sa compatibilité avec les objectifs de gestion de la réserve naturelle.

Le cas échéant, le Preneur accepte la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet sur les parcelles concernées, qui seront exécutés sous la responsabilité de la

Ville, ainsi que toute activité touristique sur ces mêmes parcelles, dans le respect du milieu naturel.

### § 3. Objectifs et limites de gestion :

Le Preneur s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer le maintien de la valeur biologique du bien et une gestion appropriée au développement de ses richesses naturelles.

Il sera en particulier tenu de :

- entretenir le bien, le conserver au sens de la loi sur la conservation de la nature et y effectuer à ses frais les grosses et menues réparations de toute nature, sans pouvoir en exiger aucune de la Ville ;

- et restituer le tout, en bon état de réparation et d'entretien à la fin de la présente mise à disposition.

Le Preneur s'engage par ailleurs à autoriser l'accès du public dans des buts de promenades d'activités didactiques et pédagogiques compatibles avec le maintien de la valeur biologique du bien. Il s'engage également à dynamiser de manière optimale la vie sociale autour du bien et à l'intérieur de celui-ci, notamment par l'organisation de journées de gestion avec bénévoles, de visites guidées et d'animations sur le site (sensibilisation à la nature).

### § 4. Assurances :

L'entière responsabilité des dommages aux personnes (visiteurs, ...), aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien, la libre disposition de celui-ci et le fait que ce bien est sous la garde unique du Preneur, incombera à ce dernier, à l'exception des dommages inhérents à la mise en œuvre du projet touristique tel que repris au § 2. d., qui sera de la responsabilité de la Ville.

Il est tenu de faire couvrir ces risques, et ce pendant toute la durée de la présente convention, notamment en matière de responsabilité civile, par une ou plusieurs compagnies d'assurance agréées.

Le Preneur doit fournir la preuve de cette assurance responsabilité civile, dans un délai de 15 jours qui suit la signature de la convention.

Le Preneur est tenu de signaler immédiatement et par écrit à la Ville tout changement dans le contrat d'assurance souscrit.

Le Preneur est tenu de signaler immédiatement et par écrit à la Ville tout accident ou dégâts à l'ouvrage d'art de lutte contre les inondations.

### § 5. Destination, location et cession :

Le Preneur ne peut changer la destination du bien, ni le sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien sans accord préalable et écrit de la Ville.

## **Article 9 – Conditions particulières :**

§ 1. En application de l'article 1712 du Code civil, la présente convention, portant sur des

biens immobiliers appartenant à la Ville de Tubize ou à 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 10 – Comité de gestion :**

§ 1. Le bien sera géré par un Comité de gestion. Celui-ci sera composé d'un Président, d'un Vice-Président et des organisations suivantes : l'asbl Natagora « l'Association » et la Ville de Tubize « la Ville ».

Il sera proposé aux organisations suivantes de se joindre au Comité de gestion, leurs participations seront confirmées lors de la première séance du Comité de gestion :

- Le Service Public de Wallonie dans le cadre du cofinancement européen Life Bellini ;
- L'asbl Contrat Rivière Senne ;
- L'InBW sclr ;
- Le Service public de Wallonie ARNE - Département de la Nature et des Forêts ;
- Le Service public de Wallonie ARNE - Direction des Cours d'Eau non navigables ;
- La Province du Brabant wallon – Service de Cartographie et d'Hydrologie – Cellule Hydrologie.

La présidence est octroyée à la Ville et la Vice-Présidence à l'asbl Natagora.

§ 3. La mission de ce Comité de gestion consiste à piloter la gestion technique, écologique et didactique de la zone dans une optique de dynamisation des aspects participatifs autour du site.

§ 4. Le Comité de gestion se réunit à l'initiative de son Président, chaque fois que l'intérêt de la zone l'exige et au minimum deux fois par an. En saison basse, une réunion de bureau et en saison haute une visite de terrain.

#### **Article 11 – Litiges :**

Tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention fera l'objet d'une tentative de conciliation entre les parties ou les personnes qu'ils auront spécialement mandatées à cet effet. A défaut d'accord, le différend sera tranché définitivement par les tribunaux territorialement compétents.

#### **Article 12 – Enregistrement :**

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



Fait à Tubize, le .....2021 en trois exemplaires dont l'un est destiné au Bureau de l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

**La Ville de Tubize et sa Régie foncière et immobilière,**

LU ET APPROUVE

LE CONSEIL COMMUNAL  
Par délégation

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

E. LAURENT.

M. JANUTH.

**L'asbl NATAGORA,**

LU ET APPROUVE

Le Président,

L'administratrice,

H. DINEUR.

S. VANDEVELDE.

**Annexes à la présente convention :**

*Annexe 1 – Plan du périmètre concerné.*

*Annexe 2 – Projet de l'asbl Natagora.*

*Annexe 3 – Projet cyclo-piéton Stéhoux-Coeurcq – Plan global.*

*Annexe 4 – Projet cyclo-piéton Stéhoux-Coeurcq -Détails au droit des parcelles n°161 et n°412a.*