



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Joëlle Van den Berg, *Président* ;
David Leisterh, *Bourgmestre* ;
Hang Nguyen, Victor Wiard, Marie-Noëlle Stassart, Jean-François de Le Hoye, Samantha Crunelle, Charlotte Collet, *Échevin(e)s* ;
Cécile Van Hecke, Martin Casier, Gabriel Persoons, Alexandre Dermine, Tristan Roberti, Chloé Gillain, Denis Philippe, Roxane de Giey, Alain Gehenot, Estelle Maekelbergh, Soulaïman Quartassi, Mina El Rhachi, Lionel Touwaide, Louis Wuestenberg, Cristian Fabrizi, Dominique Buyens, Philippe Delchambre, Marie Colson, Blanche de Pierpont, *Conseillers* ;
Etienne Tihon, *Secrétaire communal*.

Excusés

Laurent Van Steensel, Thomas Gillet, *Conseillers*.

Séance du 18.11.25

#Objet : Règlement relatif à l'occupation de la gare de Watermael – Modification de l'article 5 - Adaptation des tarifs #

Séance publique

Le Conseil,

Revu sa délibération du 26 avril 2022 établissant le règlement relatif à l'occupation de la Gare de Watermael ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'article 5 ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les tarifs de location pour les années 2026 à 2029 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

DÉCIDE :

de modifier le règlement comme suit :

ARTICLE 1 : DEMANDE DE LOCATION

Toute demande de location doit être adressée par écrit au Collège des Bourgmestre et Échevins. Ce dernier décide souverainement, étant entendu que priorité sera accordée aux manifestations à vocation culturelles. suivant l'ordre ci-après aux manifestations organisées par :

1. les associations sans but lucratif ayant leur siège à Watermael-Boitsfort et à la gestion desquelles participent les membres du Collège des Bourgmestre et Échevins ou des personnes désignées par le Conseil communal ;
2. les autres groupements et associations ayant leur siège et leur principale activité à Watermael-Boitsfort.

De plus, en aucun cas, la gare de Watermael ne pourra être occupée pour de activités qui risqueraient de perturber le voisinage.

Les activités acceptées seront de type :

- réunion familiale ;
- conférence ;
- exposition ;
- concert « acoustique ».

Les bureaux du 1^{er} étage étant occupés, les locataires veilleront à ne pas faire de bruit durant les heures de bureau.

Les occupants sont invités à respecter le règlement de police en vigueur.

Réservation et priorité de l'Administration

Excepté pour les organismes repris sous les points 1 et 2 de ce présent article, une option de réservation de la gare de Watermael ne sera possible qu'au plus tôt un an (12 mois) avant la date d'occupation sollicitée.

Une confirmation officielle sera transmise par le Collège 6 mois avant la date d'occupation. Les occupations à date fixe feront l'objet d'une demande qui devra être renouvelée annuellement et confirmée officiellement par le Collège 6 mois avant la date d'occupation.

La location de la salle comprend la mise à disposition de 70 chaises et de 15 tables.

Aucune date ni période récurrente ne sera réservée d'office et de manière exclusive à un groupement ou à un particulier.

Les options de location sont valables un mois, après ce délai, si elles n'ont pas été confirmées par écrit, elles seront automatiquement supprimées.

L'Administration se réserve le droit de choisir une période de plusieurs semaines pour l'organisation d'expositions et / ou manifestations.

ARTICLE 2 : REDEVANCE

L'occupation donne lieu au paiement préalable d'une redevance fixée selon les tarifs ci-après.

TARIF I

Applicable aux :

1. particuliers ;
2. entreprises commerciales de Watermael-Boitsfort : prix de location majoré de 20% (sauf pour les PME dont le nombre d'employés est inférieur à 49 personnes) ;
3. Organismes publics ou « parapublics » ;
4. associations et groupements socioculturels, sportifs, politiques... ayant leur siège et/ou leurs principales activités hors Commune.

Tarif	2026	2027	2028	2029
-------	------	------	------	------

Location à la journée	449-€	467-€	485-€	504-€
Location à la 1/2 journée*	279-€	290-€	302-€	314-€

*de 8h à 17h ou à partir de 18h30, uniquement du lundi au jeudi, sauf jour férié.

Location par salle (par tranche horaire de 2h – du dimanche au jeudi, hors veille de jour férié)

Tarif	2026	2027	2028	2029
Salle rez gauche	32-€	33-€	34-€	35-€
Salle rez milieu	32-€	33-€	34-€	35-€
Salle rez droite (Grande salle)	55-€	57-€	59-€	61-€
Cuisine	55-€	57-€	59-€	61-€

TARIF II

Applicable aux associations et groupements socioculturels, sportifs, politiques, aux artistes de la commune... ayant leur siège et leurs principales activités à Watermael-Boitsfort.

Attention :

Les bénéficiaires du tarif II ne seront autorisés à louer que deux fois par an, le vendredi, le samedi, le dimanche et la veille de jour férié (année calendrier) à ce tarif.

Pour toute location supplémentaire, le tarif I sera d'application.

Tarif	2026	2027	2028	2029
Location à la journée	245-€	255-€	265-€	276-€
Location à la 1/2 journée*	164-€	171-€	178-€	185-€

* de 8h à 1h ou à partir de 18h30, uniquement du lundi au jeudi, sauf jour férié.

Location par salle (par tranche horaire de 2h – du dimanche au jeudi, hors veille de jour férié)

Tarif	2026	2027	2028	2029
Salle rez gauche	20-€	21-€	22-€	23-€
Salle rez milieu	20-€	21-€	22-€	23-€
Salle rez droite (Grande salle)	30-€	31-€	32-€	33-€
Cuisine	30-€	31-€	32-€	33-€

Location pour des expositions

Les artistes de la commune pourront organiser, une fois par an, une exposition du vendredi au dimanche de la semaine suivante (montage et démontage compris), pour un tarif forfaitaire de :

2026	2027	2028	2029
304-€	316-€	329-€	342-€

TARIF III

Applicable aux entreprises commerciales hors de Watermael-Boitsfort.

Tarif	2026	2027	2028	2029
Location à la journée	849-€	883-€	918-€	955-€
Location à la 1/2 journée*	675-€	702-€	730-€	759-€

*Location à la 1/2 journée de 8h à 17h ou à partir de 18h30, uniquement du lundi au jeudi, sauf jour férié.

Location par salle (par tranche horaire de 2h – du dimanche au jeudi, hors veille de jour férié)

	2026	2027	2028	2029
Salle rez gauche	44-€	46-€	48-€	50-€
Salle rez milieu	44-€	46-€	48-€	50-€
Salle rez droite (Grande salle)	66-€	69-€	72-€	75-€
Cuisine	66-€	69-€	72-€	75-€

Le Collège des Bourgmestre et Échevins peut pour des activités couvertes par les tarifs I et II à l'organisation desquelles l'Administration communale participe ou accorde son aide, octroyer la gratuité totale ou partielle.

ARTICLE 3 : HEURES D'OUVERTURE DES LOCAUX

Les locaux seront accessibles selon les disponibilités du service de la Culture.

Du dimanche au jeudi, sauf veille de jour férié, la musique devra être coupée à 0 heure 30 au plus tard et les locataires feront particulièrement attention à ne pas déranger le voisinage.

Le vendredi, le samedi et la veille de jour férié, la musique devra être coupée à 1 heure 30 au plus tard et les locataires feront particulièrement attention à ne pas déranger le voisinage.

En cas de non-respect de cette disposition, l'Administration communale se réserve le droit de faire évacuer les locaux par la police communale.

En outre, tout dépassement de l'heure fixée entraînera un supplément par heure (heure entamée = heure payée) et cela quel que soit le tarif en application.

2026	2027	2028	2029
197-€	205-€	213-€	222-€

ARTICLE 4 : GARANTIE LOCATIVE

Toute occupation des locaux donnera lieu à la perception préalable d'une garantie locative remboursable totalement ou partiellement.

2026	2027	2028	2029
785-€	816-€	849-€	883-€

Cette garantie sera versée au service Recette :

- en liquide ;
- par virement ;
- par chèque tiré sur le compte d'une agence bancaire et certifié par celle-ci.

Les frais résultants d'éventuels dégâts, estimés par l'Administration communale, ou le coût des heures supplémentaires de location seront déduits du montant de cette caution. Si la garantie est insuffisante, le locataire devra verser la différence.

Les associations ou organismes repris sous le point 1 de l'article 1 seront exemptées du versement de

la garantie locative.

L'Administration communale fera évacuer les locaux occupés sans autorisation, sans préjudice du paiement de la redevance de location.

ARTICLE 5 : NETTOYAGE ET TOILETTES

Les locataires veilleront au nettoyage et rangement des locaux, de la cuisine et des toilettes après leur départ. Du matériel (et produits) de nettoyage sont mis à disposition dans un placard.

ARTICLE 6 : ENTREPOSAGE DE MARCHANDISES ET MATÉRIEL

Après avoir pris, préalablement, rendez-vous avec le responsable, les marchandises et le matériel pourront être entreposés par les soins des locataires, sous leur entière responsabilité.

Les marchandises et le matériel devront être évacués le lendemain de la location entre les mêmes heures ou au plus tard dès le premier jour « ouvrable » suivant le jour de la location et ce pour autant que les autres locations le permettent.

L'Administration n'est en aucun cas responsable des marchandises déposées, non reprises le lendemain même de la location.

Les locataires doivent occuper uniquement les locaux mis à leur disposition.

ARTICLE 7 : TRAVAUX DE PRÉPARATION, UTILISATION ET MISE EN ORDRE DES LOCAUX

Les travaux de préparation, d'utilisation et de mise en ordre s'effectueront avec précaution de manière à prévenir tous dégâts. Les réparations de ceux-ci se feront par les soins de l'Administration communale à charge des Locataires.

Les directives édictées par le Collège des Bourgmestre et Échevins pour la préparation, l'utilisation et la mise en ordre des locaux et du matériel mis à disposition par l'Administration, jointes à la convention de location, devront être rigoureusement respectées.

La publicité ou l'affichage « sauvage » sur les murs extérieurs du bâtiment sont interdits.

L'accès au quai de la gare est strictement interdit, aucune décoration ou affiche ne peut y être visible. Les portes du rez-de-chaussée côté quai ne peuvent jamais être ouvertes.

ARTICLE 8 : PAIEMENT

Les personnes physiques ou morales autorisées à occuper les locaux doivent s'acquitter au plus tard un mois avant la date de location, de la redevance visée à l'article 2 et de la garantie locative visée à l'article 4 par versement au compte de l'Administration communale de Watermael-Boitsfort.

Le non-paiement, dans ce délai, emporte l'annulation automatique du contrat.

Sans paiement, l'accès aux locaux ne sera pas autorisé. Il convient de se munir de la preuve de

paiement le jour de l'occupation.

ARTICLE 9 : DÉSISTEMENT

Tout désistement devra parvenir par écrit au Collège des Bourgmestre et Échevins. Une indemnité de dédit égale à la moitié du droit de location sera exigée, sauf cas de force majeure dûment démontré et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE

1. Les occupants des locaux renoncent sans réserve à tout recours contre l'Administration communale du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil.
2. La responsabilité morale et/ou intellectuelle de l'Administration communale ne peut être invoquée que lorsque celle-ci intervient comme co-organisatrice ou coproductrice d'une activité. Lorsque cela n'est pas le cas, l'organisateur d'une activité est le seul responsable moral et/ou intellectuel.
3. Lorsque l'Administration communale intervient comme co-organisatrice ou coproductrice d'une activité, la publicité doit en faire clairement état sous la dénomination « La Commune de Watermael-Boitsfort » ou en utilisant le logo de la Commune. Cependant, lorsque l'organisateur locataire est seul responsable d'une activité, la mention « La commune de Watermael-Boitsfort » ne peut être utilisée de quelque façon que ce soit.
4. L'énoncé du lieu d'une activité se situant dans les locaux visés doit être : Gare de Watermael, Avenue des Taillis 2-4

Le Collège des Bourgmestre et Échevins se réserve le droit de faire modifier un texte publicitaire qui ne respecterait pas les points 3 et 4 de ce présent article, et ce aux frais du locataire.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉ DES LOCATAIRES

1. Tri des déchets et recyclage

Les locataires veilleront à reprendre leurs huiles usagées, et donc à prévoir des récipients ad hoc.

Les locataires trieront **impérativement** leurs déchets et utiliseront les conteneurs de / récupération mis à leur disposition :

- **Papiers et cartons**, dans une poubelle jaune (merci de veiller à aplatir les cartons) ;
- **Bouteilles en plastique, emballages métalliques et cartons à boissons**, dans une poubelle bleue (merci de veiller à aplatir les déchets) ;
- **Bouchons en liège**, dans les tonneaux bleus ;
- **Bouteilles et récipients en verre**, dans une bulle à verre.

Le non-respect de ces directives entraînera une indemnisation déduite de la garantie :

2026	2027	2028	2029
------	------	------	------

229-€	238-€	248-€	258-€
-------	-------	-------	-------

2. Réception des fournisseurs

Le locataire est le seul responsable quant à la réception/récupération des livraisons (location de mobilier, brasseur...).

3. Sabam et Droits d'auteurs et les droits voisins

Les organisateurs de toute fête ou réunion seront responsables du bon ordre et du respect des lois et règlements en vigueur. Depuis la loi du 30 juin 1994 et sa publication au Moniteur belge du 05 juin 1999, les organisateurs de toute manifestation publique durant lesquelles des artistes se produiront, des CD ou tous autres supports média seront joués, devront se mettre en règle par rapport à la nouvelle loi sur les « Droits d'auteurs et les droits voisins » ainsi qu'au règlement général de la SABAM / UNISONO déjà en vigueur.

Pour toute information :

Droits d'auteurs et Droits voisins : 02.514.27.33

SABAM/UNISONO : 02.286.82.11 <https://www.unisono.be>

Nous invitons les locataires à prendre contact avec ces deux services afin de se mettre en règle.

4. Vente de spiritueux

La vente de spiritueux de plus de 18° est strictement interdite. Aucune dérogation ne sera accordée.

5. Sécurité

Les signataires du contrat sont d'office responsables du bon déroulement de l'activité. Ils sont de ce fait les seuls interlocuteurs avec les forces de Police. Cette responsabilité implique la présence de l'un d'entre eux **du début à la fin de l'activité**.

En cas de problème, l'Administration peut immédiatement mettre fin à l'occupation et ce sans aucune possibilité de dédommagement.

6. Intérieur de la gare

Il est strictement interdit de fixer, clouer ou coller quoi que ce soit sur les murs intérieurs de la gare, les dégâts seront à charge des locataires (des cimaises sont prévues).

7. Terrasse avenue des Taillis

Il est strictement interdit :

- a) de garer des véhicules, même pour un chargement ou pour un déchargement, sur la terrasse devant la gare de Watermael. En cas de non-respect de cette consigne et de constatation de dégâts, les coûts de ceux-ci seront à charge de l'occupant ;
- b) d'utiliser des bougies ou flambeaux sur la terrasse de la gare. Le nettoyage des taches sur la pierre, causées par le non-respect de cette interdiction est à charge du locataire.

Le locataire veillera tout particulièrement à respecter le voisinage immédiat de la gare et à éviter toute forme de parking sauvage.

Il est strictement interdit de circuler ou d'organiser une activité quelconque sur le quai de la gare ou dans les étages supérieurs.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

La compagnie d'assurance de l'Administration communale renonce aux recours qu'elle serait éventuellement en droit d'exercer, en cas de sinistre, comme subrogée aux droits de l'assuré, contre toutes administrations, tous organismes publics ou privés, tous groupements, associations d'élèves et anciens élèves ainsi que contre toute personne (à l'exception des exploitants du secteur commercial) autorisée à occuper, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, en permanence, provisoirement ou exceptionnellement les bâtiments garantis à usage public tels que : écoles, salles de fêtes, maisons de la culture, complexes sportifs et autres similaires (à l'exception des maisons données en location à des particuliers), le cas de malveillance excepté et à moins que les intéressés n'aient fait garantir leur responsabilité.

L'occupant/organisateur doit souscrire une police d'assurance couvrant :

- sa responsabilité civile, celle de ses organes dans l'exercice de leur mandat, ainsi que celle de ses préposés et collaborateurs du chef de dommages causés par accident à des tiers ;
- la responsabilité civile pouvant incomber aux personnes précitées du chef de dommages matériels causés par un accident aux locaux occupés et à leur contenu.

ARTICLE 13 : RÉUNIONS ÉLECTORALES

Chaque liste ne pourra louer la gare qu'une fois au cours des deux mois qui précèdent les élections.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, de la loi sur le pacte culturel du 16/7/1973, les listes qui n'acceptent pas les principes et les règles de la démocratie et qui ne s'y conforment pas n'auront pas accès à la location.

ARTICLE 14 : REFUS DE LOCATION

Le Collège des Bourgmestre et Échevins pourra ultérieurement refuser la location aux personnes physiques ou morales qui n'auraient pas scrupuleusement observé les principes ci-dessus.

De plus, en cas d'élections anticipées, le Collège échevinal est en droit d'annuler toute location pendant le week-end de leur organisation.

ARTICLE 15 : LITIGES RELATIFS À L'INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT

Le Collège des Bourgmestre et Échevins tranche souverainement les litiges entre l'Administration et les demandeurs de locaux pour ce qui est de l'interprétation du présent règlement. Il en va ainsi notamment pour l'appréciation du critère « avoir son siège et ses principales activités dans la commune ».

ARTICLE 16 : EXÉCUTION DU RÈGLEMENT

Le Collège des Bourgmestre et Échevins est chargé de l'exécution du présent règlement.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

27 votants : 20 votes positifs, 7 abstentions.

Abstentions : Martin Casier, Alexandre Dermine, Chloé Gillain, Soulaïman Ouartassi, Mina El Rhachi, Dominique Buyens, Marie Colson.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE,
PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,
Etienne Tihon

La Présidente,
Joëlle Van den Berg

POUR EXTRAIT CONFORME
Watermael-Boitsfort, le 19 novembre 2025

Le Secrétaire communal,

L'Echevin(e) délégué(e),

Etienne Tihon

Samantha Crunelle