

Bruxelles, le 29/03/2021

ACCORD DANS LE CADRE DE LA MEDIATION

ENTRE :

1. La **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**, dont le siège est établi à 1170 Bruxelles, Place Antoine Gilson, 1 E, représentée par Monsieur Olivier Deleuze (Bourgmestre), Monsieur Jean-François de Le Hoye (Echevin) et Monsieur Benoit Thielemans (Echevin).

ci-après appelée "*Partie 1*" ou la "*Commune*"

assistée par Maître Corinne MOSTIN, avocate dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 200/115 (email : corinne.mostin@4law.be)

ET

2. La **S.P.R.L. COMPAGNIE DE SAINT-STRUPY**, dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, Place Eugène Keym, 18, représentée par Monsieur JACOBS en sa qualité d'administrateur délégué.

ci-après appelée "*Partie 2*" ou le "*Propriétaire*"

3. La **S.C.A. DELHAIZE LE LION/DE LEEUW**, dont le siège social est établi à 1080 Bruxelles, rue Osseghem, 53, représentée par Messieurs Tanguy NELIS et Aymeric DE VIRON (département juridique et département immobilier).

ci-après appelée "*Partie 3*" ou "*Delhaize*"

assistée par Maître Quentin WILLEMART, avocat dont le cabinet est établi à 1170 Bruxelles, Chaussée de la Hulpe 166 (email : qwi@koan.law)

4. La **S.A. DISTRIKEYM**, dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, place Eugène Keym 8-9, représentée par Monsieur Mathieu Doumier, en sa qualité d'administrateur.

ci-après appelée "*Partie 4*" ou "*Distrikeym*"

assistée par Maître Maxime BERLINGIN, avocat dont le cabinet est établi à 1040 Bruxelles, Avenue Louis Schmidt 29 - 15 (email : Maxime.Berlingin@fieldfisher.com)

Les Parties mentionnées sont également appelées ci-après "les Parties".

Les Parties déclarent qu'elles jouissent de la pleine capacité légale pour négocier, conclure et exécuter le présent Accord, que la décision de négocier, de conclure et d'exécuter le présent accord a été prise,

le cas échéant, par leur organe légalement et statutairement compétent et qu'elles sont représentées à la signature du présent accord par une personne capable et habilitée à l'engager.

ET

Le **Médiateur Theo De Beir**, avocat-médiateur, ayant son bureau à 1180 Bruxelles, Avenue Winston Churchill 51 **et soumis aux règles de déontologie de la Commission Fédérale de Médiation.**

ci-après appelé "*le Médiateur*"

FAIT FOI DE CE QUI SUIT :

Cadre: La médiation extrajudiciaire concerne un litige relatif à l'existence et à l'exercice d'une servitude contestée qui grève le fonds appartenant au Propriétaire au profit du fonds appartenant à la Commune.

L'affaire est actuellement pendante devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, suite à l'appel interjeté contre un jugement prononcé par le Juge de paix d'Auderghem.

La cause a été mise en état en vue des plaidoiries.

Les parties partagent le souhait de soumettre leur différend à la médiation volontaire extra-judiciaire.

Elles désirent régler leur différend et ont confié au Médiateur une mission de médiation.

Le Médiateur ne présentant pas de conflit d'intérêts, il a accepté d'agir en tant que Médiateur agréé dans le cadre de cette médiation extrajudiciaire.

Les Parties ont travaillé avec le Médiateur pour résoudre leur différend.

Elles souhaitent mettre fin immédiatement et irrévocablement aux discussions en faisant des propositions et concessions réciproques et signent de ce fait le présent Accord.

Le présent Accord est contraignant pour les Parties et, le cas échéant, pour leurs représentants légaux, héritiers et mandataires.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : ACCORD ENTRE PARTIES - OBLIGATIONS DES PARTIES

Les Parties sont parvenues à un accord permettant de mettre fin à leurs différends à l'issue de quatre séances de médiation.

Par cet accord, les Parties souhaitent mettre fin à la procédure pendante devant le Tribunal de première instance de Bruxelles, inscrite sous le numéro de rôle 19/2917/A (ci-après la "**Procédure**").

Cet accord vaut moyennant la bonne exécution des engagements suivants :

La servitude litigieuse porte sur un passage situé dans un couloir reliant la place Keym 10 à l'arrière-scène du Centre culturel qui se trouve dans l'immeuble situé rue Gratès 3 (ci-après le "**Couloir**").

A titre liminaire, il convient de préciser que le Propriétaire, Delhaize et Distrikeym conservent le point de vue suivant lequel la servitude litigieuse a disparu. Les engagements pris ci-dessous ne peuvent, en conséquence, en aucun cas apparaître comme la reconnaissance de l'existence d'une quelconque servitude dans le Couloir. La Commune de Watermael-Boitsfort conserve quant à elle le point de vue suivant lequel la servitude litigieuse n'a pas disparu et obligerait encore l'immeuble situé à 1170 Watermael-Boitsfort, Place Eugène Keym 10 (c'est-à-dire le litige faisant l'objet de la Procédure, ci-après le « **Litige** »). Les engagements pris ci-dessous ne peuvent en conséquence, en aucun cas apparaître comme la reconnaissance de la disparition de la servitude ou sa réduction à une portion de celle-ci. Les Parties n'ont pas pu s'entendre à cet égard mais entendent malgré ce désaccord aménager leur situation et renoncer à la Procédure moyennant le respect des engagements ci-dessous, étant entendu que 1) ces engagements sont personnels et non réels et que 2) la Commune et le Propriétaire s'engagent à mentionner expressément le caractère contesté de la servitude litigieuse dans tout acte translatif de droit réel à venir portant sur l'immeuble situé rue Gratès 3 et celui situé place Keym 10.

Les engagements des Parties sont les suivants:

1. Maintien et rafraîchissement par et aux frais de la Commune de la ligne de séparation (80 cm à partir du mur gauche lorsque l'on a la place Keym dans le dos, en ce compris le décrochement de la ligne au niveau de la porte, ci-après le "**Passage**") qui se situe dans le Couloir pour le 1^{er} juillet 2021 au plus tard. La largeur précitée de 80cm pourra être augmentée jusqu'à un maximum de 100cm si une nouvelle réglementation l'impose à la Commune, pour autant que les pompiers imposent sa mise en vigueur dans le Couloir et pour autant que cette nouvelle exigence ne soit pas le résultat d'une décision prise par la Commune. Si la largeur imposée par la nouvelle réglementation excède 100cm, les parties discuteront de bonne foi, le cas échéant en présence du Médiateur en vue de trouver une solution. À défaut d'accord dans un délai de 6 mois, chacune des Parties pourra notifier aux autres qu'elle estime l'Accord caduc et que toutes les Parties sont en conséquence libérées du présent Accord.
2. Engagement de Distrikeym de ne pas encombrer le Passage dans des conditions contraires à ce qui est imposé par les pompiers, à savoir :

A. Lorsque les loges et/ou la scène sont occupées par plus de quelques personnes (mais pas quand le reste du bâtiment est occupé (bureaux, bibliothèque, etc.)):

- un passage de minimum 80 cm, marqué au sol, doit être maintenu.

Vu la configuration et le fait que ce soit un bâtiment existant, à titre exceptionnel il est envisageable de stocker dans le passage un chariot sur roulette qui pourrait être poussé par un adulte en cas de nécessité.

B. A tout moment (même quand les loges et la scène ne sont pas occupées par plus de quelques personnes):

- il est demandé de ne pas stocker de matériaux hautement combustibles type sapin de Noël dans le Couloir.
- rien ne peut se trouver immédiatement derrière la porte de droite (lorsqu'on a le Centre culturel dans le dos – ci-après « la **Porte d'évacuation** ») empêchant celle-ci de s'ouvrir.
- Distrikeym veillera à ne pas encombrer le Passage d'une manière telle que cela empêcherait le rangement rapide de la zone et veillera à laisser le Passage dégagé la nuit.

C. Autres engagements validés et/ou recommandés par les pompiers :

- L'installation d'un système d'avertissement lumineux (lampe) dans le Couloir à un endroit visible (face à l'évier) par la Commune
 - Les barres anti-panique et ferme-porte (de la porte qui sépare le Centre culturel du Couloir et de la porte donnant vers l'extérieur) doivent être en bon état de fonctionnement, ce que la Commune prendra à sa charge.
 - Placement par la Commune d'un éclairage de sécurité dans le Couloir permettant l'éclairage à 1 lux minimum du sol en cas de coupure de courant et par Distrikeym d'un éclairage de sécurité dans le Couloir permettant l'éclairage à 1 lux minimum du sol en cas de coupure de courant
 - Les parties veilleront pour le surplus au respect des exigences de sécurité qui s'imposent à elles.
 - La Commune sera libre de placer une partie vitrée sur la Porte d'évacuation.
3. Autorisation pour la Commune, en cas de nécessité et sans dérangement excessif de Distrikeym, de faire passer par le Couloir des décors destinés au Centre culturel, pour autant que la taille desdits décors le permette et moyennant information de Distrikeym dans un délai raisonnable;
 4. Sous réserve de la possibilité précitée de faire passer des décors, interdiction d'utiliser le Passage à des fins autres que "passage d'évacuation" et ce pour autant qu'un "passage d'évacuation" à l'arrière du bâtiment situé rue Gratès 3 soit indispensable à son exploitation. Il est, en conséquence et par exemple, interdit de permettre une sortie du bâtiment situé rue Gratès 3 par le biais du Passage.
 5. Pour compenser la perte de place, et parce que le Siamu exige explicitement pour des raisons de sécurité incendie, que le passage d'évacuation à l'arrière du bâtiment situé rue Gratès 3 ne soit pas encombré, la Commune autorise Distrikeym à stocker des marchandises et à placer des chariots et vidanges le long de la façade du magasin pendant les heures d'ouverture.
 6. Les engagements pris en faveur Distrikeym le sont également à l'égard de tout exploitant de l'espace actuellement exploité par Distrikeym. De même, les Parties devront veiller à ce que tout exploitant futur s'engage à respecter les engagements ci-dessus.

7. Entre le 12^e et le 15^e mois suivant la signature du présent Accord de médiation, chacune des parties pourra formuler par courrier recommandé la demande visant à discuter de bonne foi les modalités de l'Accord, le cas échéant en présence du Médiateur. En présence d'une inexécution par une des Parties qui ne serait pas solutionnée dans un délai de 6 mois malgré les efforts conjoints des Parties et le cas échéant du Médiateur, la Partie préjudiciée par l'inexécution précitée, pourra notifier aux autres qu'elle estime le présent Accord résolu et que toutes les Parties sont en conséquence libérées du présent Accord.
8. La Commune se réserve le droit de faire des exercices d'évacuation annoncés préalablement à Distrikeym.

ARTICLE 2 : ACCORD COMPLET – MODIFICATION

Cet Accord met fin au Litige. Cet Accord remplace tous règlements ou propositions antérieurs ayant existé entre Parties relatif au Litige.

Le présent Accord ne pourra pas être remis en question pour erreur de fait ou de droit sur les contestations entre Parties, ni rescindé, même du chef d'erreurs de calcul ou toutes omissions qui auraient été commises en raison ou à l'occasion de la négociation ou de la conclusion du présent Accord.

Cet Accord est considéré comme une transaction conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil belge.

Les Parties déclarent être pleinement informées de la portée de cet Accord.

Cet Accord ne pourra être modifié que par un accord signé par toutes les Parties.

ARTICLE 3 : LA DIVISIBILITÉ.

La nullité d'une clause du présent Accord n'emportera pas la nullité du présent Accord dans sa totalité. Les Parties mettront en œuvre, avec le Médiateur, leurs meilleurs efforts de négociation afin de la remplacer par une clause ayant un effet équivalent et conforme à l'intention commune des Parties.

Les Parties s'engagent à demander conjointement le désistement d'action dans le cadre de la Procédure. Pour autant que de besoin, la Commune renonce à se prévaloir de la décision rendue par le Juge de Paix d'Auderghem.

ARTICLE 4 : CONFIDENTIALITÉ

Tout ce qui est dit ou écrit au cours du processus de médiation est formulé sous toutes réserves et est strictement confidentiel. Tout ce qui est dit ou écrit au cours du processus de médiation ne sera pas admis comme preuve ni comme reconnaissance extrajudiciaire. Les Parties s'engagent à n'en rien invoquer ou dévoiler dans le cadre d'une procédure judiciaire, administrative, arbitrale ou autre, existante ou future.

Les Parties s'abstiendront également de tenir publiquement à l'égard de tiers des propos négatifs à propos de l'autre Partie, de son personnel et autres préposés, de ses produits et services, de ses perspectives commerciales ou autres affaires.

ARTICLE 5 : DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Toutes questions ou divergences d'opinions concernant la validité, la négociation, la formulation l'interprétation ou l'exécution du présent accord seront résolues conformément au droit belge.

Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent accord sera soumis à la compétence exclusive des juridictions francophones de Bruxelles. Toutefois, les Parties chercheront ensemble, avant d'introduire une quelconque procédure, une solution amiable à leur différend.

Le présent Accord est conclu suite à une médiation entre parties, diligentée par Theo De Beir, médiateur agréé. Quatre sessions se sont tenues à Bruxelles. Les Parties ont négocié et ont fait choix de se faire assister par un Conseil. Les Parties déresponsabilisent ainsi expressément le Médiateur qui a aidé à rédiger le présent Accord.

Le présent accord pourra être homologué par le Tribunal de Première instance de Bruxelles conformément à l'article 1733 du Code judiciaire belge afin de lui donner un titre exécutoire, à la demande de tous ou d'une des parties.

Fait à Bruxelles, le ... mars 2021, en autant d'exemplaires que de Parties prises individuellement, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

1. La **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT** représentée par Monsieur Olivier Deleuze (Bourgmestre) et Monsieur Etienne Tihon (secrétaire communal).

2. La **S.P.R.L. COMPAGNIE DE SAINT-STRUPY**, représentée par Monsieur Henri JACOBS en sa qualité d'administrateur délégué.

3. La **S.C.A. DELHAIZE LE LION/DE LEEUW**, représentée par Messieurs Tanguy NELIS et Aymeric DE VIRON (département juridique et département immobilier).

4. La **S.A. DISTRIKEYM**, représentée par Monsieur Mathieu Doumier, en sa qualité d'administrateur délégué.
