

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 139.997 du 1^{er} février 2005

A.157.513/XIII-3556

En cause :

BLATON Thérèse,

ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bruxelles,**

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme EGIMO,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Frédéric d'AOUST, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 novembre 2004 par Thérèse BLATON qui
demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 2 septembre 2004 par le collègue

des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la société anonyme EGIMO pour la démolition d'un immeuble existant de 23.529 m² dont 2.810 m² en sous-sol et la reconstruction d'un immeuble de 24.380 m² hors sol et 4.120 m² en sous-sol, à usage de bureaux avec parking pour 77 voitures et trois motos (tour Lotto - Central Plaza), sur un bien sis à Bruxelles dans l'îlot délimité par le Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et le boulevard de l'Impératrice, et, pour autant que de besoin, de "l'avis/décision" rendu par le fonctionnaire délégué;

Vu la demande introduite le même jour par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution des actes précités;

Vu la requête introduite le 6 décembre 2004 par laquelle la société anonyme EGIMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la requête introduite le 24 décembre 2004 par laquelle la société anonyme EGIMO demande à intervenir dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 4 janvier 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 18 janvier 2005 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaisant pour la requérante, Me F. VAN DE GEJUCHTE, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me F. MAUSSION, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. La requérante affirme être "présidente et actionnaire" de la S.A. LCEBE, laquelle est copropriétaire indivise d'un immeuble de bureaux connu sous le nom d'immeuble "SABENA", sis sur le territoire de la ville de Bruxelles, dans l'îlot délimité par le boulevard de l'Impératrice, la rue Cardinal Mercier et la rue de la Putterie.

2. Dans un îlot voisin, délimité par le Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier ainsi que le boulevard de l'Impératrice, s'érigait jusqu'en 2003 un immeuble de bureaux d'une hauteur de 79 mètres comportant 23 étages, connu sous la dénomination de "tour Lotto".

3. La société immobilière S.A. EGIMO a introduit successivement plusieurs demandes de permis mixte d'urbanisme et d'environnement en vue de démolir la "tour Lotto" et de construire un autre immeuble de bureaux au même endroit (projet désigné sous le nom de "Central Plaza").

4. La réalisation de ce projet nécessite l'occupation de l'assiette d'une ancienne voirie dénommée rue Vieille de la Bergère, qui a été désaffectée en 1968. Le 27 mai 2002, le conseil communal de la ville de Bruxelles a pris un arrêté confirmant cette désaffectation. Cet arrêté fait l'objet de trois recours en annulation devant le Conseil d'Etat, introduits respectivement par les sociétés S.A. LCEBE, S.A. IMMOBILIERE SEM et S.A. IMMO JASPE, copropriétaires indivises de l'immeuble "SABENA". Ces recours sont pendants sous les numéros A.125.886/XIII-2756, A.125.889/XIII-2754 et A.125.890/XIII-2753.

5. Le 20 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles a délivré à la S.A. EGIMO un permis d'urbanisme pour la démolition de la "tour Lotto" et la construction, au même endroit, d'un immeuble de bureaux d'une hauteur de 56 mètres. Les trois sociétés précitées ont introduit des recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre ce permis d'urbanisme. Il s'agit des affaires A.125.949/XIII-2745, A.125.951/XIII-2746 et A.125.953/XIII-2747.

6. Ces recours en annulation étaient assortis chacun d'une demande de suspension. Celles-ci ont été rejetées par l'arrêt n° 114.363 du 10 janvier 2003 pour

absence de risque de préjudice grave difficilement réparable. Ce même arrêt a constaté que l'introduction des demandes de suspension était manifestement injustifiée et a décidé qu'il y avait lieu de faire application de l'article 37 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. L'arrêt n° 115.344 du 31 janvier 2003 a ensuite infligé une amende à chacune de ces trois sociétés en raison du caractère manifestement abusif des demandes de suspension introduites. Chacune des trois sociétés a ensuite demandé la poursuite de la procédure au fond. Ces affaires sont pendantes devant le Conseil d'Etat.

7. Les travaux de démolition de la "tour Lotto" autorisés par le permis d'urbanisme du 20 juin 2002 sont entièrement achevés.

8. Par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002, la S.A. EGIMO s'est vu délivrer un permis d'environnement pour le même projet. La S.A. IMMO JASPE, la S.A. LCEBE et la S.A. IMMOBILIERE SEM ont introduit chacune un recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre ce permis d'environnement. Il s'agit des affaires A.132.372/XIII-2912, A.132.375/XIII-2913 et A.132.387/XIII-2914, actuellement pendantes devant le Conseil d'Etat.

9. Le 30 septembre 2002, la S.A. EGIMO a introduit une nouvelle demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement pour le même projet modifié. Ce projet modifié prévoit une superficie de bureaux plus importante que celle qui avait été autorisée par le permis d'urbanisme du 20 juin 2002, grâce à la suppression des atriiums centraux, sans que le gabarit et l'aspect extérieur de l'immeuble soient modifiés.

10. Le 23 janvier 2004, l'I.B.G.E. a délivré le permis d'environnement sollicité par la S.A. EGIMO pour ce projet modifié. Thérèse BLATON, requérante en la présente cause, a introduit un recours contre ce permis devant le collège d'environnement. Par une décision du 24 mai 2004, le collège d'environnement a déclaré ce recours irrecevable au motif que l'actuelle requérante ne justifiait pas de l'intérêt requis, à savoir un intérêt personnel se distinguant de l'intérêt général.

11. Thérèse BLATON a introduit un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre cette décision d'irrecevabilité. La S.A. EGIMO ayant adressé au Gouvernement la lettre de rappel prévue par l'article 82 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, et le Gouvernement n'ayant pas notifié sa décision dans le délai prescrit par cette même disposition, la décision du collège d'environnement s'est trouvée confirmée.

12. La demande de permis d'urbanisme pour le projet modifié a donné lieu à une enquête publique du 2 au 16 décembre 2002 et du 3 décembre 2003 au 1^{er} janvier 2004. Une seule réclamation, qui émanait des sociétés S.A. IMMO JASPE, S.A. LCEBE et S.A. IMMOBILIERE SEM, a été introduite.

13. Le 2 septembre 2004, la première partie adverse a délivré le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci mentionne qu'il a été notifié au fonctionnaire délégué le 10 septembre 2004. Une copie non signée de ce permis d'urbanisme a été remise au conseiller technique de la requérante par les services administratifs de la ville de Bruxelles le 15 septembre 2004. Selon la lettre adressée par le conseil de la requérante au greffe du Conseil d'Etat le 22 novembre 2004, des recours en annulation, non assortis de demandes de suspension, semblent avoir été introduits contre le permis d'urbanisme du 2 septembre 2004 par la S.A. IMMO JASPE et par la S.A. LCEBE;

Considérant que, par requête introduite le 6 décembre 2004, la société anonyme EGIMO demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie requérante a faxé le 17 janvier 2005 un document intitulé "dernier mémoire"; qu'elle a fait valoir, à l'audience, que l'intervenante a eu la possibilité de faire connaître ses arguments par écrit en déposant sa requête en intervention dans la procédure d'annulation après notification du rapport de l'auditeur, alors qu'elle-même se trouve privée de ce droit en raison des dispositions du règlement de procédure, ce que, du reste, elle ne conteste pas;

Considérant que la procédure abrégée prévue par l'article 21bis, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et les articles 93 et 94 du règlement de procédure ne méconnaissent nullement le principe de l'égalité des armes; que les principes du respect des droits de la défense ou du contradictoire ne sont pas non plus méconnus; que si la partie intervenante peut faire valoir ses arguments par écrit après la notification du rapport de l'auditeur, les parties requérante et adverse peuvent le faire oralement à l'audience; que ces dernières sont directement parties à la cause et ont normalement une meilleure connaissance de l'acte attaqué et de la procédure que la partie intervenante; qu'en l'espèce la requérante, dont le recours devant le collège d'environnement contre le permis d'environnement sollicité par la S.A. EGIMO avait été rejeté par une décision du 24 mai 2004, au motif qu'elle ne justifiait pas de l'intérêt requis, à savoir un intérêt personnel se distinguant de l'intérêt général, ne peut avoir été surprise par le débat relatif à son intérêt au présent recours; qu'il y a lieu d'écarter des

débats le document déposé par la requérante et intitulé "dernier mémoire" qui n'est pas prévu par le règlement de procédure;

Considérant que les deux parties adverses et l'intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, tirée du défaut d'intérêt de la requérante;

Considérant qu'en vertu de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, les parties doivent justifier d'un intérêt; que cet intérêt doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime;

Considérant que sous le titre "recevabilité liée à l'intérêt de la requérante", la requête en annulation contient l'exposé suivant :

" La requérante est présidente et actionnaire de la S.A. LCEBE, copropriétaire indivise d'un bien situé dans l'îlot voisin de celui sur lequel les actes et travaux ont été autorisés par l'acte attaqué. Les bureaux et le siège social de cette société sont situés dans ce bien et la requérante y exerce donc ses activités.

S'agissant d'un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'un immeuble et la reconstruction d'un immeuble de bureaux dans d'autres gabarits, la requérante a un intérêt à obtenir l'annulation de l'acte attaqué";

Considérant qu'en tant qu'elle agit en sa qualité d'administrateur et actionnaire de la S.A. LCEBE, société copropriétaire indivise d'un bien situé dans l'îlot voisin de celui dans lequel seront réalisés les travaux litigieux, la requérante n'a qu'un intérêt indirect au recours, insuffisant pour fonder la recevabilité de celui-ci;

Considérant que la requérante, qui est domiciliée à une dizaine de kilomètres du lieu d'implantation du projet litigieux, invoque également le fait qu'en sa qualité de présidente de la S.A. LCEBE, elle exerce son activité professionnelle dans l'immeuble dont cette société est copropriétaire; qu'à l'audience, elle s'est plus particulièrement prévalu de sa qualité d'occupante dudit immeuble; qu'elle a insisté sur la perte de luminosité que causerait la réalisation du bâtiment autorisé par le permis attaqué, tout en admettant que seule une salle de réunion pouvait être affectée par cet inconvénient, son bureau se situant de l'autre côté de l'immeuble; qu'elle a soutenu également qu'en raison de sa fréquentation du quartier, elle serait affectée par l'augmentation des difficultés de circulation et de parking liées à la construction autorisée;

Considérant que la requérante ne donne aucune indication quant à la nature de son droit éventuel d'occupation dans l'immeuble dont la société LCEBE est copropriétaire; que, de même, elle ne fait valoir aucune précision quant à la fréquence

et à la durée de ses éventuelles présences dans cet immeuble, et plus particulièrement dans la salle de réunion dont il vient d'être question; que la seule fréquentation du quartier ne lui confère pas un intérêt suffisamment individualisé et personnel pour agir en annulation, d'autant qu'elle reconnaît avoir à sa disposition un emplacement de parking réservé;

Considérant que la requérante ne justifie manifestement pas de l'intérêt requis au recours; que celui-ci doit dès lors être rejeté selon la procédure de l'article 93 du règlement général de procédure;

Considérant qu'en raison de l'irrecevabilité du recours en annulation il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension qui en est l'accessoire;

Considérant que la société anonyme EGIMO, partie intervenante dans la procédure en suspension, a également, par requête introduite le 24 décembre 2004, fait acte d'intervention dans la procédure en annulation;

Considérant que, en vertu de l'article 70, alinéa 3, du règlement général de procédure, lorsqu'une demande de suspension et une requête en annulation sont introduites et qu'il est fait application de l'article 93 du règlement général de procédure, la procédure est diligentée sans que la requête en annulation donne lieu au paiement de la taxe; qu'il s'ensuit que, par analogie, il n'y avait pas lieu au paiement d'une taxe de 125 euros par la partie intervenante pour la procédure en annulation; qu'en conséquence, la taxe indûment acquittée doit lui être remboursée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme EGIMO dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite dans la procédure en annulation, liquidés à la somme de 125 euros, indûment acquittés par la société anonyme EGIMO, seront remboursés à celle-ci par l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier février deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

Fr. DAOUT.