

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 190.088 du 2 février 2009

A.158.862/XIII-3615

En cause : **BLATON** Thérèse,  
ayant élu domicile chez  
Me Anne DELFOSSE, avocat,  
rue Bréderode 13  
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles,
2. **l'Institut bruxellois pour la gestion  
de l'environnement**, en abrégé "**I.B.G.E.**",  
Gulledelle 100  
1200 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 DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 30 décembre 2004 par Thérèse BLATON qui  
demande l'annulation :

- de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 octobre  
2004 déclarant irrecevable le recours introduit devant lui par la requérante contre la  
décision du collège d'environnement du 24 mai 2004 déclarant irrecevable son

recours à l'encontre du permis d'environnement délivré par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) à la société anonyme (S.A.) EGIMO le 23 janvier 2004;

- de la décision de l'I.B.G.E. du 23 janvier 2004 octroyant initialement le permis d'environnement à la société anonyme EGIMO;

Vu la requête introduite le 31 mars 2005 par laquelle la société anonyme EGIMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2005 accueillant cette intervention;

Vu le dossier administratif de la deuxième partie adverse;

Vu le mémoire en réponse et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la requête ampliative;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 9 août 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 27 septembre 2005 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me F. d'AOUST, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> VOGEL, auditeur;

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

Considérant que les éléments de l'affaire peuvent être résumés comme suit :

1. Le permis d'environnement attaqué a pour objet l'exploitation d'un immeuble de bureaux à Bruxelles, dans l'îlot délimité par les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et la place du Marché au Bois, comprenant diverses installations dont un parking pour 77 voitures et 3 motos.

2. La requérante affirme être "présidente et actionnaire" de la S.A. LCEBE, qui est copropriétaire indivise d'un immeuble de bureaux connu sous le nom d'immeuble "SABENA", à Bruxelles, dans l'îlot délimité par le boulevard de l'Impératrice, les rues du Cardinal Mercier de la Putterie.

3. Dans l'îlot voisin, délimité par la place du 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, qui était connu sous la dénomination de "tour Lotto".

La S.A. EGIMO, une société immobilière, a introduit successivement plusieurs demandes de permis mixte d'urbanisme et d'environnement en vue d'être autorisée à 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 désaffectée en 1968. Le 27 mai 2002, le conseil communal de la ville de Bruxelles a pris un arrêté confirmant cette désaffectation. Cet arrêté a 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" précité. Les recours introduits par les S.A. LCBE et IMMO JASPE ont fait l'objet d'un arrêt de rejet n° 179.386 du 7 février 2008 tandis que le recours introduit par la S.A. IMMOBILIERE SEM a fait l'objet d'un désistement d'instance par l'arrêt n° 162.808 du 27 septembre 2006.

5. Le 20 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre à la S.A. EGIMO un permis d'urbanisme en vue de la démolition de la "tour Lotto" et de 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. Les trois recours ont donné lieu

à trois arrêts du 3 novembre 2008 n<sup>os</sup> 187.640, 187.641 et 187.642 constatant qu'il n'y a plus lieu de statuer en raison de l'octroi "le 2 septembre 2004, (d') un second permis d'urbanisme pour le même bien; que son titulaire, la s.a. Egimo, a construit l'immeuble litigieux sur la base de ce second permis, renonçant de manière implicite mais certaine à faire usage du premier permis".

6. Par une décision de l'I.B.G.E. du 11 mars 2002, confirmée sur recours par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002, la S.A. EGIMO s'est vue délivrer un permis d'environnement pour le même projet. Les S.A. IMMO JASPE, LCEBE et IMMOBILIERE SEM ont introduit des recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre ce permis d'environnement, qui ont donné lieu à un arrêt n<sup>o</sup> 163.642 du 19 octobre 2006 rejetant les recours en annulation introduits par les sociétés IMMO JASPE et LCEBE et à un arrêt n<sup>o</sup> 161.379 du 19 juillet 2006 décrétant le désistement d'instance de la société IMMOBILIERE SEM.

La requérante n'a pas introduit de recours contre ce permis d'environnement à titre personnel.

7. Le 30 septembre 2002, la S.A. EGIMO introduit une nouvelle demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement pour le même projet quelque peu modifié. Ce projet modifié prévoit une superficie de bureaux plus importante que celle 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 ne soient modifiés.

8. Le 23 janvier 2004, l'I.B.G.E. délivre à la S.A. EGIMO un permis d'environnement pour le projet modifié. Il s'agit du second acte attaqué dans la présente affaire.

9. Le 10 mars 2004, Thérèse BLATON introduit un recours contre ce permis devant le collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par une décision du 24 mai 2004, le collège d'environnement déclare ce recours irrecevable aux motifs suivants :

- " Considérant que pour justifier de son intérêt au recours, la requérante fait valoir qu'elle est administratrice de diverses sociétés propriétaires de l'immeuble «SABENA» et/ou ayant leur siège social dans celui-ci et qu'elle y dispose à ce titre d'un bureau; qu'elle utilise son véhicule automobile pour s'y rendre; que le vaste immeuble de bureaux dont les installations techniques et le parking sont visés par le permis attaqué générera un flux de circulation qui affectera la mobilité du quartier et impliquera une raréfaction des emplacements de parking disponibles aux alentours, ce qui aura une incidence négative sur sa situation personnelle;

Considérant qu'il n'y a d'intérêt au recours, au sens de l'article 80 de l'OPE, que si la requérante établit de manière concrète un préjudice environnemental à caractère personnel lié aux installations faisant l'objet du permis;

Considérant que les diverses constatations auxquelles se livre la requérante ne reflètent en réalité que l'intérêt général et ne répondent dès lors pas à cette exigence; que son recours est en conséquence irrecevable à défaut d'intérêt".

10. Le 11 juin 2004, Thérèse BLATON introduit un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre cette décision d'irrecevabilité. Par une lettre recommandée du 1<sup>er</sup> octobre 2004, le conseil de la S.A. EGIMO adresse au gouvernement le rappel visé à l'article 82 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

Le 28 octobre 2004, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare irrecevable le recours introduit par la requérante contre la décision du collège d'environnement du 24 mai 2004.

Il s'agit du premier acte attaqué.

Cet arrêté du 28 octobre 2004 est notifié à la S.A. EGIMO le 29 novembre 2004, soit en dehors du délai de 30 jours défini à l'article 82, alinéa 2, de l'ordonnance précitée du 5 juin 1997. Il est également notifié à la requérante le 29 novembre 2004.

11. Le 2 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre à la S.A. EGIMO un permis d'urbanisme pour le projet modifié. Trois recours en annulation sont introduits contre ce permis d'urbanisme, respectivement par la S.A. LCEBE sous le numéro de rôle G/A.157.443/XIII-3558, par la S.A. IMMO JASPE sous le numéro de rôle G/A.157.531/XIII-3574, et par l'actuelle requérante sous le numéro de rôle G/A.157.513/XIII-3556. Ce dernier recours était assorti d'une demande de suspension.

L'arrêt n° 139.997 du 1<sup>er</sup> février 2005 a déclaré le recours introduit par Thérèse BLATON et enrôlé sous le numéro G/A.157.513/XIII-3556 manifestement irrecevable aux motifs suivants :

" 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".

Les recours G/A.157.443/XIII-3558 et G/A.157.531/XIII-3574 mentionnés ci-dessus sont actuellement pendants devant le Conseil d'Etat;

Considérant que les parties requérante, adverse et intervenante ont communiqué au Conseil d'Etat des "notes d'audience"; que ces écrits ne sont pas prévus par le règlement général de procédure et doivent donc être écartés des débats;

Considérant que le recours en ce qu'il est dirigé contre la décision de l'I.B.G.E. du 23 janvier 2004, est sans objet; que la décision sur recours adoptée par le collège d'environnement le 24 mai 2004 s'est substituée à celle de l'I.B.G.E., cette dernière ayant définitivement disparu de l'ordonnancement juridique; qu'il n'y a donc pas lieu de statuer sur le recours en annulation en ce qu'il est dirigé contre le second acte attaqué;

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

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 (seule) active et actionnaire de la S.A. LCEBE et CARRIERES SAINT LOUIS de LANDELIES, dont les bureaux et le siège social sont situés dans l'ancien immeuble «SABENA», voisin de l'immeuble dont les

installations sont autorisées par l'acte attaqué. Les bureaux de la requérante sont donc situés dans l'immeuble SABENA et la requérante y exerce ses activités. Ces activités requièrent une présence régulière de la requérante dans ses bureaux dans la mesure où la requérante assure seule la gestion du patrimoine de la S.A. LCBE et que cette société est propriétaire ou copropriétaire indivise de nombreux biens situés en région bruxelloise et flamande, outre la copropriété indivise de l'immeuble SABENA. Ces biens sont tous anciens, leur année de construction se situant entre 1934 et 1971, et requièrent des travaux de rénovation lourde. Ces activités nécessitent également que la requérante dispose d'un emplacement dans le parking public voisin (parking de la Putterie) bénéficiant d'un accès direct dans l'immeuble SABENA.

Il en est de même en ce qui concerne la S.A. CARRIERES T-LOUIS DE LANDELIES, propriétaire de biens en région wallonne.

La requérante produit en pièce n/6 le relevé des biens dont elle assure la gestion en région bruxelloise. Elle produit également en pièce n/7 un plan des locaux qu'elle occupe dans l'immeuble SABENA avec les S.A. IMMOJASPE, IMMOBILIERE SEM, et COGERIMO. La requérante y dispose d'un bureau privatif et de l'usage de la salle de conférence.

(...)

Pour autant que de besoin il est précisé que le fait que le quartier connaisse déjà actuellement des problèmes de mobilité ne supprime pas l'intérêt de la requérante dès lors que le projet dont votre Conseil est saisi contribue à les accroître de manière exponentielle, ce que ma requérante a précisément intérêt à éviter.

D'une manière générale, la doctrine met clairement en évidence que les riverains de l'exploitation projetée ont intérêt au recours contre la décision qui l'autorise (...).

Il est incontestable que la qualité de la riveraine du projet litigieux individualise la situation de la requérante et lui permet de justifier un intérêt personnel. Il est en effet évident, étant donné la proximité du projet litigieux, que l'octroi éventuel du permis d'environnement demandé aura des conséquences directes et concrètes sur sa situation. En effet, on ne peut raisonnablement nier que la réalisation du projet litigieux augmentera le flux de circulation et que cela entraînera pour elle des difficultés supplémentaires pour circuler en voiture et se garer, que ces difficultés seront personnelles à la requérante en sa qualité d'occupante de l'immeuble voisin et qu'elles se distingueront de celles de toute personne qui n'occuperait pas l'immeuble du projet, ne devrait pas se rendre au bureau en voiture.

On mentionnera encore à cet égard que l'intérêt de la requérante se justifie d'autant plus au regard du principe consacré par l'IBGE selon lequel il ne peut y avoir deux permis d'environnement applicables aux mêmes installations. En effet, en application de ce principe, si deux permis d'environnement successifs sont octroyés pour les mêmes installations, il convient alors d'avoir seulement égard au dernier qui a été octroyé, celui-ci annulant ou se substituant au premier.

En l'espèce, le permis d'environnement faisant l'objet du présent recours (quatrième demande de permis relative à un immeuble de 25.238m<sup>2</sup>) annule donc le précédent permis octroyé le 10 juillet 2002 (dans le cadre de la troisième demande relative à un immeuble de 19.106m<sup>2</sup>). Par conséquent, comme il faut avoir égard au seul permis d'environnement pour le projet de la quatrième demande, et non à celui de la troisième, annulé et réputé n'avoir jamais existé, il convient de considérer que le préjudice subi par la requérante, à savoir l'accroissement du trafic et les problèmes de circulation, doit s'apprécier non pas au regard des 6000m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux supplémentaires existant entre la troisième et quatrième demande de permis mais au regard des 25238m<sup>2</sup> du projet issu de la quatrième demande de permis. On notera que la requérante a déjà justifié d'un tel intérêt dans les précédents recours qu'elle a introduit (V. annexes).

En conclusion, la requérante justifie bien, en sa qualité de riveraine, d'un intérêt personnel suffisamment individualisé qui ne se confond pas avec celui d'une multitude d'autres personnes, de sorte que la recevabilité du présent recours ne peut être contestée";

Considérant que la requérante justifie son intérêt au recours en invoquant sa qualité de travailleur exerçant ses activités dans un immeuble voisin de celui abritant l'installation litigieuse, immeuble dont la société LCBE est copropriétaire indivise; que l'intérêt invoqué dans le cas d'espèce est un intérêt qui n'est pas suffisamment personnel et direct et dont l'aspect concret n'est, en outre, nullement étayé; qu'en effet, on n'aperçoit pas quelles sont les "conséquences directes et concrètes évidentes" du projet sur la situation de la requérante ni l'impact de l'acte attaqué sur la requérante notamment au regard du temps passé dans l'immeuble où elle n'occupe qu'un bureau et une salle de conférence; que les plans déposés par la partie requérante des locaux qu'elle utilise dans l'immeuble "SABENA" ne permettent pas raisonnablement de déterminer ni l'influence du projet litigieux ni son étendue sur la requérante notamment en raison de l'absence totale d'indication quant à la durée et les périodes d'occupation du bureau et/ou de la salle de conférence, voire la nature même des nuisances subies lors de l'occupation de ladite salle de conférence;

Considérant, de plus, que les inconvénients en matière de mobilité que la requérante avance pour justifier son intérêt au recours, à savoir des difficultés à se garer et un accroissement de la circulation automobile dans le quartier, ne sont pas concrètement démontrés; que la requérante reconnaît disposer d'un emplacement dans le parking public voisin bénéficiant d'un accès direct dans l'immeuble "SABENA"; qu'un accroissement de la population travaillant dans le quartier n'aura donc pas d'incidence sur les possibilités de parking de la requérante; que les inconvénients allégués liés aux difficultés de circulation ne paraissent pas suffisamment précis et significatifs dans une ville comme Bruxelles principalement constituée en son centre d'immeubles de bureaux, dont celui de la société LCBE;

Considérant que la seule fréquentation du quartier ne confère pas à la requérante un intérêt suffisamment individualisé et personnel pour agir en annulation, d'autant qu'elle reconnaît avoir à sa disposition un emplacement de parking réservé, que le recours doit être rejeté,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le deux février deux mille neuf par :

|                  |              |                       |
|------------------|--------------|-----------------------|
| M.               | M. HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>lle</sup> | V. WIAME,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.