

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 214.538 du 13 juillet 2011

A. 157.443/XV-1373

En cause : **la s.a. LCEBE**,
ayant élu domicile chez
Me A. DELFOSSE, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

1. la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la s.a. EGIMO,
ayant élu domicile chez
Me Fr. MAUSSION, avocat,
Central Plaza
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 novembre 2004 par la s.a. LCEBE qui tend à l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2004 [lire: 2 septembre 2004] par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la société anonyme EGIMO et ayant pour objet de l'autoriser à démolir un immeuble sis dans l'îlot délimité par le Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et le boulevard de l'Impératrice et à reconstruire un immeuble de bureaux avec parkings pour 77 voitures et 3 motos et, pour autant que de besoin, l'avis/décision rendu par le fonctionnaire délégué»;

Vu les dossiers administratifs;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 16 mars 2005 par laquelle la s.a. EGIMO demande à intervenir dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 23 mars 2005 accueillant cette requête;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme W. VOGEL, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties, et les derniers mémoires ainsi que les demandes de poursuite de la procédure;

Vu l'ordonnance du 18 janvier 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 février 2011 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Mes Fr. MAUSSION et B. GORS, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme W. VOGEL, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 21 avril 2000, la s.a. Egimo introduit auprès de l'administration communale de Bruxelles, une demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement portant sur la démolition d'un immeuble haut de 79 mètres (23 étages), comportant 20.719 m² de bureaux, connu sous le nom de Tour Lotto, et sur la construction d'un autre

immeuble de bureaux au même endroit. Après des avis défavorables du fonctionnaire délégué et de la commission de concertation, ce projet est abandonné.

Le 19 novembre 2001, la même société introduit une deuxième demande de permis en vue de la démolition de la Tour Lotto et la reconstruction d'un autre immeuble de bureaux au même endroit. L'immeuble projeté a une superficie totale de 25.315 m², dont 19.866 m² hors sol. Sa hauteur est pour partie de 56 mètres et pour partie de 35 mètres. Les niveaux hors-sol sont destinés à être aménagés en bureaux. Ils comportent deux puits de lumière au centre de la construction et, en façade extérieure, quatre terrasses fermées par une façade. La superficie de bureaux est inférieure tant à celle que comportait la Tour Lotto, qu'au seuil de 20.000 m² à partir duquel une étude d'incidences est obligatoire. Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien se situe en zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en espace structurant. Le projet nécessite des dérogations au Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), en ce qui concerne la profondeur de construction, la hauteur de la façade avant, la toiture, l'aménagement de la zone de recul et l'absence de maintien d'une surface perméable (articles 4, 5, 6, 11 et 13 du titre I du R.R.U.).

Ce projet est soumis, du 30 décembre 2001 au 13 janvier 2002, à une enquête publique qui suscite neuf réactions, parmi lesquelles une réclamation de la requérante et de la s.a. Immo Jaspe. Ces deux sociétés sont copropriétaires indivises d'un immeuble de bureaux situé à proximité immédiate, de l'autre côté de la rue Cardinal Mercier, connu sous le nom d'immeuble «Sabena», dans lequel est établi leur siège social et où elles occupent des bureaux. Dans cette réclamation, elles font notamment valoir ce qui suit:

«... Les demandes sont instruites en violation des dispositions en vigueur relatives, notamment, à l'introduction et à l'instruction des demandes de permis ayant pour objet des projets soumis à étude d'incidences, dans la mesure où elles visent en réalité à voir autoriser, après démolition d'un immeuble de 21.000 m², la construction et l'exploitation des installations d'un immeuble de bureaux de plus de 23.000 m².

Le fonctionnaire du service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles chargé de renseigner le public sur le projet confirme, en effet, ce qui ressort du premier examen de celui-ci, à savoir que l'intention du demandeur est de solliciter ultérieurement un permis modificatif afin de “boucher les trous de façades”.

À ce complément de surface déjà expressément annoncé viendra certainement s'ajouter celui qui résultera d'une réduction des patios centraux, afin de donner aux surfaces actuellement dessinées une profondeur adéquate.

Votre service de l'urbanisme a donc une parfaite connaissance de ce que la configuration de l'actuelle demande a, notamment, pour objectif déclaré d'éluder l'étude d'incidences imposée par la législation en vigueur.

Il lui appartient, dès lors, de tenir compte de cet élément dans son appréciation du caractère complet du dossier et d'exiger la réalisation d'une

étude d'incidences (CE n° 90.738, 10 novembre 2000, *Constant, Amén/Env.* 2001 p. 183).

Cet élément, dès à présent connu, doit également vous amener à refuser le gabarit du projet, non conforme à la plupart des prescriptions légales et réglementaires en vigueur et totalement hors proportions par rapport aux autres bâtiments de la rue du Marché au Bois, dans la mesure où, si les modifications étaient dès à présent intégrées au projet, celui-ci pourrait présenter un gabarit plus conforme tout en permettant la construction de surfaces de bureaux équivalentes à celles démolies.»

La commission de concertation se réunit le 22 janvier 2002. Le procès-verbal de cette réunion résume comme suit une intervention de la représentante de la s.a. Egimo:

« Mme Dhaenens rappelle que le projet envisagé dans la présente demande de permis d'urbanisme respecte en tout point les avis de la commission de concertation des 19 décembre 2000 et 4 septembre 2001. En effet, le projet développe une superficie de bureaux inférieure à la superficie de bureaux existante dans la "Tour Lotto" et n'empiète plus sur le domaine public ce qui permet, en conséquence de préserver les perspectives urbaines et les communications existantes entre le haut et le bas de la ville».

Lors de cette même réunion, le conseil de la requérante remet à la commission de concertation une note d'une teneur semblable à celle de la réclamation. La commission de concertation, se fondant entre autres considérations sur ce que «le projet se limite à un niveau inférieur à 20.000 m² de superficie de planchers bruts de bureaux», émet le 22 janvier un avis favorable conditionnel sur le projet. Le 7 février, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme et transmet le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et octroi des dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme. Le 8 avril, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme et accorde les dérogations demandées. La s.a. Egimo dépose ensuite des plans modifiés. Le 20 juin, le collège délivre le permis d'urbanisme sollicité. Ce permis fait l'objet de recours en suspension et en annulation introduits notamment par l'actuelle requérante. Les demandes de suspension sont rejetées par l'arrêt n° 114.363 du 10 janvier 2003. Les recours en annulation donnent lieu, le 3 novembre 2008, aux arrêts n° 187.640 à 187.642, dans lesquels le Conseil d'État considère «que le 2 septembre 2004, un second permis d'urbanisme a été accordé 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, de sorte que le recours a perdu son objet». Un permis d'environnement délivré le 10 juillet 2002 pour ce projet a également été attaqué par des recours en annulation qui ont été rejetés par les arrêts n° 161.379 du 19 juillet 2006 et n° 163.842 du 19 octobre 2006. Les travaux de démolition de la Tour Lotto ont débuté le 7 janvier 2003.

Au mois d'août 2002, la s.a. Egimo introduit une troisième demande de permis d'urbanisme et d'environnement portant sur la démolition de la Tour Lotto et la construction d'un immeuble dont l'implantation, le gabarit, la volumétrie et le parti architectural sont identiques à ceux du bâtiment autorisé par le permis du 20 juin, mais dont la superficie de bureaux est portée à 25.238 m² par la suppression des puits de lumière intérieurs que comportait le projet précédent. La «Note préparatoire à l'étude d'incidences», jointe à la demande, contient les passages suivants:

« Bien que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement actuels portent sur le bâtiment dans son ensemble, la situation existante de droit, à savoir le permis d'urbanisme du 25 [lire: 20] juin 2002 et le permis d'environnement du 10 juillet 2002, doit être considérée comme la situation de référence dans le cadre de l'évaluation des incidences de la présente demande de permis d'urbanisme et d'environnement.

...
La superficie complémentaire – non substantielle (5.469 m²) – envisagée au regard du permis d'urbanisme délivré au demandeur le 25 [lire: 20] juin 2002, s'insère dans les gabarits autorisés par ce permis et n'emporte aucun impact négatif ou nuisances pour le voisinage que ce soit en terme(s) de mobilité ou d'urbanisme.

...
D'ailleurs, des contacts récents, qui, dans l'attente de la délivrance des permis, n'avaient pu utilement intervenir antérieurement, ont amené le demandeur à constater que les éventuels candidats à l'occupation du bien seraient davantage intéressés par un bâtiment présentant une superficie d'au moins 25.000 m², ce qui permet des modes d'occupation plus variés et plus rationnels».

L'accusé de réception de dossier complet est délivré le 30 septembre 2002. L'administration de l'aménagement du territoire et du logement établit un projet de cahier des charges de l'étude d'incidences, qui mentionne que «La situation existante de droit est donc définie par le permis d'urbanisme délivré le 25 [lire: 20] juin 2002 et le permis d'environnement délivré le 10 juillet 2002». Au cours de l'enquête publique qui se déroule du 2 au 16 décembre 2002, la requérante et la s.a. Immo Jaspe introduisent une réclamation, dans laquelle elles rappellent la réclamation introduite à propos du deuxième projet (citée plus haut) et ajoutent:

« Cette mise en garde était parfaitement justifiée au regard de la demande actuellement soumise à enquête publique, dans la mesure où l'augmentation à concurrence de 25% de la superficie hors sol qu'elle implique, est réalisée par la suppression des *atria*.

L'introduction de cette nouvelle demande établit, si besoin est et de manière tout à fait incontestable, le fondement des réclamations de mes clientes.

Ce fondement justifie également qu'à titre d'alternative au projet sollicité, soit examinée l'alternative qui consisterait à réaliser un projet sans *atria* intérieurs et qui respecterait strictement le principe de compensation du bâtiment existant fixé tant par votre Commission de concertation que par le Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles».

Le 7 janvier 2003, la commission de concertation émet un avis comportant les passages suivants:

« Maître DELFOSSE (conseil des sociétés anonymes LCEBE, IMMO JASPE et Immobilière SEM) fait remarquer que la configuration de l'actuelle demande a, notamment, pour objectif déclaré d'éviter l'étude d'incidences imposée par la législation en vigueur (voir lettre en annexe).

...
Maître von KUEGELGEN (conseil du demandeur) rappelle que le projet n'empiète plus sur la rue Cardinal Mercier. Elle souligne que le gabarit, la volumétrie et le parti architectural du bâtiment autorisé par le permis du 25 juin 2002 [lire "20 juin 2002"] ont fait l'objet d'un avis favorable unanime des autorités (commission de concertation, fonctionnaire délégué, collègue échevinal) qui les ont considérés comme conformes au bon aménagement des lieux. Elle indique que ces éléments sont inchangés dans le projet qui fait l'objet de la présente demande, qu'il n'y a pas lieu de revenir sur l'appréciation portée sur ces éléments et que l'étude de l'alternative revendiquée par les réclamants doit dès lors être écartée.

Maître von KUEGELGEN souligne aussi que EGIMO n'a jamais entendu éviter les procédures applicables, le seul fait de la demande actuelle et de la procédure à laquelle elle est soumise le prouvant.

...
AVIS UNANIME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

1. Le cahier des charges est approuvé en ajoutant l'examen de propositions d'aménagement de l'espace public du Marché au Bois en conséquence de l'emplacement du nouveau bâtiment et de la création d'un parking.»

Dans une lettre du 26 janvier 2003 (datée erronément du 26 février), l'avocate de la requérante proteste contre la manière dont son intervention a été traduite dans le procès-verbal du 7 janvier 2003. Elle expose qu'elle a invité la commission à faire application des principes qu'elle a elle-même fixés et à imposer, à titre d'alternative au projet sollicité, celle qui consisterait à réaliser un projet sans *atria* et patios et qui respecterait strictement le principe de compensation du bâtiment existant, en sorte que le résumé que fait le procès-verbal de son intervention est totalement inexact. La commission de concertation établit un nouveau procès-verbal le 18 février 2003, dans lequel le passage relatif à l'intervention du conseil de la requérante est remplacé par le passage suivant:

« Rectification de l'intervention de Maître DELFOSSE (conseil des sociétés anonymes LCEBE, IMMO JASPE et Immobilière SEM), demandée par lettre du 26/02/2003 (voir annexe)».

La s.a. Aries Consultants a été chargée de la réalisation de l'étude d'incidences.

Dans la «Déclaration de clôture de l'étude d'incidences» du 24 novembre 2003, les membres du comité d'accompagnement des études d'incidences soulignent ce qui suit:

« Les membres du Comité [...] regrettent quelque peu que, suite aux particularités de ce dossier, le Chargé d'étude se soit un peu trop réfugié derrière le canevas déjà fixé par la situation existante de droit, en se bornant à l'analyse du "différentiel" entre le projet et la situation de droit, et sans activer

de manière optimale l'esprit critique qu'on lui reconnaît habituellement. Même si cette étude s'intègre dans un processus en marche, il est important que cette étude ne se limite pas à une analyse "procédurière". Une étude sur un projet déjà si avancé peut quand même intégrer une certaine créativité en se focalisant sur quelques points sensibles que le chargé d'études peut mettre en évidence.»

Pour tenir compte des conclusions de l'étude d'incidences, la s.a. Egimo introduit, le 27 novembre, une série d'amendements à sa demande, qui ont pour effet de réduire la surface de bureaux (hors sol) du projet à 24.380 m². Le projet ainsi amendé est soumis à une enquête publique du 3 décembre 2003 au 1^{er} janvier 2004. Au cours de cette enquête publique, la requérante et la s.a. Immo Jaspe introduisent une réclamation par une lettre de leur conseil du 24 décembre. Elles rappellent notamment que, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue sur le cahier des charges de l'étude d'incidences, elles ont demandé que soit examinée l'alternative qui consisterait à réaliser un projet sans *atria* intérieurs et qui respecterait strictement le principe de compensation du bâtiment existant fixé tant par la commission de concertation que par le collège des bourgmestre et échevins. Une note en ce sens est remise aux membres de la commission de concertation lors de la séance du 20 janvier 2004. À la même date, la commission donne, sur le troisième projet, un avis favorable motivé notamment comme suit:

« Vu la délivrance du permis réf. 78M/01, le 20.06.02;

Considérant que, portant sur une superficie supérieure à 20.000 m² de superficie de plancher brut hors sol de bureaux, le projet actuel a été soumis à étude d'incidences;

Considérant que le projet présente un parti architectural et un gabarit, une volumétrie et une implantation identiques à ceux du projet autorisé par le permis 78M/01;

Considérant que les modifications que comporte l'actuelle demande par rapport à ce permis concernent essentiellement une augmentation de la superficie de bureaux en vue d'optimiser l'activité administrative par l'utilisation des *atria* centraux et sur une augmentation mineure du nombre d'emplacements de parking calculé conformément au ratio de 1/300 m² de bureaux;

Considérant que le projet améliore la façade du 14^e étage et maintient l'aspect visuel du bâtiment y compris les *atria* périphériques qui subsistent, seuls les *atria* centraux étant proposés en superficie de bureaux;

Considérant que l'étude d'incidences a analysé le projet dans son ensemble, le Président du Comité d'Accompagnement ayant confirmé en séance le caractère complet de cette étude;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une seule réclamation reprenant des arguments déjà formulés antérieurement et qui ont déjà été écartés...».

Le 17 juin, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme et décide de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et pour octroi des dérogations nécessaires au règlement régional d'urbanisme. Le 20 juillet, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur le projet et accorde les dérogations demandées. Le 2

septembre, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme, lequel est notifié à la s.a. Egimo par un courrier de la ville de Bruxelles du 10 septembre. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par ailleurs, le 23 janvier 2004, l'I.B.G.E. délivre à la s.a. Egimo un permis d'environnement pour le troisième projet. Des recours formés contre cette décision devant le Collège d'environnement, puis devant le Gouvernement ont été déclarés irrecevables, et un recours au Conseil d'État introduit contre l'arrêté du Gouvernement et le permis délivré par l'I.B.G.E. a été déclaré irrecevable par l'arrêt n° 190.088 du 2 février 2009;

Considérant que la ville de Bruxelles, première partie adverse, conteste que la décision d'agir en justice ait valablement été prise par la société requérante;

Considérant qu'en vertu de l'article 16 de ses statuts, la requérante est représentée en justice par son conseil d'administration; qu'elle a déposé, en annexe à la requête en annulation, un procès-verbal de la séance du 7 novembre 2004 de son conseil d'administration, au cours de laquelle il a été décidé d'introduire un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 2 septembre 2004; que cette décision a été prise par Thérèse Blaton, Sophie Le Clercq et par la s.a. Cogesimo représentée par Thérèse Blaton; qu'il ressort des pièces déposées en annexe au mémoire en réplique que ces deux personnes physiques et cette société avaient, au moment de l'adoption de la décision du 7 novembre 2004, la qualité d'administrateur de la requérante et que ces désignations avaient été publiées au *Moniteur belge*; qu'il résulte par ailleurs d'une décision de l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2003 de la s.a. Cogesimo que celle-ci est représentée de manière permanente par Thérèse Blaton au conseil d'administration de la requérante; que Thérèse Blaton est intervenue à la décision d'agir devant le Conseil d'État du 7 novembre 2004 en sa qualité d'administrateur de la requérante, et non à titre personnel; que, partant, la décision de la requérante d'agir en annulation devant le Conseil d'État a été valablement adoptée;

Considérant que la ville de Bruxelles conteste dans le dernier mémoire que la requérante ait intérêt au recours; qu'elle rappelle qu'il existait, sur la parcelle concernée, la construction imposante de la Tour Lotto, dont les caractéristiques ne diffèrent pas substantiellement de celles de l'immeuble autorisé par le permis attaqué; qu'elle en déduit que le permis attaqué n'est pas de nature à causer grief à la requérante, et que, partant, celle-ci n'est pas recevable à l'attaquer;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, seconde partie adverse, se référant à l'arrêt n° 114.363 du 10 janvier 2003, fait valoir qu'une personne morale ne pourrait subir de préjudice esthétique ou moral du fait d'une construction érigée à proximité d'un immeuble dont elle est propriétaire; qu'elle ajoute que l'intérêt d'une personne morale se définit par rapport à son objet social et que la requérante n'explique pas quel grief elle subirait à cet égard; qu'elle en conclut que cette dernière ne justifie par son intérêt au recours;

Considérant que tout propriétaire a intérêt à contester la légalité des permis d'urbanisme contribuant à l'aménagement du quartier dans lequel est situé son immeuble, sans qu'il y ait lieu de distinguer à cet égard entre les personnes physiques et les personnes morales; qu'en outre, la requérante se prévaut d'une atteinte portée à la valeur patrimoniale de son propre immeuble, ce qui justifie son intérêt à agir, compte tenu de la faible distance séparant cet immeuble du projet litigieux, de la hauteur de l'immeuble projeté, de la situation en contrebas de l'immeuble de la requérante par rapport au projet, et de la vue que les occupants de son immeuble auront sur l'immeuble projeté; qu'il est à cet égard indifférent que le projet autorisé par l'acte attaqué soit identique, par sa hauteur, sa forme et son aspect extérieur, au projet autorisé par le permis du 20 juin 2002; que la circonstance qu'un bâtiment de taille comparable ou supérieure a été autorisé précédemment au même endroit n'est pas de nature à priver la requérante de son intérêt à poursuivre l'annulation du permis attaqué; qu'il en va d'autant plus ainsi que le permis autorisant la construction de cet immeuble a été attaqué par la requérante et que son recours n'a été rejeté par l'arrêt n° 187.640 du 3 novembre 2008 que parce que le permis présentement attaqué a été accordé pour le même bien, ce qui implique que son titulaire a renoncé de manière implicite mais certaine à en faire usage, de sorte que le recours dirigé contre lui a perdu son objet;

Considérant que la requête poursuit l'annulation du permis d'urbanisme du 2 septembre 2004 et, «pour autant que de besoin», de «l'avis/décision rendu par le fonctionnaire délégué»; que l'intervention du fonctionnaire délégué a notamment consisté à accorder des dérogations aux prescriptions urbanistiques applicables, et qu'en cela elle constitue une décision; que la requête est recevable en ses deux objets;

Considérant que la s.a. Egimo, dont la demande d'intervention a été accueillie par l'ordonnance n° 930-F du 23 mars 2005 a vendu l'immeuble objet du permis attaqué le 21 décembre 2006; que dans un courrier adressé le 17 janvier 2011 à l'auditeur rapporteur, elle estime devoir être maintenue à la cause et s'en explique comme suit:

« Le point 23 de l'acte authentique du 21 décembre 2006, intitulé "garanties", dispose littéralement comme suit: "[...] Il est convenu au sujet des permis d'urbanisme et d'environnement que EGIMO diligentera à ses frais les procédures en cours, avec ses avocats à ce jour en charge du dossier. En cas d'issue défavorable (annulation des permis, travaux ordonnés,... ou toute autre mesure), EGIMO indemniserà l'acquéreur du préjudice subi par ce dernier. EGIMO s'oblige si l'acquéreur en fait la demande, à actionner à ses frais l'autorité délivrante ou à exercer tout recours utile en dommages et intérêts".

Par conséquent, conformément aux stipulations contractuelles contenues dans l'acte authentique du 21 décembre 2006, il n'y avait, en l'espèce, pas lieu à reprise d'instance par l'acheteur, la s.a. Egimo s'étant engagée à poursuivre, à ses frais, notamment les deux présentes procédures dans lesquelles elle s'était préalablement portée intervenante et à garantir l'acheteur et le tenir indemne de tout dommage pouvant notamment résulter de l'annulation du permis attaqué.

Du reste, eût-elle été convenue entre parties, la formule de la reprise d'instance était à l'époque particulièrement aléatoire, compte tenu de la jurisprudence [du] Conseil d'État qui, dans une interprétation très restrictive de la reprise d'instance, n'acceptait pas qu'un acheteur puisse reprendre l'instance initiée par le vendeur. Ce n'est que par un arrêt d'assemblée générale du 27 mai 2008 que le Conseil d'État a adouci sa position en permettant, désormais, à l'acheteur de reprendre l'instance initiée par le vendeur.

En toute hypothèse, en l'espèce, compte tenu des stipulations contractuelles de l'acte de vente et notamment de l'obligation de garantie qui pèse sur la s.a. Egimo, l'intérêt de cette société à intervenir dans les deux présentes procédures et à s'y maintenir jusqu'à leur terme, n'est pas contestable. Celle-ci excipe, en effet, d'un intérêt direct, personnel, immédiat, certain et légitime à intervenir, dans la mesure où si par impossible le Conseil d'État venait à annuler – *quod non* – le permis d'urbanisme délivré le 2 septembre 2004, la s.a. Egimo serait tenue d'indemniser le préjudice subi par l'acheteur en raison de cette annulation.»;

Considérant que lorsqu'une partie est intervenue à la cause en vue de défendre la légalité d'un permis d'urbanisme qui lui a été délivré, et qu'en cours de procédure, elle cède la propriété de l'immeuble concerné par le permis d'urbanisme litigieux, elle ne justifie plus d'un intérêt à la solution de l'affaire en ses qualités originaires de propriétaire et de titulaire du permis; que l'intérêt dont la s.a. Egimo entend se prévaloir pour justifier son intervention est lié aux stipulations du contrat de vente de l'immeuble, contrat dans lequel elle s'est engagée «à garantir l'acheteur et le tenir indemne de tout dommage pouvant notamment résulter de l'annulation du permis attaqué»; qu'un tel intérêt n'est plus un intérêt direct, puisqu'il résulte d'une clause contractuelle; que la recevabilité pour agir ou intervenir devant le Conseil d'État est liée à des conditions d'ordre public, et une clause contractuelle ne peut y déroger; qu'à défaut d'intérêt direct persistant jusqu'à la clôture des débats, l'intervention de la s.a. Egimo a cessé d'être recevable;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, «de la violation de l'article 153, §§ 3 et 4, du CoBAT, du principe de la hiérarchie des normes, de la prescription 7.4. du PRAS, du principe selon lequel les autorités administratives sont tenues de s'abstenir de commettre une erreur manifeste

d'appréciation, de l'erreur dans les motifs ou du caractère non-pertinent de ceux-ci, de l'excès et du détournement de pouvoir, de l'adage *fraus omnia corrumpit* et de la violation des formalités essentielles ou prescrites à peine de nullité», dans la troisième branche duquel elle reproche à la partie adverse d'avoir considéré le permis d'urbanisme du 20 juin 2002 comme la «situation de droit existante» qui constitue l'élément de référence pour l'appréciation de la demande d'urbanisme litigieuse; qu'elle soutient qu'une telle référence n'est pas admissible, parce que le permis d'urbanisme du 20 juin 2002 est affecté de nombreuses irrégularités dénoncées dans le recours qu'elle a dirigé contre ce permis, parce qu'il a été délivré en vue de la démolition de la Tour Lotto, considération qui ne pourrait pas entrer en ligne de compte pour la délivrance du permis du 2 septembre 2004 puisque la Tour Lotto a été entre-temps entièrement démolie, et parce que, s'il y avait lieu d'avoir égard à la démolition de la Tour Lotto, le permis du 2 septembre 2004 aurait dû respecter les deux conditions antérieurement émises par les autorités pour le projet de démolition-reconstruction de la Tour Lotto, notamment celle de ne pas dépasser le nombre de m² de surfaces de bureau de la Tour Lotto, conditions que le permis attaqué ne respecte pas;

Considérant que la première partie adverse répond à cette branche que le permis d'urbanisme du 20 juin 2002 est un fait juridique dont elle devait tenir compte lorsqu'elle a été saisie de la demande de permis d'urbanisme critiquée dans la présente procédure; qu'elle expose que la requérante ne précise pas en quoi la référence à ce permis constituerait un motif de droit erroné, et que dès lors que les demandes de suspension dirigées contre le permis du 20 juin 2002 ont été rejetées par l'arrêt n° 114.363 du 10 janvier 2003 et que les recours en annulation pendants contre ce permis ne produisent pas d'effet suspensif, le permis du 20 juin 2002 ferait partie de l'ordonnancement juridique; qu'elle fait valoir qu'il n'y a pas lieu, pour le Conseil d'État, de se prononcer sur la légalité du permis du 20 juin 2002 dans le cadre du présent recours, la légalité de ce permis étant contestée dans le cadre de trois autres recours (125.949, 125.951 et 125.953);

Considérant que la seconde partie adverse soutient que rien n'interdisait à l'autorité délivrante de tenir compte de la situation existante de droit, concrétisée notamment par le permis du 20 juin 2002, pour apprécier la compatibilité de la demande avec le bon aménagement des lieux; qu'elle estime que ce permis du 20 juin 2002 existant toujours et n'ayant pas été retiré par l'autorité délivrante, cette dernière aurait pu raisonnablement considérer que, dans la mesure où le nouveau projet n'apportait pas de modifications substantielles par rapport à ce permis, le principe du bon aménagement des lieux n'était pas compromis; qu'elle ajoute que la motivation

de l'acte attaqué montre que la première partie adverse s'est bien inscrite dans cette analyse;

Considérant que les demandes introduites en 2000 (premier projet), en 2001 (deuxième projet) et en 2002 (troisième projet) portaient toutes trois sur la démolition de la Tour Lotto et la reconstruction d'un autre immeuble de bureaux à l'emplacement de celle-ci; que dans la demande introduite dans le cadre du deuxième projet (qui a donné lieu à la délivrance du permis d'urbanisme du 20 juin 2002), la s.a. Egimo soulignait expressément que ce projet ne pouvait être dissocié des procédures antérieures et affirmait que toutes les conditions formulées par la commission de concertation dans ses avis des 19 décembre 2000 et 4 septembre 2001 (notamment le non-dépassement de la surface de bureaux de la Tour Lotto) étaient réunies; que lors de la réunion de la commission de concertation du 22 janvier 2002, un administrateur de la partie intervenante présentait également les deux conditions rappelées ci-dessus comme cumulatives, et soulignait qu'elles étaient toutes deux remplies par le deuxième projet; que la troisième demande, qui a débouché sur la délivrance du permis attaqué, porte sur un projet qui s'insère dans le gabarit extérieur autorisé par le permis du 20 juin 2002 mais qui, par la suppression des deux puits de lumière intérieurs – les «*atria*» – porte la surface de bureaux au-delà de celle de la Tour Lotto, en méconnaissance d'une des deux conditions qui avaient été formulées par la commission de concertation en 2000 lors de l'examen du premier projet, et au-delà du seuil de 20.000 m² à partir duquel une étude d'incidences est requise;

Considérant que le dépôt d'une troisième demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble sur la même parcelle, et l'obtention d'un permis à la suite de cette demande implique l'abandon du deuxième projet faisant l'objet du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2002; que celui-ci n'a été mis en œuvre qu'en ce qui concerne la démolition de la Tour Lotto, commencée début janvier 2003; que dès qu'il s'est agi de reconstruire, au niveau du sous-sol le plus profond, la s.a. Egimo n'a pas respecté les plans autorisés le 20 juin 2002, mais a suivi ceux qui allaient ultérieurement faire l'objet du permis attaqué, comme en témoigne la localisation de la cage d'ascenseurs qui dessert les sous-sol;

Considérant qu'il s'en déduit que le projet faisant l'objet du permis d'urbanisme du 20 juin 2002 a été abandonné; qu'il ne pouvait servir de référence pour apprécier la demande qui a abouti au permis attaqué, laquelle devait s'apprécier, non par référence au permis d'urbanisme du 20 juin 2002, ni par référence à la situation telle qu'elle se présentait après la démolition de la Tour Lotto, mais par référence à la situation qui existait avant la démolition de la Tour Lotto;

Considérant que les parties adverses ont évalué le projet litigieux par référence au projet autorisé par le permis d'urbanisme du 20 juin 2002; qu'en particulier, l'étude d'incidences a noté qu'il existait une «situation existante de fait (fixée au 1^{er} janvier 2003)» c'est-à-dire avant la démolition de la Tour Lotto, et une «situation existante de droit» qui «correspond à la mise en œuvre des chantiers de démolition et de reconstruction conformément au permis d'urbanisme du 25 [lire «20»] juin 2002 et au permis d'environnement tel que confirmé le 10 juillet 2002», et ses auteurs ont indiqué que «la finalité de l'étude d'incidences réside dans la comparaison entre la situation existante de droit et la situation projetée»; que l'exposé de la méthodologie suivie se présente comme suit:

« Méthodologie générale de l'étude d'incidences

Afin de prendre en compte correctement et clairement ces aspects particuliers, l'étude d'incidences abordera ses différentes analyses selon la méthodologie générale suivante:

1. Description de la situation existante de fait (fixé au 1^{er} janvier 2003);
2. Description de la situation existante de droit, soit les permis d'urbanisme du 25 juin [lire “20 juin”] 2002 et permis d'environnement du 10 juillet 2002, et ce, selon une évaluation des incidences réalisée dans le cadre des procédures spécifiques de ce projet;
3. Description du “nouveau projet”, en insistant particulièrement sur les éléments nouveaux par rapport à la situation existante de droit;
4. Évaluation des incidences du projet dans chacun des domaines environnementaux, selon la séquence suivante:
 - Description de la situation existante dans le domaine considéré (actualisation des données de l'étude d'incidences du “projet 2000”)
 - Évaluation des incidences du ‘nouveau projet’ sur base:
 - de l'étude d'incidences réalisée dans le cadre du projet “2000”
 - de l'évaluation des incidences opérée dans le cadre de la “situation existante de droit”
 - des méthodologies particulières spécifiques à la présente étude d'incidences.

Selon les compartiments environnementaux, les résultats des analyses de la présente étude valideront, nuanceront ou remettront en cause les analyses opérées dans le cadre du “projet 2000” et de la “situation existante de droit”.

5. Mise en lumière du différentiel entre la “situation existante de droit” et le “nouveau projet”. En d'autres termes: “Quels sont les impacts des éléments nouveaux du bâtiment par rapport aux permis délivrés à l'heure actuelle ?”»;

Considérant qu'il ressort de cet exposé méthodologique que la «situation existante de fait» qui aurait dû servir de point de référence pour toute l'étude d'incidences, est simplement décrite, et que c'est la «situation existante de droit» qui a été utilisée comme point de référence; que cette erreur fondamentale a entaché l'appréciation portée par les parties adverses sur le projet litigieux tout au long de l'instruction de celui-ci; qu'en cette branche, le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen ni les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par la s.a. Egimo est rejetée.

Article 2.

Sont annulés:

- le permis d'urbanisme délivré le 2 septembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles à la société anonyme Egimo et ayant pour objet de l'autoriser à démolir un immeuble sis dans l'îlot délimité par le Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et le boulevard de l'Impératrice et à reconstruire un immeuble de bureaux avec parkings pour 77 voitures et 3 motos;
- l'avis donné par le fonctionnaire délégué sur le même projet le 20 juillet 2004.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le treize juillet deux mille onze par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
Mme C. DEBROUX,	conseiller d'État,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY