

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 214.539 du 13 juillet 2011

A. 157.531/XV-1372

En cause : **la s.a. IMMO JASPE,**

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 15 novembre 2004 par la s.a. IMMO JASPE, 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 18 avril 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, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Fr. MAUSSION et B. GORS, avocats, comparaissant 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 la s.a. Egimo, dont la demande d'intervention a été accueillie par l'ordonnance n° 996-F du 18 avril 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 indemniser 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 les actes attaqués ont été annulés par l'arrêt n° 214.538 (affaire A. 157.443) prononcé ce jour; qu'il n'y a plus lieu de statuer,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer.

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