

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.092 du 11 mars 2024

A. 228.928/VI-21.584

En cause : **l'association partielle des copropriétaires de la résidence pour personnes âgées Val de Lasne**,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VANCROMBREUCQ, avocat,
avenue Louise 372
1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Rixensart,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux Chemin du Poète 11
1301 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 août 2019, l'association partielle des copropriétaires de la résidence pour personnes âgées Val de Lasne demande l'annulation de « la décision adoptée par le collège communal de la commune de Rixensart lors de sa séance du 6 février 2019 par laquelle ce dernier a décidé :

- « article 1 : L'adresse de la résidence services "Val de Lasne" reste bien le 124, avenue Franklin Roosevelt.
[A]rticle 2 : Aucun numéro d'index n'y est attribué ; la numérotation des appartements relève de la gestion interne du gestionnaire immobilier, mais ne peut figurer au titre d'information de l'adresse mentionnée au registre national des personnes physiques.
[A]rticle 3: Le statut des personnes inscrites à cette adresse est un statut de communauté.
[A]rticle 4: Pour les personnes qui demandent leur inscription, mais ne correspondent pas à la notion de "résidence services", une décision d'inscription provisoire sera soumise au collège communal, selon la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour.
[A]rticle 5: Les personnes souhaitant s'établir à cette adresse devront être prévenues des dispositions de la présente décision par le gestionnaire immobilier,

et au moment de la demande d'inscription à la commune, par les personnes réceptionnant leur demande d'inscription.
[A]rticle 6: Une copie de la présente décision sera transmise aux services juridique, urbanisme, finances, et population, ainsi qu'au gestionnaire immobilier privé, la SA LAMY Belgium ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Christian Amelynck, premier auditeur-chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 17 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 février 2024.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M^{me} Florence Piret, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Frédéric Vancrombreucq, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Bernard Francis, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Christian Amelynck, premier auditeur-chef de section, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Exposé des faits utiles

1. La partie requérante est l'association partielle des copropriétaires de l'immeuble bâti sis avenue Franklin Roosevelt, 124, à 1332 Genval, dénommé la « Résidence pour personnes âgées Val de Lasne » (ci-après : « la résidence »), au sens de l'article 577-3, alinéa 3, du Code civil, ainsi qu'il ressort de ses statuts de copropriété forcée et de son règlement d'ordre intérieur, passés par acte authentique du 5 septembre 2014 devant le notaire Françoise Montfort.

La résidence constitue une partie du lot 1 du lotissement des « Anciennes Papeteries de Genval ». Elle est affectée à l'hébergement de personnes âgées dans des logements privatifs de tailles variables, combinés avec des services et locaux communs mis à disposition des résidents.

La résidence est divisée en parties privatives, en parties communes générales (du complexe immobilier général) et en parties communes particulières (propres à la résidence). Les parties communes particulières sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de la requérante en proportion de leur quote-part dans ces parties. Ainsi, les boîtes aux lettres se trouvant dans le hall sont des parties communes particulières, mais à usage privatif (article 7, point 22 de l'acte de base de la copropriété).

La SA LAMY BELGIUM est le syndic de la requérante.

2. Le 25 mai 2016, bpost s'adresse au syndic, par l'entremise d'une agence immobilière, pour lui exposer les doléances suivantes :

« Nous rencontrons de nombreux problèmes d'adressage du courrier pour la résidence "Val de Lasne" à Rixensart.
En effet, de nombreuses adresses comprennent un numéro de boîte alors que la commune de Rixensart n'a accordé que le n° de police 124 avec une seule boîte par défaut [...].
Il ne nous est pas possible de distribuer le courrier correctement suite et cela [sic] est préjudiciable aux habitants [...]. »

3. Le même jour, le syndic de la requérante répond ce qui suit :

« [...] À la suite d'une modification du permis de bâtir, l'immeuble situé 124 avenue Franklin Roosevelt à 1332 Genval, est devenu un bâtiment résidentiel alors qu'à l'origine, il était destiné à une maison de repos avec soins (MRS) ; ce qui explique sans doute l'attribution initiale d'une seule boîte aux lettres.

En conséquence, vu cette nouvelle destination, les 102 appartements [que] compte aujourd'hui cette résidence doivent pouvoir bénéficier d'une boîte aux lettres

individuelle; boîtes aux lettres qui sont prévues dans le hall d'entrée et qui seront numérotées de 1 à 102 [...] ».

4. Le 11 septembre 2017, le syndic de la requérante adresse le courrier électronique suivant à la partie adverse :

« Monsieur le Bourgmestre,

[Concerne] : ACP VAL DE LASNE – Numérotation des boîtes

C'est en notre qualité de syndic de la copropriété dont question sous rubrique que nous vous adressons la présente.

Nous sommes confrontés à des plaintes des résidents.

En effet, votre administration communale n'indique pas le numéro de la boîte postale attribuée à un appartement sur la carte d'identité du résident s'enregistrant à la Commune. Vous comprendrez que c'est problématique pour eux pour l'adressage "officiel" de leur courrier.

Votre administration précise que cela n'est pas possible au motif que la Résidence "Val de Lasne" était considérée par le règlement communal comme une "communauté" et donc sans boîtes postales attribuées.

Cette situation résulte de l'octroi du premier permis de bâtir qui prévoyait que l'immeuble serait destiné à une maison de repos avec soins comprenant en outre un certain nombre de flats à destination de "résidence-services" suivant la définition de la réglementation wallonne en la matière.

Comme vous le savez, ce projet n'a pas été réalisé et a été modifié par un second permis de bâtir qui a conféré à l'immeuble la destination de "résidence pour personnes âgées" ; destination qui n'est soumise à aucune réglementation particulière de sorte [que] la résidence Val de Lasne est assimilable à un immeuble résidentiel classique, si ce n'est que son occupation est réservée aux personnes âgées.

La résidence comportant 101 appartements et une conciergerie, autant de boîtes aux lettres ont été installées dans le hall d'entrée de manière telle que chacun des résidents puisse recevoir individuellement son courrier.

Nous croyons utile de vous annexer l'échange intervenu avec La Poste concernant la problématique de la numérotation des boîtes.

Notre demande nous semble donc aisément accessible et nous vous remercions de revoir votre position et nous informer des démarches que vous comptez entreprendre [...] ».

5. Plusieurs courriers électroniques sont échangés entre la partie requérante et la partie adverse durant la période courant du 11 septembre 2017 au 4 janvier 2019. Malgré des demandes répétées en ce sens de la partie requérante, la partie adverse refuse d'attribuer des numéros de boîte individuels correspondant aux 102 boîtes aux lettres individuelles présentes dans le hall d'entrée commun de la résidence. Une seule et même adresse demeure renseignée au registre national pour l'ensemble des résidents.

6. Le 6 février 2019, le collège communal de la partie adverse adopte l'acte attaqué, qui est rédigé comme il suit :

- « Vu la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques ;
Vu l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif au registre de la population et au registre des étrangers ;
Vu la délibération du Conseil communal du 22 décembre 1992 concernant les modalités des enquêtes de résidence ;
Vu la circulaire du 7 octobre 1992 publiée au Moniteur du 15 octobre 1992, précisant les règles pour la numérotation des immeubles ;
Vu les instructions ministérielles du 14 novembre 2006 pour la tenue à jour des informations au registre national des personnes physiques, concernant le titre d'information "020", introduction d'un numéro d'habitation avec index
Vu l'arrêté ministériel du 20 avril 2007 portant réglementation des boîtes aux lettres particulières ;
Considérant la demande de la gestion immobilière LAMY Belgium SA concernant la numérotation interne de l'immeuble sis à Rixensart, avenue Franklin Roosevelt 124, nommé "Val de Lasne" ;
Considérant que cet immeuble a un statut de "résidence services" et qu'il est enregistré comme un home, avec les personnes y inscrites sous le statut de "communauté";
Considérant que ce statut ne permet pas de différencier les appartements comme des logements individuels et de ce fait de leur attribuer un numéro d'index individuel;
Considérant que le gestionnaire immobilier a informé le service de la population qu'il a attribué une numérotation aux locataires, en concertation avec B-post, laquelle ne correspond pas avec la numérotation prévue par les instructions du Registre national que doit respecter la commune de Rixensart;
Considérant que cette numérotation peut bien entendu faciliter la gestion de la résidence pour le gestionnaire, mais qu'elle n'a pas été concertée préalablement avec la commune;
Considérant que la commune ne connaît qu'une adresse globale; à savoir le 124 avenue Franklin Roosevelt;
Considérant qu'à sa connaissance l'immeuble dispose d'une conciergerie qui peut prendre en charge la distribution du courrier adressé aux résidents ;
À l'unanimité, DECIDE :
- [A]rticle 1 : L'adresse de la résidence services "Val de Lasne" reste bien le 124, avenue Franklin Roosevelt.
- [A]rticle 2 : Aucun numéro d'index n'y est attribué ; la numérotation des appartements relève de la gestion interne du gestionnaire immobilier, mais ne peut figurer au titre d'information de l'adresse mentionnée au registre national des personnes physiques.
- [A]rticle 3: Le statut des personnes inscrites à cette adresse est un statut de communauté.
- [A]rticle 4: Pour les personnes qui demandent leur inscription, mais ne correspondent pas à la notion de "résidence services", une décision d'inscription provisoire sera soumise au collège communal, selon la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour.
- [A]rticle 5: Les personnes souhaitant s'établir à cette adresse devront être prévenues des dispositions de la présente décision par le gestionnaire immobilier, et au moment de la demande d'inscription à la commune, par les personnes réceptionnant leur demande d'inscription.
- [A]rticle 6: Une copie de la présente décision sera transmise aux services juridique, urbanisme, finances, et population, ainsi qu'au gestionnaire immobilier

privé, la S.A. LAMY Belgium ».

L'acte attaqué est notifié à la partie adverse par courrier électronique du 25 février 2019. Aucune voie de recours n'est spécifiée.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité du syndic de la requérante à agir devant le Conseil d'État, à la place de l'assemblée générale de cette dernière. Elle soutient que les conditions de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil – qui habilite le syndic « à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais » – ne sont pas réunies, dès lors que l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'État n'est pas un acte conservatoire et que la requérante a elle-même créé, par sa propre attitude, l'urgence à agir, en ne se réunissant pas plus tôt en assemblée générale extraordinaire pour décider de l'introduction du présent recours, alors qu'elle avait connaissance de l'acte attaqué depuis la fin du mois de février 2019. Elle ajoute qu'une ratification postérieure de la décision d'agir par l'assemblée générale de la requérante ne pourrait purger celle-ci de son vice initial.

B. Mémoire en réplique

La requérante fait valoir que son syndic a décidé d'agir, à titre conservatoire, le 20 août 2019, en vue d'interrompre le délai de prescription du recours en annulation à introduire devant le Conseil d'État, délai qui venait à échéance le 23 août 2019. Elle rappelle que ni l'acte attaqué, ni le courriel de notification de ce dernier, ne renseignaient les voies de recours qui lui étaient ouvertes, en sorte que le délai de soixante jours a pris cours quatre mois après la notification de la décision attaquée. Elle affirme que « [c]e n'est ainsi qu'au moment où l'administrateur délégué du syndic de la requérante [...] a été informé qu'un recours en annulation pouvait être diligenté en l'espèce qu'il a, dans l'urgence, pris une décision d'agir en justice en date du 20 août 2019 » et qu'il était, « [à] ce moment [...] impossible pour le syndic de convoquer et de réunir l'assemblée générale des copropriétaires endéans un laps de temps aussi court d'autant plus que l'on se trouvait en période de vacances estivales ».

Elle estime que l'urgence ainsi créée « est entièrement due au comportement de la partie adverse » qui a omis de mentionner les voies de recours disponibles pour contester l'acte attaqué.

Elle ajoute que la décision du syndic d'introduire le présent recours a été ratifiée par son assemblée générale le 8 octobre 2019. Elle fait valoir que la ratification par l'assemblée générale pouvait intervenir jusqu'à la clôture des débats, en traçant un parallèle entre le cas d'espèce et la jurisprudence du Conseil d'État relative à l'action en justice des communes introduites sur le fondement de l'article 270 de la Nouvelle loi communale ou de l'article L1242-1 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, où l'autorisation du conseil communal d'ester en justice peut être donnée jusqu'à la clôture des débats. Elle rappelle que l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil prévoit expressément la possibilité d'une ratification ultérieure par l'assemblée générale de la décision prise conservatoirement par le syndic d'intenter une action en justice. Elle précise que le délai entre le dépôt de la requête en annulation, le 22 août 2019, et la tenue de son assemblée générale, le 8 octobre 2019, ne justifiait pas la convocation d'une assemblée générale extraordinaire « compte tenu notamment des formalités de convocation et de la fin de la période des vacances ».

C. Dernier mémoire de la requérante

La requérante fait valoir que, suivant une certaine doctrine, seule l'assemblée générale de la copropriété devrait être habilitée à sanctionner le syndic en refusant, le cas échéant, de ratifier une décision d'agir en justice.

Elle se réfère à l'avis n° 47.359 du 24 novembre 2009 rendu par la section de législation du Conseil d'État sur un projet de loi devenu la loi du 2 juin 2010 modifiant l'ancien Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, avis qui confirme que l'usage d'une voie de recours doit être qualifié d'acte conservatoire lorsqu'il sert à interrompre un délai de prescription venant à échéance, tel le délai de forclusion de soixante jours pour introduire un recours en annulation devant le Conseil d'État. Elle expose que son syndic a décidé d'agir conservatoirement afin de sauvegarder les droits de la copropriété, l'échéance du délai d'introduction du recours approchant, afin de permettre à cette dernière de contester utilement, devant le Conseil d'État, la décision prise par la partie adverse.

Elle expose qu'en l'absence d'indication des voies de recours, elle n'a pas

pu appréhender d'emblée quelle juridiction pouvait être saisie d'un recours et dans quel délai celle-ci pouvait l'être.

Elle fait, par ailleurs, valoir que, contrairement à ce que soutient le premier auditeur-chef de section dans son rapport, l'assemblée générale a, le 8 octobre 2019, valablement ratifié la décision d'agir prise le 20 août 2019 par le syndic et que cette ratification est bien intervenue « dans les plus brefs délais », ce qu'elle détaille.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse affirme que le Conseil d'État doit constater l'irrecevabilité du recours introduit par un syndic qui n'a pas la qualité d'agir.

Elle soutient qu'en l'espèce, l'action du syndic n'a pas de caractère conservatoire dès lors que la requérante n'établit pas l'urgence de cette intervention. Selon elle, rien ne justifie que la requérante ait attendu trois jours avant l'expiration du délai de recours pour décider de l'introduction d'un recours devant le Conseil d'État alors qu'elle disposait d'un délai de six mois pour ce faire ; l'urgence invoquée est imputable à la propre carence de la requérante et « ne peut être prise en compte dans l'appréciation du caractère conservatoire que revêtirait, le cas échéant, l'introduction du présent recours ».

Elle ajoute que dès lors que le syndic n'était pas habilité à agir sur la base de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil, la ratification par l'assemblée générale devait intervenir avant l'expiration du délai préfix pour introduire le recours en annulation, *quod non* en l'espèce.

Elle fait encore valoir qu'à supposer même que la demande du syndic revête un caractère urgent ou conservatoire et qu'il ait eu qualité pour agir au sens de la disposition légale précitée, la ratification par l'assemblée générale, près de deux mois après l'introduction du recours, n'est pas intervenue « dans les plus brefs délais ». Elle affirme que, même si le courrier de notification de l'acte attaqué n'indiquait pas les voies de recours, la requérante ne pouvait ignorer l'existence d'un recours et que « rien n'empêchait l'assemblée générale des copropriétaires de se réunir, le cas échéant de manière extraordinaire, afin de charger le syndic de mandater un conseil pour l'introduction de tout recours nécessaire ou opportun ». Elle conteste que la ratification par l'assemblée générale pouvait intervenir jusqu'à la clôture des débats, ce qu'elle détaille, et soutient que les termes « dans les plus brefs délais » doivent être interprétés strictement et impliquent nécessairement une diligence accrue

de la part du syndic.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Seul une personne disposant de la capacité, de la qualité et de l'intérêt pour agir peut solliciter l'annulation d'un acte administratif.

L'article 19, alinéa 6, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, prévoit que « sauf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter ».

L'article 3, 4°, du règlement général de procédure dispose comme il suit :

« La partie requérante joint à sa requête :

[...]

4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice ».

La présomption de mandat *ad litem* instaurée par l'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispense la personne morale requérante de joindre à la requête les pièces établissant l'existence d'une décision d'agir régulièrement adoptée par les organes compétents à cette fin. La partie adverse ne peut dès lors se contenter d'exiger la production de ces pièces, ce qui irait à l'encontre du but poursuivi par l'auteur des dispositions précitées. En revanche, la présomption en cause n'est pas irréfragable, la preuve contraire pouvant être apportée par la partie adverse, notamment en s'autorisant des pièces produites par la requérante elle-même.

En l'espèce, la partie adverse se fonde sur la décision d'agir du syndic de la requérante produite par cette dernière en pièce 9 de son dossier pour soulever une exception d'irrecevabilité tenant à l'absence de décision d'agir prise par le seul organe habilité de la requérante, à savoir, à son estime, l'assemblée générale de la copropriété.

Dans le droit du contentieux de la copropriété, le droit d'agir en justice appartient, en règle, à l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic, qui représente la copropriété, ne peut agir en justice que si l'assemblée générale des copropriétaires l'a préalablement décidé. Par dérogation à cette règle, l'article 577-9,

§ 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil, dans sa version applicable au présent litige, prévoit cependant ce qui suit :

« Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ».

Dans l'avis n° 47.359 du 24 novembre 2009 rendu sur un projet de loi devenu la loi du 2 juin 2010 modifiant l'ancien Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la section de législation du Conseil d'État a observé ce qui suit :

« [...] le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, en projet dispose dans la version française que le syndic est habilité à introduire toute “voie de recours” à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Comme l'indique la version néerlandaise (“*vordering*”), cette disposition doit être entendue comme s'appliquant à toute demande (principale ou incidente) conservatoire (sans préjudice des actes conservatoires – par exemple un acte interruptif de prescription – visés à l'article 577-8, § 4, 4°, du Code civil) et non pas limitée à la seule introduction des “voies de recours”. La version française du texte doit dès lors être adaptée.

De plus, la même habilitation devrait être prévue pour les mesures urgentes ».

À la suite de cette observation, un amendement (n° 31) a été voté pour remplacer dans le texte français les mots « toute voie de recours à titre conservatoire » par les mots « toute demande urgente ou conservatoire ». L'amendement est justifié comme il suit :

« Modification suggérée par le Conseil d'État. La notion de “voie de recours” n'a pas le caractère systématique de la notion de “demande” – reprise par ailleurs dans la version néerlandaise du texte : “*vordering*”. Aussi, il est proposé de modifier le texte de manière à ne faire apparaître que la notion de “demande”. En outre, sur suggestion du Conseil d'État, il est proposé de viser à la fois les demandes conservatoires et urgences, ces dernières n'étant pas encore visées dans le projet » (Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, Doc., Sénat, sess. 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 18).

Les termes de « demande [...] conservatoire » contenus à l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil visent notamment toute voie de recours introduite à titre conservatoire pour interrompre un délai de prescription – et donc aussi le recours en annulation qui est introduit devant le Conseil d'État pour interrompre le délai de forclusion de soixante jours prévu par l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure – . L'introduction d'un tel recours est d'ailleurs la seule mesure qui permet d'interrompre ce délai. L'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de

l'ancien Code civil habilite le syndic d'une copropriété à introduire pareil recours « en ce qui concerne les parties communes », à titre conservatoire, en vue d'interrompre le délai préfix de ce recours, « à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ». La « demande urgente » mentionnée à la même disposition légale a un tout autre objet ; elle vise toutes les actions urgentes pouvant être sollicitées devant un juge.

En l'espèce, l'administrateur délégué du syndic de la requérante a, par courrier du 20 août 2019, mandaté M^e Frédéric Vancrombreucq pour introduire une requête en annulation contre « la décision prise par le conseil communal de la commune de Rixensart en sa séance du 6 février 2019 refusant l'attribution d'un index au numéro de police de la résidence Val de Lasne ». Ce courrier est rédigé comme il suit :

« [...] En ma qualité d'administrateur délégué de la société Lamy Belgium, syndic de la copropriété dont question sous rubrique, je vous confirme ma décision d'agir, à titre conservatoire, en vertu de l'article 50 des statuts de la copropriété, eu égard à l'urgence en vous demandant d'introduire le présent recours en annulation devant le Conseil d'État contre la décision prise par le conseil communal de la commune de Rixensart en sa séance du 6 février 2019 refusant l'attribution d'un index au numéro de police de la résidence Val de Lasne.

Cette décision sera ratifiée par l'assemblée générale des copropriétaires qui se réunira au mois d'octobre prochain [...] ».

L'article 50 des statuts de la requérante reproduit notamment le texte de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil.

Comme la requérante le fait valoir, le délai pour l'introduction du présent recours n'a commencé, en application de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, que quatre mois après que la requérante s'est vu notifier la décision attaquée, cette notification n'indiquant pas l'existence des voies de recours ni les formes et délais à respecter. L'acte attaqué ayant été notifié le 25 février 2019, le délai pour l'introduction de la requête en annulation a pris cours le 24 juin 2019 pour expirer le vendredi 23 août 2019. En vertu de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3, de l'ancien Code civil, le syndic de la requérante était bien habilité à agir, le 20 août 2019, pour interrompre le délai de prescription du recours en annulation devant le Conseil d'État, « à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ».

L'affirmation suivant laquelle la requérante aurait pu se réunir plus tôt, en assemblée générale, pour décider, elle-même, d'agir devant le Conseil d'État ne fait pas perdre à la décision du syndic du 20 août 2019 son caractère conservatoire.

Comme il vient d'être indiqué, le délai de recours n'a pris cours que le 24 juin 2019, juste avant la période de vacances estivales, en sorte que la requérante peut être suivie lorsqu'elle affirme qu'il n'était, à ce moment, pas possible de convoquer une assemblée générale extraordinaire réunissant le *quorum* de présence requis. Pour le reste, la condition de péril imminent ou d'urgence – qui, selon la partie adverse, caractérise les actes conservatoires que peut prendre le syndic – est bien remplie dès lors qu'il s'agit d'interrompre, trois jours avant son expiration, le délai de forclusion de soixante jours prévu pour l'introduction d'une requête en annulation devant le Conseil d'État.

La requérante apporte la preuve, en annexe de son mémoire en réplique, que l'assemblée générale de la copropriété partielle a, le 8 octobre 2019, valablement ratifié la décision d'agir prise le 20 août 2019, à titre conservatoire, par le syndic. Elle dépose le procès-verbal de la réunion du 8 octobre 2019, duquel il ressort que la décision d'agir prise par le syndic a fait l'objet d'un rapport détaillé présenté à l'assemblée générale (point 3.3), que cette décision a été soumise au vote pour ratification (point 8.2.1) et que cette proposition a été approuvée (page 2 du procès-verbal contenant le résultat des votes et annexe à ce procès-verbal qui détaille les différents votes point par point).

Quarante-neuf jours se sont écoulés entre la décision d'agir du syndic et sa ratification par l'assemblée générale. Un tel délai est compatible avec l'exigence d'une ratification devant intervenir « dans les plus brefs délais », compte tenu notamment des formalités de convocation des assemblées générales et de la fin de la période de vacances estivales.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse ne peut être accueillie.

Dans ces circonstances, il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général de déposer un rapport complémentaire.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général est chargé de rédiger un rapport complémentaire.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 mars 2024, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Florence Piret,
Michèle Belmessieri,
Xavier Close
Adeline Schyns,

conseillère d'État, présidente,
conseillère d'État,
conseiller d'État
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Adeline Schyns

Florence Piret