

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.738 du 13 février 2026

A. 242.072/XV-5898

En cause : **l'association des copropriétaires
de l'immeuble Résidence Linthout 89**
ayant élu domicile chez
M^e Sophia AZZOUG, avocat,
chaussée de Tubize, 481
1420 Braine-l'Alleud,
ayant également pour conseil
M^e Mathias DERUYVER, avocat,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Lara THOMMÈS et
Frédéric DE MUYNCK, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société anonyme UHODA,
ayant élu domicile chez
M^e Ludovic BURNON, avocat,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 3 juin 2024, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du 22 mars 2024 du fonctionnaire délégué octroyant un permis d'urbanisme “visant à transformer un ancien bâtiment industriel avec changement de sa destination en logement (31 unités), construire un immeuble de logements et transformer un immeuble de logement et bureaux avec changement partiel de sa destination en logements, création d'un parking en sous-sol (42 emplacements) et réaménagement des abords” sur un bien situé rue Frédéric Pelletier, 33, 35 et 37 à 1030 Schaerbeek (Bruxelles) ».

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 août 2024, la société anonyme (SA) Uhoda demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

La requête en intervention, le mémoire en réponse et le mémoire en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 mai 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 juin 2025.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Caroline Marchal, *loco* M^{es} Sophia Azzoug et Mathias Deruyver, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ludovic Burnon, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis.

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. Faits

1. Le 6 janvier 2023, la SA Uhoda introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de « [transformer] un ancien bâtiment industriel avec changement de sa destination en logement [(31 unités)], [construire] un immeuble de logements et [transformer] un immeuble de logement et bureaux avec changement partiel de sa destination en logements, [créer]

un parking en sous-sol [(42 emplacements)] et [réaménager] des abords » sur un terrain situé rue Frédéric Pelletier, 33-37 à 1030 Schaerbeek.

2. Le 20 février 2023, le fonctionnaire délégué déclare la demande de permis incomplète.

3. Le 23 février 2023, la SA Uhoda dépose les documents sollicités.

4. Le 7 avril 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande de permis et la déclare complète. Cet accusé de réception est envoyé le même jour à la SA Uhoda.

5. Le 8 avril 2023, l'asbl AccessAndGo donne un avis défavorable sur la demande.

6. Le 25 avril 2023, la commission de sécurité Astrid donne un avis favorable sur la demande.

7. Le 17 mai 2023, le service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) donne un avis défavorable sur la demande.

8. Une enquête publique est organisée du 1^{er} juin 2023 au 30 juin 2023 sur le territoire des communes de Schaerbeek et d'Etterbeek. Au cours de cette enquête publique, treize réclamations dont une pétition signée par cent douze personnes sont adressées au collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek et aucune au collège des bourgmestre et échevins d'Etterbeek. À une date inconnue, la SA Uhoda dépose une « réponse aux réclamations » auprès du fonctionnaire délégué.

9. Le 13 juillet 2023, la commission de concertation donne un avis défavorable sur la demande.

10. Par un courrier daté du 17 et envoyé le 18 juillet 2023, la SA Uhoda informe le fonctionnaire délégué de son intention de déposer des plans modificatifs du projet.

11. Le 18 juillet 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek donne un avis défavorable sur la demande.

12. Le 27 octobre 2023, la SA Uhoda dépose des plans et d'autres documents modificatifs du projet.

13. Le 27 novembre 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception des plans et documents modificatifs. Cet accusé de réception est envoyé le même jour à la SA Uhoda.

14. Le 23 janvier 2024, l'asbl AccessAndGo donne un avis favorable sur le projet modifié.

15. Le 14 mars 2024, le SIAMU donne un avis favorable conditionnel sur le projet modifié.

16. Le 22 mars 2024, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité par la SA Uhoda.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société anonyme UHODA, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La partie requérante expose que le bien faisant l'objet du permis attaqué comprend plusieurs parcelles situées, pour la majorité, en intérieur d'îlot, à l'arrière de l'immeuble Résidence Linthout 89.

Elle soutient que son recours est recevable *ratione materiae* en se fondant sur l'article 3.92 du Livre III du Code civil, qui reconnaît à l'association des copropriétaires la qualité et l'intérêt pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, afin de sauvegarder les droits réels ou personnels relatifs aux parties communes, à leur gestion, ainsi qu'aux servitudes et à la répartition des charges.

Elle allègue que le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit des interventions dans une zone *non aedificandi* située sur sa propriété, ainsi que l'aménagement d'un accès pour les services de secours et les camions de déménagement sur une servitude de passage qui ne permet pas un tel usage. Elle précise que ces éléments ont été dénoncés lors de l'enquête publique.

Elle fait valoir que, dans la mesure où le projet porte atteinte aux servitudes établies dans l'acte de base de la copropriété, le recours contre le permis litigieux relève directement de l'objet légal de l'association des copropriétaires tel que défini par l'article 3.92 précité. Elle en déduit qu'étant l'association des copropriétaires qui est chargée de la conservation et de la gestion de l'immeuble dans tous ses aspects, elle dispose d'un intérêt personnel et direct à agir en annulation de l'acte attaqué.

La partie adverse soutient, à titre principal, que le recours en annulation est irrecevable *ratione materiae*.

Elle relève, premièrement, que le recours est introduit au nom de l'association des copropriétaires et non de ses membres individuellement et que celle-ci n'établit pas qu'elle disposait de la capacité juridique requise au moment de l'introduction du recours. Elle soutient, sur la base de la jurisprudence du Conseil d'État, notamment dans l'arrêt n° 255.601 du 26 janvier 2023, que toute personne morale requérante doit démontrer, dès l'introduction du recours, l'existence d'une personnalité juridique opposable aux tiers, la régularité de la désignation de ses organes et la validité de la décision d'ester en justice. Elle ajoute que, pour une association des copropriétaires, l'acquisition de la personnalité juridique est subordonnée à la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété, soit à la conservation des hypothèques sous l'empire de l'ancien Code civil, soit, depuis le 1^{er} septembre 2021, dans les registres compétents de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.86 du Livre III du Code civil. Elle soutient que la partie requérante ne fournit aucune preuve d'une telle transcription, précisant que la production d'un acte de base modificatif, de statuts ou d'un cachet d'enregistrement fiscal ne permet pas d'établir une publicité conforme aux exigences légales.

Elle fait valoir, deuxièmement, que la partie requérante ne démontre pas l'existence d'un intérêt collectif spécifique. En se référant notamment à l'arrêt n° 228.544 du 25 septembre 2014, elle soutient qu'une association de copropriétaires ne peut agir que si l'acte attaqué porte atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elle poursuit, à savoir la conservation et l'administration de l'immeuble et non pour défendre les intérêts individuels des copropriétaires. Elle estime que la partie requérante se limite à se prévaloir d'une atteinte aux servitudes prévues dans l'acte de base sans expliquer concrètement en quoi le projet affecterait la conservation de l'immeuble ou en troublerait la gestion. Elle ajoute que le Conseil d'État n'a pas à connaître de litiges de droit civil relatifs aux servitudes dans le cadre de l'examen de l'intérêt à agir.

Elle allègue en outre que le projet n'implique aucune intervention sur une zone *non aedificandi* située sur la propriété de la Résidence Linthout 89, l'assiette du projet se trouvant sur un autre site, et que l'abattage d'arbres en dehors du terrain de la copropriété ne pourrait porter atteinte à la conservation de l'immeuble ou à sa gestion. Elle affirme enfin que le projet n'entraîne aucun impact négatif sur les servitudes *non aedificandi* ou de passage invoquées et qu'il n'est dès lors pas susceptible de porter atteinte à l'intérêt collectif spécifique de la partie requérante.

Dans sa requête en intervention, la partie intervenante observe que la partie requérante n'établit pas en quoi le projet contesté porterait gravement atteinte à son objet social qui, aux termes du Code civil, « consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble », en ses parties communes. Selon elle, le recours en annulation a pour seul objet à faire reconnaître l'étendue de droits purement civils (servitude de passage et servitude *non aedificandi*) ce qui n'est pas admissible, à plus forte raison lorsque l'assiette de la servitude de *non aedificandi* n'est même pas située sur le fonds de la partie requérante. En outre, elle relève que cette dernière ne produit pas la décision de son assemblée générale d'introduire le présent recours. Elle en déduit que le recours doit être déclaré irrecevable *ratione materiae* dans le chef de la partie requérante.

La partie requérante soutient, en réplique, qu'elle dispose d'un intérêt suffisant au recours dès lors que l'acte attaqué autorise l'utilisation de l'allée carrossable de la Résidence Linthout 89, depuis la rue de Linthout, afin de permettre l'accès des services de secours et des camions de déménagement, en méconnaissance des limites fixées par la servitude grevant cette allée. Elle fait valoir que cette question concerne directement la conservation et la gestion de l'immeuble, mission qui lui incombe en tant qu'association des copropriétaires, l'allée constituant une partie commune dont elle assure la gestion.

Elle affirme que l'usage autorisé de cette allée affecte nécessairement la conservation et la gestion des parties communes et relève dès lors de l'intérêt collectif spécifique qu'elle défend. Elle rappelle que le Conseil d'État est compétent pour contrôler l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux, même lorsque cette appréciation implique une question préalable de droit civil, telle que l'étendue d'une servitude, en se référant à l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011. Elle en déduit que l'autorité administrative ne pouvait délivrer le permis litigieux en ayant connaissance d'un conflit relatif à l'étendue de la servitude sans commettre une telle erreur.

Elle considère que l'impact négatif du projet sur les servitudes grevant sa propriété et celle de la partie intervenante est démontré dans le moyen unique de la

requête en annulation ainsi que dans le mémoire en réplique. Elle précise que l'absence d'action judiciaire civile s'explique par le fait que le projet autorisé n'a pas encore été mis en œuvre.

Elle conteste en outre la portée du test de manœuvrabilité réalisé en octobre 2023 par les services de secours, en soutenant qu'il n'est pas établi que son autorisation a été sollicitée ni qu'elle a laissé libre accès à cette occasion, et qu'un usage ponctuel ne peut entraîner un élargissement des limites de la servitude ni justifier son utilisation accrue dans le cadre du projet.

S'agissant de sa capacité à agir, elle expose qu'elle a bien produit la preuve de la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Elle ajoute, pour répondre aux critiques formulées par la partie intervenante, qu'elle dépose le procès-verbal de la dernière assemblée générale confirmant les mandats valablement donnés pour représenter la copropriété en justice dans le cadre du présent dossier.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse renvoie à son mémoire en réponse.

La partie intervenante soutient, premièrement, que la partie requérante fait preuve de mauvaise foi en alléguant ne pas avoir été informée du test de manœuvrabilité réalisé par le SIAMU en octobre 2023. Elle se réfère à un courriel adressé le 13 octobre 2023 par la société Uhoda au syndic de la requérante, par lequel celui-ci était explicitement informé de la tenue du test, de sa date, de son objet et des modalités pratiques, ainsi que de l'obligation de laisser libre l'assiette de la servitude concernée.

Elle soutient, deuxièmement, que l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt de la requérante est intrinsèquement liée au fond du litige. Elle fait valoir que, selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, celui-ci n'est pas compétent pour trancher directement des contestations portant sur le respect ou l'étendue de droits civils, tels que des servitudes conventionnelles, mais qu'il peut en tenir compte de manière accessoire et sommaire afin d'apprécier l'existence éventuelle d'une mauvaise urbanisation. Elle estime que, pour déterminer si la requérante justifie d'un intérêt suffisant au recours, un tel examen sommaire du fond est nécessaire.

Elle relève que la partie requérante elle-même reconnaît que l'impact négatif allégué du projet sur les servitudes est démontré dans le développement du moyen unique, ce qui implique, selon elle, que l'examen de l'intérêt au recours ne

peut être dissocié de l'analyse de ce moyen. Elle invoque à cet égard la jurisprudence du Conseil d'État, notamment l'arrêt n° 254.551 du 21 septembre 2022 et l'arrêt n° 259.545 du 19 avril 2024, pour soutenir que les exceptions d'irrecevabilité liées au fond ne peuvent être tranchées sans un examen préalable, fût-il sommaire, des moyens.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, l'auditeur s'est limité à soulever un moyen d'ordre public sans examiner le fondement du moyen unique, de sorte qu'il est impossible, à ce stade de la procédure, de déterminer si la partie requérante dispose ou non d'un intérêt suffisant au recours. Elle en déduit qu'il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats afin de permettre la poursuite de l'instruction sur l'exception d'irrecevabilité qu'elle a soulevée. Elle précise enfin, pour le surplus, se référer intégralement à sa requête en intervention.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante soutient, en dernier lieu, que son intérêt au recours ne se confond ni avec la question de la compétence du Conseil d'État ni avec l'examen du fond des moyens. Elle fait valoir qu'en sa qualité d'association des copropriétaires chargée de veiller à la conservation de l'immeuble et à la gestion des parties communes, elle justifie d'un intérêt direct et légitime à agir contre l'acte attaqué. Elle allègue que cet acte autorise l'utilisation de l'allée carrossable de la Résidence Linthout 89, accessible depuis la rue de Linthout, pour l'accès des services de secours et des camions de déménagement liés au projet litigieux, en méconnaissance des limitations résultant de la servitude grevant cette allée, ce qui procède d'une mauvaise urbanisation et affecte directement la conservation et la gestion de l'immeuble.

Elle rappelle la définition jurisprudentielle de l'intérêt à agir, déduite de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, en soulignant que l'acte attaqué lui cause un préjudice personnel, direct et actuel et que son annulation serait susceptible de lui procurer un avantage, fût-il minime. Elle soutient que ces deux conditions sont réunies en l'espèce et ajoute que, comme l'a relevé l'auditeur dans son rapport, le simple fait d'invoquer une atteinte à ses droits suffit à caractériser son intérêt au recours.

Elle fait valoir que l'intérêt au recours ne se confond pas davantage avec le bien-fondé du moyen soulevé et rappelle que le Conseil d'État demeure compétent pour connaître d'un recours dirigé contre un permis d'urbanisme, dès lors que l'objet véritable et direct du recours est la contestation d'un acte administratif relevant de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire, même si l'issue du litige est susceptible d'entraîner des répercussions sur des droits civils. Elle se réfère à cet égard à la

jurisprudence récente du Conseil d'État, notamment l'arrêt n° 262.457 du 21 février 2025.

Elle soutient enfin que l'arrêt invoqué par la partie intervenante est sans pertinence en l'espèce, dès lors qu'il concerne une irrecevabilité fondée sur l'absence de griefs dirigés contre l'acte attaqué, alors qu'en l'occurrence elle formule des griefs précis tenant notamment à une mauvaise urbanisation, à la méconnaissance d'une servitude et à une erreur manifeste d'appréciation. Elle renvoie, pour le surplus, aux développements contenus dans sa requête en annulation et dans son mémoire en réplique.

V.2. Appréciation

Selon l'article 577-5, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil alors applicable, une association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies deux conditions : d'une part, la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et, d'autre part, la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. En l'espèce, l'existence de la première condition n'est pas contestée et la partie requérante produit à l'appui de sa requête un « acte de base modificatif du 22/05/2007 » auquel sont annexés les « statuts de l'ensemble immobilier Résidence Vergote et Résidence Linthout », composés d'un acte de base et d'un règlement général de copropriété. La dernière page de cet acte comporte une mention attestant de la transcription de cet acte à la conservation des hypothèques le 5 juin 2007. Il en résulte que la partie requérante dispose de la personnalité juridique.

L'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que « [s]auf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter ». Il résulte de cette disposition que, lorsque des personnes morales requérantes sont représentées par un avocat, celui-ci est présumé avoir été régulièrement mandaté. La présomption de mandat *ad litem* dispense ainsi la personne morale requérante de joindre à sa requête les pièces établissant l'existence d'une décision d'agir régulièrement adoptée par les organes compétents. Cette présomption est réfragable, en manière telle qu'elle peut être renversée s'il existe des éléments précis de nature à remettre en cause l'existence d'un tel mandat. Lorsque la partie adverse produit des éléments suscitant un doute raisonnable sur l'existence ou la régularité de la décision d'agir, il appartient à la partie requérante de démontrer que ce doute n'a pas lieu d'être.

La partie adverse et la requérante en intervention n'apportent aucun élément suscitant un doute raisonnable sur l'existence ou la régularité de la décision d'agir adoptée par les organes compétents de la requérante.

Les personnes morales de droit privé, telles les associations de copropriétaires, peuvent contester devant le Conseil d'État un acte portant atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elles poursuivent en raison de leur objet social et qui se distingue tant de l'intérêt général que de l'intérêt personnel de leurs membres. L'intérêt collectif spécifique pour lequel les associations de copropriétaires peuvent agir en justice, conformément à l'article 3.92., § 1^{er}, du livre 3 du Code civil, est la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Ce n'est que dans la mesure où une décision affecte cet intérêt collectif spécifique qu'une association de copropriétaires peut agir en justice. Elle n'est pas le mandataire des copropriétaires et ne peut les représenter en justice pour contester un acte lésant seulement leurs intérêts individuels et non cet intérêt collectif spécifique.

En l'espèce, la partie requérante justifie son intérêt dans la requête par la circonstance que « l'acte attaqué prévoit des interventions au niveau d'une zone *non aedificandi* située sur la propriété de la Résidence Linthout 89 ainsi qu'un accès pour les services de secours et les camions de déménagement sur une servitude de passage [qui] ne permet pas un tel accès, comme cela a été dénoncé par [la partie requérante] lors de l'enquête publique ». Dans leur mémoire en réponse et leur requête en intervention, les parties adverse et intervenante contestent cet intérêt en soutenant que l'acte attaqué n'est pas susceptible d'entraîner une « aggravation » de ces servitudes. Dans son mémoire en réplique, la partie requérante indique que « [l']impact négatif du projet et de l'acte attaqué sur les servitudes établies sur la propriété de la partie requérante et celle de la partie intervenante est démontré à suffisance dans le développement du moyen unique », dans lequel elle dénonce, dans une première branche, l'absence de réponse à sa réclamation au sujet de ces servitudes et, dans une seconde branche, l'absence de prise en considération de l'avis de la commission de concertation à ce sujet.

Il en résulte que l'exception tirée du défaut d'intérêt est liée au fond, comme le reconnaît la partie requérante dans son mémoire en réplique. Toutefois, le moyen unique de la requête n'est pas examiné dans le rapport qui conclut à l'annulation, sur la base d'un moyen soulevé d'office.

Il convient par conséquent de rouvrir les débats en vue de permettre à l'auditeur rapporteur d'examiner ce moyen unique.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA UHODA est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint est chargé de déposer un rapport complémentaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 février 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Joëlle Sautois,
Caroline Hugé,

conseiller d'État, président f.f.,
conseillère d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart