

ED 544 : INTER-MED

AVIS DE PRESENTATION DE TRAVAUX EN VUE DE L'OBTENTION DU DOCTORAT

Madame EMILIE PELAT soutiendra sa thèse le **28 septembre 2026 à 13h30** à **Campus Mailly, Rue Emile Zola, 66000 Perpignan**, salle **salle des Actes**, un doctorat de l'Université de Perpignan Via Domitia, spécialité **Droit privé**.

TITRE DE LA THESE : Le recours à la technique sociétaire dans le statut de la copropriété des immeubles bâtis

RESUME : Cette thèse étudie le recours à la technique sociétaire dans le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La copropriété repose sur un statut impératif, issu principalement de la loi du 10 juillet 1965, qui organise la coexistence entre des droits privatifs et une propriété collective sur les parties communes. Ce statut a longtemps été conçu comme un régime autonome, distinct du droit des sociétés. Pourtant, plusieurs de ses mécanismes révèlent des rapprochements avec la technique sociétaire : personnalité morale du syndicat, organisation d'organes collectifs, prise de décision en assemblée, contrôle de la gestion, traitement des difficultés collectives ou encore adaptation du régime à certaines formes particulières d'immeubles. L'étude montre que ce recours produit un effet ambivalent. Il constitue d'abord une source d'inspiration utile pour améliorer le fonctionnement de la copropriété. La comparaison avec le droit des sociétés permet d'éclairer l'organisation du groupement, de renforcer certains mécanismes de décision, de mieux encadrer les organes de gestion et de penser des adaptations plus efficaces pour les petites copropriétés, les copropriétés en difficulté ou les ensembles immobiliers à vocation particulière. La comparaison avec certains droits étrangers permet également d'enrichir cette réflexion, en montrant que d'autres systèmes juridiques organisent parfois différemment la gestion collective de l'immeuble et les rapports entre propriété individuelle, propriété commune et structures de gestion. La technique sociétaire apparaît alors comme un instrument de modernisation du statut, sans remettre en cause sa spécificité. Mais ce recours révèle également une dualité plus profonde. Lorsqu'elle est poussée plus loin, la logique sociétaire peut modifier la physionomie du statut de la copropriété, voire conduire à son éviction. Certaines formes de propriété collective, notamment les sociétés d'attribution, les coopératives d'habitants ou les sociétés d'habitat participatif, montrent que la société peut devenir un mécanisme concurrent de gestion de l'immeuble. La thèse met ainsi en évidence une tension constante entre inspiration, adaptation et dépassement du statut de la copropriété. Elle invite finalement à penser une spécialisation plus assumée de ce statut, afin de préserver son identité tout en l'adaptant aux besoins contemporains des immeubles collectifs.

Directeur de thèse :

Sylvain CHATRY, Centre du Droit Economique et du Développement Yves Serra - Université de Perpignan Via Domitia

Laboratoire où la thèse a été préparée : Centre du Droit Economique et du Développement Yves Serra

Le jury sera composé de :

Mme Nadège JULLIAN, Professeur des universités, Université Toulouse Capitole (**Rapporteur**)
M. Charles-Édouard BUCHER, Professeur des universités, Nantes Université (**Rapporteur**)
M. Sylvain CHATRY, Maître de conférences, Université de Perpignan Via Domitia (**Directeur de thèse**)
M. Stéphane BENILSI, Maître de conférences, Université de Montpellier (**Examineur**)
M. Jean-Marc MOULIN, Professeur des universités, UPVD Perpignan (**Examineur**)