

Avis de Soutenance

Madame CAMILLE BENSIMHON

DROIT

Soutiendra publiquement ses travaux de thèse intitulés

La copropriété et l'environnement

dirigés par Monsieur Grégoire LERAY

Soutenance prévue le **jeudi 13 novembre 2025** à 9h00

Lieu : École de Doctorat Droit et Sciences Politiques, Économies et de Gestion. Campus

Trotabas Avenue Doyen Louis Trotabas 06050 NICE Cedex 1

Salle : des Thèses - Villa Passiflores

Composition du jury proposé

M. Grégoire LERAY	Université Côte d'Azur	Directeur de thèse
Mme Anne RAINAUD	Université Côte d'Azur	Examinatrice
Mme Vanessa MONTEILLET	Nîmes Université	Rapporteure
Mme Marie-Pierre CAMPROUX DUFFRENE	Université de Strasbourg	Rapporteure
M. Stéphane LAGET		Invité

Mots-clés : la copropriété, la propriété, l'environnement, le droit de l'environnement, l'écologie, l'immobilier

Résumé :

La thèse interroge la capacité du droit de la copropriété, issu de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à répondre aux exigences de la transition écologique et à intégrer le droit de l'environnement dans la gestion des immeubles collectifs. Les logements français en copropriété concentrent une part importante des bâtiments énergivores et constituent ainsi un enjeu environnemental important. La recherche met en avant, d'abord, une imperméabilité historique de la copropriété à ces préoccupations. La loi du 10 juillet 1965 s'inscrit dans une conception classique du droit de la propriété, centrée sur les prérogatives individuelles des copropriétaires. Son organisation interne repose d'ailleurs sur des règles de majorité rigides et un système décisionnel lourd, qui freinent l'adoption de projets de rénovation énergétique. De plus, les mécanismes encadrant la vente et la location des lots, malgré la multiplication des diagnostics, ne suffisent pas à impulser une dynamique collective écologique. De ce fait, la copropriété est ainsi peu adaptée aux enjeux climatiques. Cependant, la copropriété peut devenir un vecteur de la transition écologique, par des outils juridiques et financiers déjà existants. Qui plus est, l'étude de régimes alternatifs révèle que le droit français dispose déjà de solutions pour dépasser les blocages de la loi du 10 juillet 1965. Concernant l'étude comparative, elle démontre que les expériences étrangères offrent des pistes concrètes, comme l'assouplissement des règles de majorité, l'intégration écologique dès la conception des immeubles. En effet, un droit de propriété collective orienté vers l'intérêt général existe. La copropriété peut ainsi devenir un levier majeur de la stratégie bas carbone.