

LE CONSEIL SYNDICAL

Pierre-Edouard Lagraulet

Docteur en droit – Avocat

Guilhem Gil

Docteur en droit – Maître de conférences

Collection Guides de la copropriété

Edilaix

Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).

Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.



Pierre-Edouard Lagrault, docteur en droit, avocat au Barreau de Paris et chargé d'enseignement à l'Université de Bordeaux. Il assure la direction de la rubrique copropriété à la revue AJDI, aux éditions Dalloz, ainsi que de l'encyclopédie Copropriété des éditions Lexbase. Il collabore régulièrement à de nombreuses revues, et en particulier aux Informations rapides de la copropriété éditions Edilaix ainsi qu'aux JurisClasseurs Copropriété et Civil Code des éditions LexisNexis.

Précédentes publications :

Le syndic de copropriété, Edilaix, 2021

Code de la copropriété 2023, LexisNexis (co-auteur)

Guilhem Gil, docteur en droit, maître de conférences à l'Université d'Aix-en-Provence, Grediauc EA 3786. Il collabore régulièrement à de nombreuses revues notamment aux Annales des Loyers et aux Informations rapides de la copropriété des éditions Edilaix, ainsi qu'aux JurisClasseurs Copropriété et Civil Code des éditions LexisNexis.

Précédentes publications :

Le mandataire de justice, PUAM, 2003

Copropriété : les nouvelles règles, LexisNexis, 2021 (co-auteur)

Code de la copropriété 2023, LexisNexis (co-auteur)

ISBN 9782365030519 / 978-2-36503-051-9

© éditions Edilaix
www.edilaix.com

Avant-propos

Depuis de nombreuses années, le *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* rédigé par le regretté Professeur Christian Atias, publié aux éditions Edilaix, était l'une des références incontournables pour qui s'intéressait au statut mis en place par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Sa présentation des textes (par domaines et par articles) en faisait un outil commode et efficace. Cependant, au fil des années, l'inflation législative aidant, l'ouvrage était devenu difficile à manier par les particuliers comme par les praticiens.

La collection *Guides Copro* vient se substituer au guide originel. Elle est composée d'ouvrages thématiques reprenant les principaux axes du statut légal (le syndic, l'assemblée générale, les charges, etc.). L'objectif reste identique à celui qui avait animé Christian Atias : vous faire connaître les arcanes du droit de la copropriété, ses applications pratiques et son évolution.

Jean-Marc Roux
Directeur scientifique des éditions Edilaix

COLLECTION
GUIDES DE LA COPRO

GUIDES
COPRO

Le syndic

Pierre-Édouard LAGRAULET

Sept. 2021, 520 p., 56 €

Les charges

Jean-Marc ROUX et Denis BRACHET

Sept. 2021, 280 p., 42 €

Le conseil syndical

Pierre-Édouard LAGRAULET et Guilhem GIL

Janv. 2023, 446 p., 49 €

L'assemblée générale

Jean-Marc ROUX et Philippe MARIN

Janv. 2023, 332 p., 49 €

À commander chez votre libraire
ou sur notre boutique www.edilaix.com

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

| | |
|---------------------------|---|
| <i>Administrer :</i> | <i>Revue Administrer</i> |
| <i>AJDI :</i> | <i>Actualité juridique de droit immobilier</i> |
| <i>AJPI :</i> | <i>Actualité juridique de la propriété immobilière</i> |
| <i>Al. :</i> | <i>Alinéa</i> |
| <i>ANAH</i> | <i>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i> |
| <i>Ann. loyers :</i> | <i>Revue Annales des loyers</i> |
| <i>Art. :</i> | <i>Article</i> |
| <i>Cass. Ass. plén. :</i> | <i>Assemblée plénière de la Cour de cassation</i> |
| <i>BO :</i> | <i>Bulletin officiel</i> |
| <i>Bull. :</i> | <i>Bulletin des arrêts de la Cour de cassation</i> |
| <i>Bull. civ. :</i> | <i>Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)</i> |
| <i>C. civ. :</i> | <i>Code civil</i> |
| <i>C. com. :</i> | <i>Code de commerce</i> |
| <i>CA :</i> | <i>Cour d'appel</i> |
| <i>CCH :</i> | <i>Code de la construction et de l'habitation</i> |
| <i>Cass. Civ. :</i> | <i>Chambre civile de la Cour de cassation</i> |
| <i>Cass. Com. :</i> | <i>Chambre commerciale de la Cour de cassation</i> |
| <i>Cass. Soc. :</i> | <i>Chambre sociale de la Cour de cassation</i> |
| <i>Cass. Crim. :</i> | <i>Chambre criminelle de la Cour de cassation</i> |
| <i>C.C. :</i> | <i>Conseil constitutionnel</i> |
| <i>CE :</i> | <i>Conseil d'État</i> |
| <i>CEDH :</i> | <i>Convention européenne des droits de l'Homme</i> |
| <i>Chr. :</i> | <i>Chronique</i> |
| <i>Comm. :</i> | <i>Commentaire</i> |
| <i>Constr.-Urb. :</i> | <i>Revue Construction-Urbanisme</i> |
| <i>CNTGI :</i> | <i>Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières</i> |

Le conseil syndical

| | |
|----------------------------|---|
| <i>Concl.</i> : | <i>Conclusions</i> |
| <i>Contra</i> : | <i>En sens contraire</i> |
| <i>D.</i> : | <i>Recueil Dalloz</i> |
| <i>d.</i> : | <i>Décret</i> |
| <i>D. act.</i> : | <i>Dalloz actualités</i> |
| <i>D. aff.</i> : | <i>Dalloz affaires</i> |
| <i>Deffrénois</i> : | <i>Répertoire du notariat Deffrénois</i> |
| <i>DGCCRF</i> : | <i>Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes</i> |
| <i>Dir.</i> : | <i>Sous la direction de</i> |
| <i>Dr. et patr.</i> : | <i>Revue Droit et patrimoine</i> |
| <i>Éd</i> : | <i>Édition</i> |
| <i>Ex</i> : | <i>Exemple</i> |
| <i>Fasc.</i> : | <i>Fascicule</i> |
| <i>Gaz. Pal.</i> : | <i>Revue Gazette du Palais</i> |
| <i>Ibid.</i> : | <i>Idibem</i> |
| <i>Infra</i> : | <i>Ci-dessous</i> |
| <i>IRC</i> : | <i>Informations rapides de la copropriété</i> |
| <i>JCL.</i> : | <i>Jurisclasseur</i> |
| <i>JCL. Civil</i> : | <i>JurisClasseur civil Code</i> |
| <i>JCL. Construction</i> : | <i>JurisClasseur Construction</i> |
| <i>JCL. Copropriété</i> : | <i>JurisClasseur Copropriété</i> |
| <i>JCL. Notarial</i> : | <i>JurisClasseur Notarial</i> |
| <i>J.-Cl. Soc.</i> : | <i>JurisClasseur Sociétés</i> |
| <i>JCP G</i> : | <i>Semaine juridique Générale</i> |
| <i>JCP N</i> : | <i>Semaine juridique Notariale et immobilière</i> |
| <i>JO</i> : | <i>Journal officiel</i> |
| <i>JOAN</i> : | <i>Journal officiel des débats de l'assemblée nationale</i> |
| <i>JO Sénat</i> : | <i>Journal officiel des débats du Sénat</i> |
| <i>Jur.</i> : | <i>Jurisprudence</i> |
| <i>L.</i> : | <i>Loi</i> |
| <i>LEDIU</i> : | <i>Revue L'essentiel du Droit de l'immobilier et urbanisme</i> |
| <i>Lexbase éd. priv.</i> : | <i>Revue droit privé</i> |
| <i>L.G.D.J.</i> : | <i>Librairie générale de droit et de jurisprudence</i> |
| <i>Loi Hoguet</i> : | <i>Loi n° 70-2 du 2 janvier 1970</i> |
| <i>Loyers et copr.</i> : | <i>Revue Loyers et copropriété</i> |
| <i>LPA</i> : | <i>Revue Les petites affiches</i> |
| <i>N°</i> : | <i>Numéro</i> |
| <i>Not.</i> : | <i>Notamment</i> |
| <i>Obs.</i> : | <i>Observations</i> |
| <i>P.</i> : | <i>Page</i> |

Principales abréviations

| | |
|--------------------|--|
| <i>Pan.</i> : | <i>Panorama</i> |
| <i>Rapp.</i> : | <i>Rapport</i> |
| <i>RDC</i> : | <i>Revue des contrats</i> |
| <i>RDI</i> : | Revue de droit immobilier |
| <i>RG</i> : | <i>Répertoire général</i> |
| <i>Rép. civ.</i> : | <i>Répertoire Dalloz de droit civil</i> |
| <i>Rép. com.</i> : | <i>Répertoire Dalloz de droit commercial</i> |
| <i>Rép. min.</i> : | <i>Réponse ministérielle</i> |
| Rev. sociétés : | Revue de droit des sociétés |
| <i>RDI</i> : | Revue de droit immobilier |
| <i>REDI</i> : | Revue d'économie et de droit immobilier |
| Rev. hab. fr. : | Revue habitat français |
| Rev. loyers : | Revue des loyers et des fermages |
| <i>RTD Civ.</i> : | Revue trimestrielle de droit civil |
| <i>RTD Com.</i> : | Revue trimestrielle de droit commercial |
| <i>Spéc</i> : | Spécialement |
| <i>Supra</i> : | <i>Ci-dessus</i> |
| <i>TGI</i> : | Tribunal de grande instance |
| <i>TJ</i> : | <i>Tribunal judiciaire</i> |
| <i>V°</i> : | <i>Voir</i> |

**« Then all too late comes counsel to be heard,
Where will doth mutiny with wit's regard »¹.**

Shakespeare, *in* La vie et la mort du roi Richard II,
Acte II, scène I.

1. « Tous les conseils arrivent trop tard là où la volonté se révolte contre les considérations de la raison ».

PRÉFACE

Le conseil syndical méritait bien un ouvrage. En effet, bien malin celui qui pourrait décrire ce qui se cache derrière cette appellation obscure aux connotations prudhommales. À moins d'être copropriétaire. Quoi que... Et si plusieurs recueils ont déjà traité le sujet, peu l'ont fait avec ce degré de précision et une telle volonté de complétude que celui que vous tenez entre les mains. Les auteurs, Pierre-Edouard Lagraulet et Guilhem Gil, tous deux fins connaisseurs du droit de la copropriété, exposent ici toutes les règles concernant le conseil syndical avec une exhaustivité rarement atteinte et une approche qui siéra au plus grand nombre. Car il faut bien reconnaître que la proximité lexicale des principaux organes de la copropriété n'aide pas à se doter d'une vision claire du rôle de chacun. Entre le syndic, le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical, il n'est guère surprenant que des confusions se créent dans l'esprit des principaux intéressés. Mais après tout, le droit de la copropriété n'est-il pas réputé pour sa complexité, voire son caractère hermétique ? Un reproche souvent entendu, non dénué de tout fondement il est vrai. Pourtant, le conseil syndical, dont le rôle est parfois minoré, constitue en réalité une véritable pierre angulaire dans le bon fonctionnement d'une copropriété.

Incontournable, il est chargé de faire le lien entre les copropriétaires et le syndic, que ce soit en faisant le bilan de l'état d'avancement des différents dossiers soumis à l'assemblée générale ou en remontant les dysfonctionnements constatés. Les conseillers syndicaux, par leur implication, veillent à ce que les résolutions précédemment votées soient bien exécutées, s'assurent du respect du règlement de copropriété et assistent le syndic dans le cadre de sa gestion, ceci avec les limites inhérentes à leur statut de bénévole.

Par ailleurs, il peut s'approprier un sujet et être force de propositions. Une faculté indispensable à l'heure où la rénovation énergétique des copropriétés va devenir de plus en plus prégnante. Le succès de ce chantier d'envergure ne pourra d'ailleurs être assuré que si les conseillers syndicaux et les syndics travaillent de concert. Pour autant, force est de constater que le conseil syndical souffre de plusieurs paradoxes.

Tout d'abord, les textes s'avèrent très succincts concernant ses modalités de fonctionnement. Si la composition du conseil syndical est définie avec soin, le reste est laissé à l'appréciation de l'assemblée générale, voire des conseillers syndicaux eux-mêmes. La liberté ici conférée est intéressante mais n'est pas sans être problématique lorsque des règlements de copropriété, voulant sans doute bien faire, imposent des conditions de plus en plus malaisées à remplir. Préciser que le conseil syndical doit contenir au moins un nombre précis de membres, à l'heure où les assemblées générales sont de plus en plus désertées et où l'on constate une véritable crise des vocations, ne pourra qu'entraîner, au mieux, une violation des dispositions du règlement, au pire, un recours contentieux afin de contester la désignation des conseillers syndicaux faite au mépris d'une stipulation précise.

Ensuite et surtout, le conseil syndical n'a pas la personnalité juridique, contrairement aux autres acteurs de la copropriété, à savoir le syndic et le syndicat des copropriétaires. La réforme opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 n'a pas jugé nécessaire de revenir sur ce point. Sans doute l'octroi de la personnalité juridique aurait-elle finalement entraîné davantage d'inconvénients et de questions que le maintien de la situation actuelle. Mais il en résulte auprès des copropriétaires une crainte, celle de voir leur responsabilité personnelle engagée. Et bien que les juges fassent preuve de bienveillance à l'égard de ces copropriétaires, bénévoles et non-professionnels de surcroît, cette peur est réelle et régulièrement évoquée.

En abordant tous ces sujets ainsi que beaucoup d'autres, tels que l'histoire du conseil syndical au fil des âges et son évolution tant au regard de sa composition que de ses prérogatives, cet ouvrage est destiné aussi bien aux praticiens, au premier rang desquels les syndics, qu'aux universitaires et, surtout, aux copropriétaires. Par leurs développements complets et fouillés, mais sans sombrer pour autant dans une approche quasi-herméneutique à laquelle il aurait été aisé de succomber, les auteurs apportent toutes les réponses aux questions que peuvent se poser les conseillers syndicaux pour être des interlocuteurs efficaces vis-à-vis de leur syndic. Là est tout le mérite de ce recueil qui, en réalité, n'en est pas un : c'est un outil et, en tant que tel, il est indispensable aussi bien aux copropriétaires qu'aux syndics.

David Rodrigues
Juriste Copropriété à l'association CLCV

INTRODUCTION

1. Le temps de la simplicité du droit de la copropriété est révolu. L'organisation d'une indivision quelque peu indéterminée dans son statut, considérée comme une étrangeté¹, et appréhendée uniquement à travers la propriété privée d'un étage, a cédé sa place à « un maquis inextricable, un dédale complexe où l'on se perd d'autant plus aisément que l'harmonisation des dispositions est souvent délicate »².

L'unique article 664 du Code civil de 1804 qui régissait la copropriété des immeubles bâtis s'est transformé, au gré des réformes, en une agrégation de dispositions multiples et éparses. Dernièrement³, aux lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)⁴ et pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)⁵ se sont ajoutées celles pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron)⁶, celle relative à la transition énergétique pour la croissance verte⁷, la loi ELAN⁸ visant à répondre à

1. Demolombe, Cours de Code Napoléon, Traité des servitudes ou services fonciers, Paris, Lahure éditeur, t. 1, 1882, p. 492 et s. ; Baudry-Lacantinière, précis de droit civil, Paris 1888, t. 1, p. 895 ; Desmares, De la copropriété avec indivision forcée, Thèse, Paris, 1899, p. 76-77.

2. Ch. Afias, Préface de l'ouvrage La copropriété en questions, F. Bayard-Jammes, Edilax, 2014.

3. V° sur ces évolutions législatives, JeL Civil Code, LexisNexis, App. Art. 544 à 577 – fasc. 10 : Copropriété. – Historique et généralités, D.-C. Jaffuel, § 32 et s ; P. Capoulade et D. Tomasin, La copropriété, Dalloz, 2021, n° 01.11 et s.

4. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

5. Loi n° 2014-336 du 24 mars 2014.

6. Loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

7. Loi n° 2015-992 du 17 août 2015.

8. Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; V° sur les propositions de réforme qui ont précédé son adoption et celle de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : H. Périnet-Marquet (dir.), Avant-projet de réforme du droit des biens, 2020, <http://henricapitant.org/storage/app/media/pdfs/travaux/avant-projet-de-reforme-du-droit-des-biens-version-finale.pdf> ; H. Périnet-Marquet (dir.), Avant-projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965, Groupe de recherche sur la copropriété, juill. 2017, *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, 10 ; ARC, « Les 43 réformes que l'ARC suggère au gouvernement en matière de droit sur la copropriété », nov. 2017, https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/43_reformes.pdf ; CCLX, « Copropriété : Les réformes à entreprendre », oct. 2017, https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/10/livre_blanc_def_-_version_pdf.pdf.

« une attente sociétale grandissante »¹, ainsi que l’ordonnance du 30 octobre 2019², le décret du 2 juillet 2020³, la loi Climat, la loi 3DS et quelques 3 000 arrêts de la Cour de cassation⁴.

C’est ainsi que l’article 21 de la loi du 10 juillet 1965⁵ dédié au conseil syndical a connu 9 modifications depuis 1965 et que, plus généralement, cette loi a été réformée plus de 60 fois depuis son entrée en vigueur. Composée de 45 articles à son origine, elle en comptait 110 en 2018 et en comptera 148 au 1^{er} janvier 2023⁶ !

Ces modifications, de plus en plus fréquentes, n’ont pas amélioré la situation dans laquelle se trouvent le syndicat de copropriétaires et ses organes, dont le conseil syndical est l’un des moins bien organisé par les textes. C’est pourquoi, pour mieux déterminer les fonctions de cet organe de surveillance et d’assistance du syndic, ainsi que le définit l’article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il nous paraît nécessaire de présenter, au moins brièvement, l’évolution historique de la copropriété en général, et en particulier du conseil syndical (chapitre 1), avant de présenter ce qu’est devenu, aujourd’hui, cet utile organe du syndicat des copropriétaires (chapitre 2)⁷.

1. R. Lioger et Ch. Dubos, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, n° 971, enregistré à la Présidence de l’Assemblée nationale le 19 mai 2018, p. 885, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0971.pdf>.

2. Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019.

3. D. n° 2020-834 du 2 juill. 2020.

4. Le chiffre est donné par Monsieur le Professeur H. Périnet-Marquet *in* Entretien avec M. Le Professeur Hugues Périnet-Marquet, *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, entretien 1.

5. Originellement numéroté 15.

6. Depuis son adoption, la loi de 1965 a été réformée ou complétée près de 60 fois et il ne reste plus que 14 articles qui n’ont pas connu de modifications sur les 148 articles que comptera cette loi au 1^{er} janvier 2023 ! **Lois** n° 66-1006 du 28 décembre 1966 ; n° 74-908 du 29 octobre 1974 ; loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 ; n° 79-2 du 2 janvier 1979 ; n° 85-1470 du 31 décembre 1985 ; n° 92-653 du 13 juillet 1992 ; n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; n° 95-73 du 21 janvier 1995 ; n° 96-987 du 14 novembre 1996 ; n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ; n° 96-1236 du 30 décembre 1996 ; n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ; n° 2003-699 du 30 juillet 2003 ; n° 2004-669 du 9 juillet 2004 ; n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ; n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ; n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ; n° 2007-297 du 5 mars 2007 ; n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 ; n° 2008-776 du 4 août 2008 ; n° 2009-258 du 5 mars 2009 ; n° 2009-323 du 25 mars 2009 ; n° 2009-526 du 12 mai 2009 ; n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ; n° 2011-267 du 14 mars 2011 ; n° 2012-387 du 22 mars 2012 ; n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 ; n° 2015-990 du 6 août 2015 ; n° 2015-992 du 17 août 2015 ; n° 2017-86 du 27 janv. 2017 ; n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; n° 2020-105 du 10 févr. 2020 ; n° 2020-105 du 10 févr. 2020 ; n° 2021-1104 du 22 août 2021 (liste non exhaustive) ; **Ordonnances** n° 2000-916 du 19 septembre 2000 ; n° 2005-870 du 28 juillet 2005 ; n° 2006-346 du 23 mars 2006 ; n° 2012-578 du 26 avril 2012 ; n° 2013-516 du 20 juin 2013 ; n° 2013-544 du 27 juin 2013 ; n° 2014-329 du 12 mars 2014 ; n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 ; n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 ; n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 ; n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ; n° 2020-71 du 29 janv. 2020 (liste non exhaustive).

7. Les lecteurs de l’ouvrage paru aux éditions Edilaix sur le syndic de copropriété trouveront une grande similarité entre ces deux introductions. Elles ont été adaptées l’une et l’autre à la spécificité des études mais présentent, volontairement, un tronc commun.

Chapitre 1. Approche historique des fonctions du conseil syndical

2. Sans prétendre retracer l'ensemble de l'évolution du droit de la copropriété, et en particulier du conseil syndical, nous soulignerons les origines de l'institution trouvant leur source dans l'Ancien Droit (section I), avant de présenter son évolution moderne (section II) ayant abouti à l'institution contemporaine que nous connaissons (section III).

Section 1. Ancien droit

3. Les origines anciennes et orientales de la copropriété. – Si Decugis imagine l'origine de la propriété collective à l'âge paléolithique¹ à travers le partage des emplacements de pêche et de chasse, certains travaux, dont ceux de Cuq, datent l'origine de la copropriété à l'époque de la dynastie babylonienne. Selon le Code d'Hammourabi², cette situation résultait de la vente du rez-de-chaussée d'un bâtiment dont le vendeur se réservait l'étage ou encore à l'indivision des murs mitoyens.

Plus tard, les institutions du droit romain furent assez réservées quant à la copropriété, tant à l'égard de la propriété collective que de l'indivision. Néanmoins, selon Monsieur le Professeur J.-Fr. Brégi³, la copropriété s'est développée sous le Bas-Empire pour répondre à des besoins économiques, avec la substitution du principe de décision à l'unanimité par celui de la majorité dans deux cas de copropriétés précises et préexistantes : les sociétés et les indivisions. C'est sans doute ce qui a permis dans certaines régions, sous contrôle romain, de voir émerger quelques formes de copropriété des immeubles bâtis. Monsieur le Professeur C. Michalopoulos⁴ précise en ce sens que les Phéniciens pourraient être à l'origine, au 10^e siècle, d'un système ressemblant à notre copropriété. D'autres auteurs⁵ confirment cette analyse et précisent que, dès le VI^e siècle, le Digeste⁶ de Justinien pouvait contenir la reconnaissance de la copropriété – dans un sens proche de celui que nous connaissons, ce qui aurait permis ce développement oriental de la copropriété. À ce stade, nulle trace d'un organe tel que le conseil syndical n'est identifiable.

4. L'émergence de la copropriété occidentale et du « conseil de gérance » sous l'Ancien droit. – Les coutumiers du Moyen-âge, réglementant les

1. Decugis, Les étapes du Droit des origines à nos jours, Librairie du recueil Sirey, 1942, p.114 et s.

2. Le Code de Hammurabi, Cerf, trad. A. Finet, 4^e éd., 2002.

3. J.-Fr. Brégi, Droit romain, les biens et la propriété, Ellipses, 2009.

4. C. Michalopoulos, Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble : RDI 1995, p. 409.

5. C. Van der Merwe (ss la dir.), European condominium law (the common core of European private law), Cambridge university press, 2015, p. 12 et s.

6. *Corpus* de droit civil du droit romain antique du début du VI^e s. ap. J.-C.