

I. Evolution des demandes 2004-2014

Depuis 2004, le nombre des contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 30%, étant passé de 32 600 à 42 500. Devant les cours d'appel, la hausse a été beaucoup moins importante (+6%) – **tableau 1-**

Tableau 1
Evolution du nombre des contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et devant les cours d'appel 2004-2014

Année	Cour d'appel	Juridiction du 1er degré	TGI				TI			Jprox
			Total TGI	Fond	Référé	Requête	Total TI	Fond	Référé	
2004	2 597	32 595	12 756	7 215	4 206	1 335	19 484	18 108	1 376	355
2005	2 939	33 476	12 380	6 712	3 968	1 700	13 504	12 205	1 299	7 592
2006	2 723	32 782	12 306	6 633	3 820	1 853	10 798	9 758	1 040	9 678
2007	2 616	33 565	12 338	6 565	3 926	1 847	10 972	10 032	940	10 255
2008	2 814	34 511	13 214	7 163	4 087	1 964	11 159	10 336	823	10 138
2009	2 714	38 139	13 953	7 364	4 426	2 163	12 603	11 697	906	11 583
2010	2 663	39 451	14 597	7 358	4 912	2 327	13 486	12 630	856	11 368
2011	2 383	37 726	14 167	7 603	4 045	2 519	12 900	12 100	800	10 659
2012	2 513	39 022	14 717	8 044	4 072	2 601	14 392	13 430	962	9 913
2013	2 728	39 354	15 221	8 273	4 450	2 498	14 383	13 520	863	9 750
2014	2 762	42 508	16 359	8 636	4 783	2 940	15 983	15 130	853	10 166

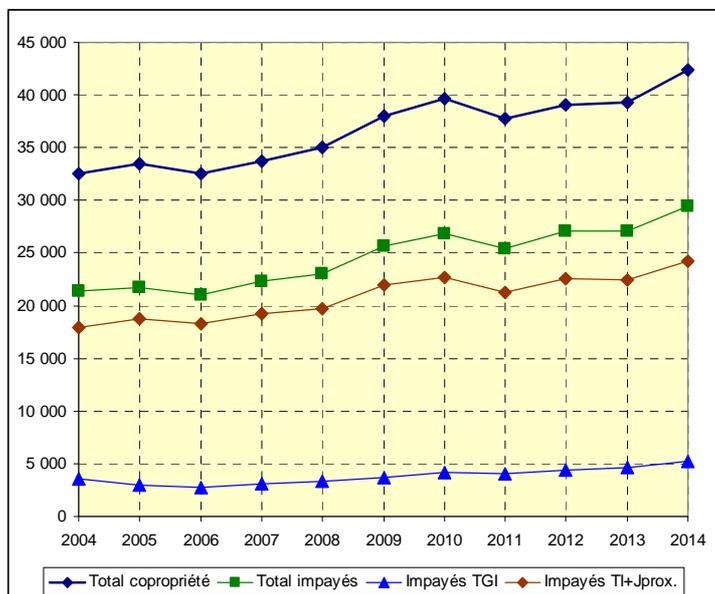
source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

❖ ***Le profil général du contentieux de la copropriété est largement déterminé par celui des actions en paiement***

Devant les juridictions de première instance, l'évolution du contentieux de la copropriété est largement déterminée par les actions en paiement, notamment devant le tribunal d'instance (et la juridiction de proximité). En effet, le poids de ce contentieux a représenté autour des deux tiers de l'ensemble du contentieux de la copropriété sur toute la période - **figure 1-**

Figure 1
Contentieux de la copropriété
Evolution des demandes en paiement devant les juridictions du premier degré
fond et référé -2004-2014-



Les demandes en paiement des charges formées devant les juridictions du premier degré ont connu une forte croissance entre 2004 et 2014, leur nombre est en effet passé de 21 400 à près de 29 400 (+38%). Au cours de cette période, la hausse relative la plus importante a concerné les demandes en paiement des charges formées devant le tribunal de grande instance (+47%, contre 36% devant le TI et la juridiction de proximité).

Tableau 2
Evolution du nombre des demandes en paiement des charges devant les
juridictions du premier degré 2004-2014

Année	Juridiction du 1er degré	TGI				TI			Jprox
		Total TGI	Fond	Référé	Requête	Total TI	Fond	Référé	
2004	21 415	3 531	2 260	1 266	5	17 739	16 523	1 216	145
2005	21 717	2 969	1 840	1 120	9	11 949	10 862	1 087	6 799
2006	21 020	2 760	1 665	1 086	9	9 553	8 675	878	8 707
2007	22 270	3 031	1 893	1 128	10	9 912	9 134	778	9 327
2008	23 051	3 290	2 025	1 255	10	10 220	9 525	695	9 541
2009	25 588	3 680	2 209	1 459	12	11 360	10 611	749	10 548
2010	26 775	4 121	2 550	1 558	13	12 343	11 599	744	10 311
2011	25 387	4 093	2 760	1 327	6	11 546	10 884	662	9 748
2012	27 039	4 444	3 061	1 362	21	13 389	12 540	849	9 206
2013	27 108	4 618	3 223	1 362	33	13 424	12 651	773	9 066
2014	29 440	5 177	3 497	1 513	167	14 865	14 098	767	9 398

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Ces différences de rythme de croissance ont pu traduire soit une augmentation du montant des charges, soit une accumulation des arriérés. Malgré ces hausses différentielles, la part du contentieux de l'impayé traité par les tribunaux d'instance (et la juridiction de proximité) est demeurée très élevée (autour de 84%).

❖ **Le nombre de demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale est resté relativement stable**

Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale arrivent en seconde position des contentieux les plus fréquents même s'ils demeurent de faible ampleur. Au cours de la période, on observe que leur nombre est resté relativement stable passant de 2 700 à près de 3 000 (+9%). –tableau 3-

Tableau 3
Evolution du nombre des demandes en nullité d'une assemblée générale devant le TGI 2004-2014

Année	TGI			
	Total TGI	Fond	Référé	Requête
2004	2 713	2 657	31	11
2005	2 694	2 648	25	14
2006	2 735	2 697	22	5
2007	2 607	2 559	22	18
2008	2 658	2 609	26	14
2009	2 688	2 654	18	8
2010	2 874	2 827	29	14
2011	2 879	2 833	27	13
2012	2 877	2 836	16	20
2013	2 893	2 841	27	20
2014	2 966	2 912	28	21

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

II. Les demandes formées en 2014

En 2014¹, les tribunaux de grande instance et d'instance et les juridictions de proximité ont été saisis de près d'un million de demandes introduites au fond et en référé², dont 212 000 en matière locative (18%) et 42 500 en matière de copropriété³ (4%) - **tableau 4a-**. Les juridictions ont donc cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété.

❖ ***En 2014, plus des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges***

Les contentieux relatifs *aux droits et obligations des copropriétaires* sont les plus nombreux, représentant 84% de l'ensemble des demandes formées en 2014.

Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec près de 29 500 demandes (69%), les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires ont en effet été à l'origine de moins de 2 000 actions devant les tribunaux (1 960)⁴.

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (autour de 6 900 demandes, soit 16% de l'ensemble des contentieux de copropriété).

Les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale arrivent en première position (2 966 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement - **tableaux 4a et 4b-**.

¹ Actualisation de l'étude « Les contentieux de la copropriété – Evolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes (2009) – Pierre Capoulade, Brigitte Munoz-Perez et Caroline Moreau. Octobre 2010.

² Hors juridictions spécialisées (juge aux affaires familiales, juge de l'exécution, juge des tutelles, juge de l'expropriation, JLD ...).

³ Cette proportion est légèrement sous-estimée, dans la mesure où les requêtes en injonction de payer (IP) ne sont pas comptabilisées ici. En 2014, la juridiction de proximité a été saisie de 3 255 requêtes en IP, le juge d'instance de 2 441, soit un total de 5 696.

⁴ Notons que les demandes introduites par les copropriétaires s'élèvent à 1 027 contre 933 pour celles formées par les syndicats.

Tableau 4a - Les demandes formées devant les juridictions du premier degré et les cours d'appel en matière locative et de copropriété (2014)

Objet de la demande	CA	Juridictions du premier degré								
		Total	TGI				TI et juge de proximité			
			Total TGI	Fond	Référé	Requête	Total TI+Jprox	Fond	Référé	Juge de proximité
TOTAL Contentieux locatifs	7 855	211 666	9 157	6 649	1 985	523	202 509	112 945	79 064	10 500
TOTAL Copropriété	2 762	42 508	16 359	8 636	4 783	2 940	26 149	15 130	853	10 166
Organisation et administration	893	6 951	6 736	3 520	656	2 560	215	126	5	84
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	25	84	58	53	3	2	26	15	0	11
Demande de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	1	153	150	1	19	130	3	1	1	1
Demande de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire commun	25	1 972	1 971	9	223	1 739	1	0	1	0
Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	12	641	641	3	31	607	0	0	0	0
Demande de convocation d'une assemblée générale	6	67	64	5	25	34	3	1	1	1
Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	578	2 966	2 961	2 912	28	21	5	4	0	1
Action en responsabilité exercée contre le syndicat	176	504	409	330	76	3	95	60	1	34
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	41	278	232	190	37	5	46	26	1	19
Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	27	271	235	17	214	4	36	19		17
Demande de désignation d'un mandataire ad hoc d'une copropriété en pré-difficulté dans le cadre d'une procédure d'alerte	2	15	15	0	0	15	0	0	0	0
Droits et obligations des copropriétaires	1 869	35 557	9 623	5 116	4 127	380	25 934	15 004	848	10 082
Demande en paiement des charges ou des contributions	836	29 440	5 177	3 497	1 513	167	24 263	14 098	767	9 398
Demande présentée par ou contre le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot	12	139	62	25	35	2	77	29	1	47
Demande du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	201	933	869	281	565	23	64	36	4	24
Demande d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot	186	1 027	880	381	486	13	147	104	7	36
Demande en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	42	169	94	50	43	1	75	44	1	30
Demande en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	11	18	16	11	5	0	2	0	0	2
Demande d'autorisation de travaux d'amélioration	24	103	93	56	31	6	10	7	0	3
Demande des copropriétaires de résidences services tendant à la suspension ou la suppression d'un ou des services	3	9	5	3	2	0	4	2	0	2
Autres demandes relatives à la copropriété	554	3 719	2 427	812	1 447	168	1 292	684	68	540

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Tableau 4b - Structure du contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et les cours d'appel 2014 (%)

Objet de la demande	CA	Juridictions du premier degré								
		Total	TGI				TI et juge de proximité			
			Total TGI	Fond	Référé	Requête	Total TI+Jprox	Fond	Référé	Juge de proximité
TOTAL Copropriété	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Organisation et administration</i>	32,3	16,4	41,2	40,8	13,7	87,1	0,8	0,8	0,6	0,8
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	0,9	0,2	0,4	0,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Demande de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	0,0	0,4	0,9	0,0	0,4	4,4	0,0	0,0	0,1	0,0
Demande de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire commun	0,9	4,6	12,0	0,1	4,7	59,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	0,4	1,5	3,9	0,0	0,6	20,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Demande de convocation d'une assemblée générale	0,2	0,2	0,4	0,1	0,5	1,2	0,0	0,0	0,1	0,0
Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	20,9	7,0	18,1	33,7	0,6	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Action en responsabilité exercée contre le syndic	6,4	1,2	2,5	3,8	1,6	0,1	0,4	0,4	0,1	0,3
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	1,5	0,7	1,4	2,2	0,8	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	1,0	0,6	1,4	0,2	4,5	0,1	0,1	0,1	0,0	0,2
Demande de désignation d'un mandataire ad hoc d'une copropriété en pré-difficulté dans le cadre d'une procédure d'alerte	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Droits et obligations des copropriétaires</i>	67,7	83,6	58,8	59,2	86,3	12,9	99,2	99,2	99,4	99,2
Demande en paiement des charges ou des contributions	30,3	69,3	31,6	40,5	31,6	5,7	92,8	93,2	89,9	92,4
Demande présentée par ou contre le syndic à l'occasion de la vente d'un lot	0,4	0,3	0,4	0,3	0,7	0,1	0,3	0,2	0,1	0,5
Demande du syndic tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	7,3	2,2	5,3	3,3	11,8	0,8	0,2	0,2	0,5	0,2
Demande d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot	6,7	2,4	5,4	4,4	10,2	0,4	0,6	0,7	0,8	0,4
Demande en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	1,5	0,4	0,6	0,6	0,9	0,0	0,3	0,3	0,1	0,3
Demande en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	0,4	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Demande d'autorisation de travaux d'amélioration	0,9	0,2	0,6	0,6	0,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Demande des copropriétaires de résidences services tendant à la suspension ou la suppression d'un ou des services	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres demandes relatives à la copropriété	20,1	8,7	14,8	9,4	30,3	5,7	4,9	4,5	8,0	5,3

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

❖ **En 2014, plus de la moitié des impayés de charges sont portés devant les tribunaux d'instance**

En 2014, 52% de ces contentieux sont portés devant le tribunal d'instance, 33%, devant la juridiction de proximité et 15% devant le tribunal de grande instance. Le taux de ressort de ces juridictions fournit une indication des montants des charges réclamés, relativement élevés puisque 67% des demandes dont ont été saisis les tribunaux en 2014 portent sur des sommes excédant 4 000 € –**tableau 5**–.

Tableau 5
Montant des charges réclamées (2014)

Montant des sommes réclamées	Nbre	%
Total	28 389	100,0
10 000€ et plus*	4 126	14,5
de 4 000€ à moins de 10 000€	14 865	52,4
moins de 4 000€	9 398	33,1

**hors demandes en recouvrement des provisions votées par l'AG devant le président du TGI. Le président est compétent quelle que soit la somme réclamée.*

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Devant le tribunal d'instance, les actions en paiement sont introduites au fond dans l'immense majorité des cas (95%), le faible usage du référé (5%) pouvant s'expliquer par un risque de contestation sérieuse⁵.

Devant le tribunal de grande instance, le dispositif statistique ne permet pas de distinguer les demandes en recouvrement des provisions du budget prévisionnel voté en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965) formées devant le président du TGI statuant "*comme en matière de référé*", des actions en référé classiques visant à obtenir une provision pour des charges impayées.

Cependant, le fait qu'un accroissement notable des actions en paiement formées devant le président du TGI soit observé à compter de 2002, année même de l'entrée en application de la nouvelle procédure accélérée de recouvrement des provisions –**voir encadré 1**–, laisse penser que cette augmentation s'explique, au moins en partie, par le recours à cette nouvelle procédure –**figure 2**–.

⁵ Articles 808 et 848 du CPC.

Encadré 1

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain introduit dans le régime de la copropriété des innovations destinées à améliorer la transparence comptable et la trésorerie du syndicat. D'une part, elle prévoit que la comptabilité du syndicat sera établie conformément à un plan comptable spécifique et obligatoire fixé par décret.

D'autre part, s'agissant du budget prévisionnel, elle en délimite le contenu aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration, fixe la date d'exigibilité des provisions et organise leur recouvrement par une procédure accélérée devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé au terme de laquelle le copropriétaire défaillant peut être condamné au paiement des provisions non encore échues.

Les mesures relatives au budget prévisionnel (articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2002. La mesure relative aux comptes du syndicat des copropriétaires (articles 14-3 de la loi du 10 juillet 1965) est finalement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, après modification de la loi du 13 décembre 2000 par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

À défaut du paiement d'une seule provision, le juge peut exiger le paiement de la totalité des provisions votées par la copropriété.

Nous avons tenté d'estimer le nombre des demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale formées entre 2002 et 2014 devant le président du TGI statuant "*comme en matière de référé*". Pour cela, nous avons fait l'hypothèse que la proportion des demandes formées en référé se situait sur cette période au même niveau qu'au cours des années qui ont précédé l'entrée en application de la nouvelle procédure de recouvrement des provisions⁶ (autour de 18%). Nous obtenons ainsi une estimation du nombre d'assignations en référé. En déduisant cet effectif du nombre total d'actions en paiement formées devant le président du TGI, nous disposons d'une évaluation du nombre de demandes en recouvrement des provisions du budget prévisionnel voté en assemblée générale. Autour de 400 en 2002, ce nombre atteint un maximum en 2010 (1 144), puis a diminué à partir de 2011 pour atteindre 884 en 2014 –**tableau 6 et figure 2-**.

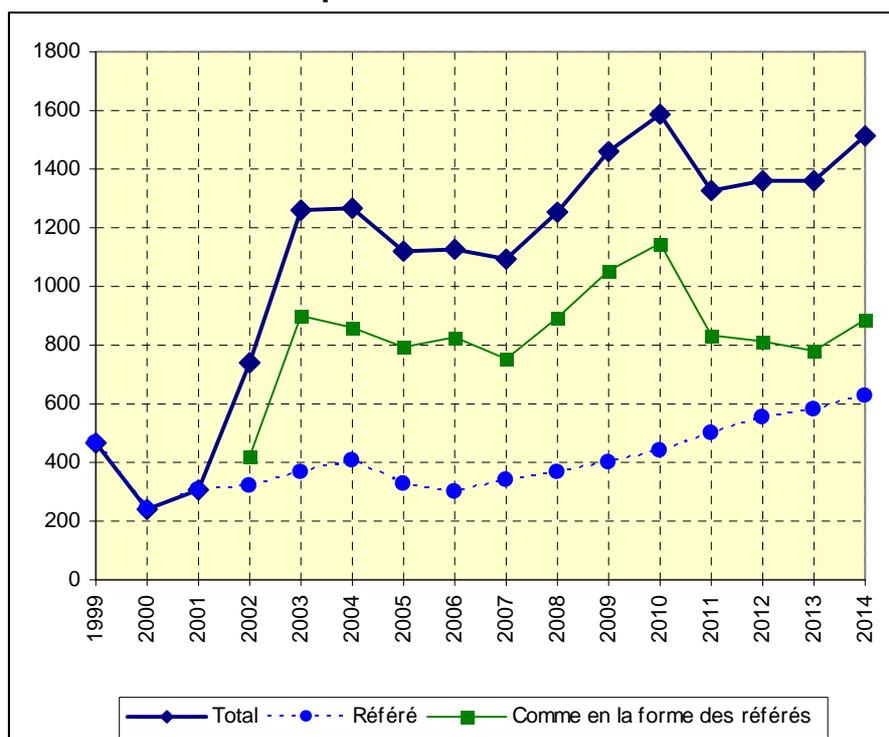
⁶ Article 19-2 Loi 1965 dans ses dispositions issues de la loi solidarité renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Tableau 6
Evolution des actions en paiement des charges et contributions
formées devant le TGI et le président du TGI
1999-2014

Année	Total	Fond	Demandes formées devant le P ^t du TGI		
			Total	Référé	Comme en la forme des référés (art. 19-2 L. 1965)
1999	2 659	2 194	465	465	
2000	2 044	1 804	240	240	
2001	1 992	1 684	308	308	
2002	2 506	1 766	740	318	422
2003	3 287	2 025	1 262	365	897
2004	3 516	2 249	1 267	405	862
2005	2 935	1 815	1 120	327	793
2006	2 780	1 656	1 124	298	826
2007	2 961	1 870	1 091	337	754
2008	3 276	2 020	1 256	364	892
2009	3 691	2 233	1 458	402	1 056
2010	4 050	2 463	1 587	443	1 144
2011	4 087	2 760	1 327	497	830
2012	4 423	3 061	1 362	551	811
2013	4 585	3 223	1 362	580	782
2014	5 010	3 497	1 513	629	884

source : RGC, SDSE DACS-PEJC

Figure 2
Evolution des demandes en paiement des charges et contributions formées
devant le président du TGI 1999-2014



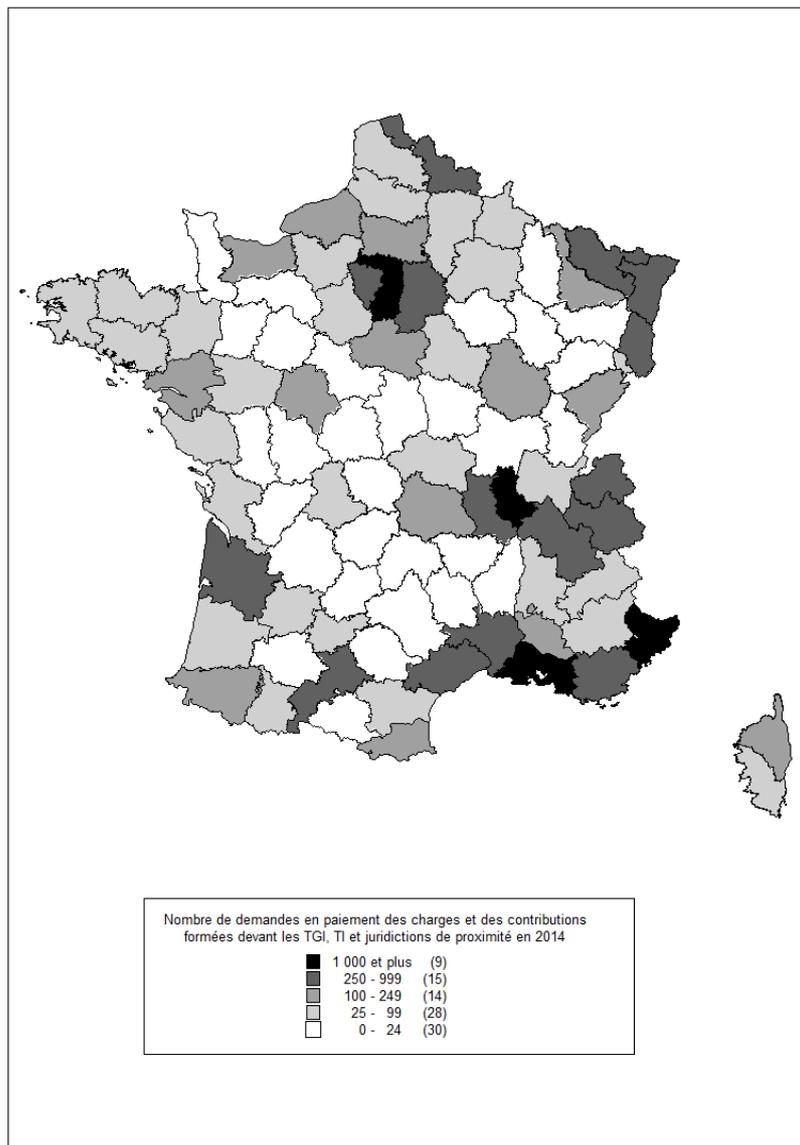
III. La répartition géographique des contentieux de la copropriété

❖ **Forte concentration géographique des actions en paiement : près des deux-tiers des demandes sont concentrées sur les tribunaux de deux régions**

Le contentieux des impayés de charges est très concentré géographiquement.

C'est en Région Ile-de-France que les actions en paiement sont les plus nombreuses : 44% des demandes dont 12% dans le seul département de Paris, 9,4% devant celui de la Seine-Saint-Denis et 6% devant celui des Hauts-de-Seine. Dans cette région, c'est dans le département de Paris que la proportion de demandes en paiement des charges d'un montant supérieur à 10 000€ est la plus forte : 28,3%– **figure 3** et **tableau 7**

Figure 3
Répartition des demandes en paiement des charges par département (2014)



La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur arrive en seconde position avec 19% des demandes en paiement enregistrées en 2014, dont 9,1% devant les juridictions des départements des Alpes-Maritimes et 6,1% des Bouches-du-Rhône. On relèvera que, dans cette région, le montant des sommes réclamées est plus faible que dans la région Ile-de-France, n'excédant pas 4 000€ dans 37% des cas (contre 19%) – **tableau 8-**

Tableau 8
Répartition des demandes en paiement des charges par département et 2014

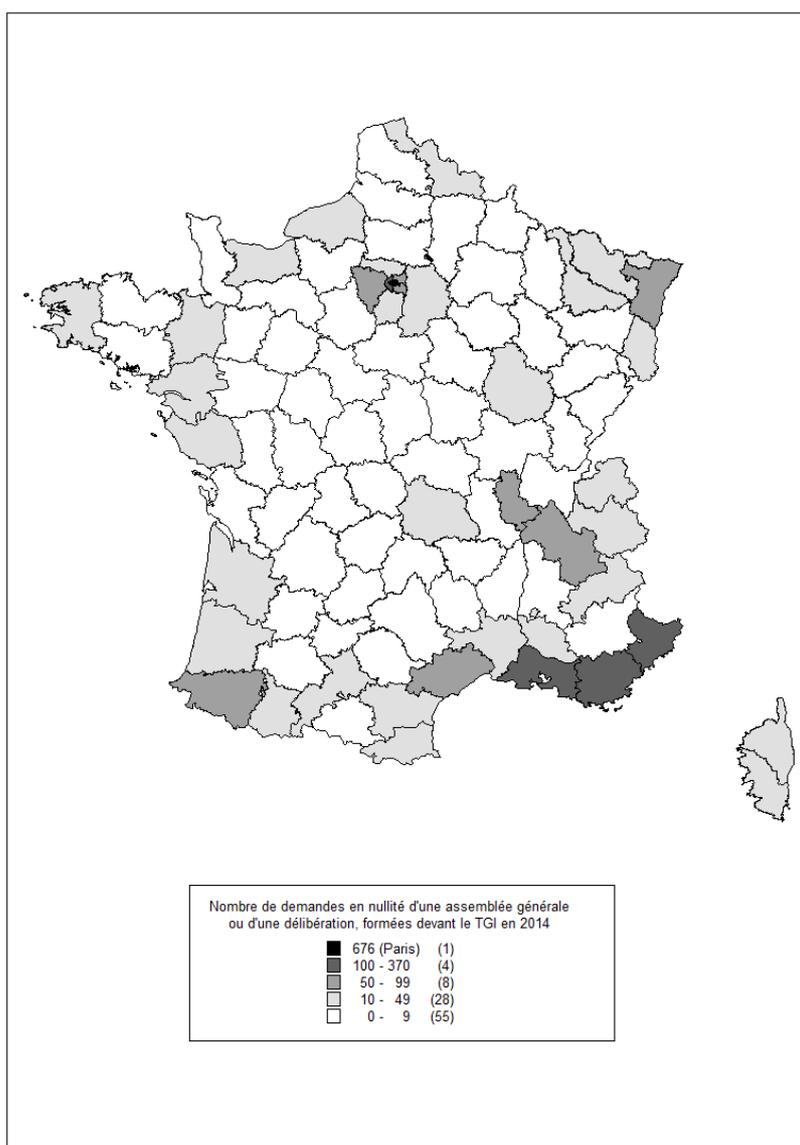
Régions et départements	TOTAL		TGI	TI	Juge de prox.
	Nbre	%			
TOTAL	29 440	100,0	17,6	50,5	31,9
Total ILE-DE-FRANCE	13 008	44,2	20,5	60,5	19,0
PARIS	3 566	12,1	28,3	56,6	15,1
SEINE-ST-DENIS	2 781	9,4	20,4	62,1	17,5
HAUTS-DE-SEINE	1 642	5,6	19,0	62,0	19,0
VAL-DE-MARNE	1 427	4,8	15,7	67,3	17,0
VAL-D'OISE	1 287	4,4	12,8	57,6	29,6
ESSONNE	1 127	3,8	19,7	59,8	20,5
YVELINES	608	2,1	16,9	64,0	19,1
SEINE-ET-MARNE	570	1,9	11,9	59,6	28,4
Total PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	5 632	19,1	9,0	53,6	37,4
ALPES-MARITIMES	2 691	9,1	9,7	62,7	27,6
BOUCHES-DU-RHONE	1 787	6,1	7,6	49,2	43,3
VAR	850	2,9	8,0	38,2	53,8
VAUCLUSE	175	0,6	16,6	50,3	33,1
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	69	0,2	14,5	23,2	62,3
HAUTES-ALPES	60	0,2	5,0	43,3	51,7

source : RGC, SDSE DACS-PEJC

❖ **Le TGI de Paris a reçu près d'un quart des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale**

En 2014, 124 TGI ont eu à connaître 2 961 demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée. On observe une forte concentration géographique de ces demandes – **figure 4**-. En effet, quinze TGI ont reçu les deux-tiers des demandes. Avec 676 demandes, soit 23% du total, le TGI de Paris arrive largement en tête suivi notamment par ceux de Nice (198), Grasse (172), Marseille (171), Nanterre (141). Le tiers des demandes restant est dispersé sur 109 TGI dont 71 ont été saisis de moins de dix demandes.

Figure 4
Répartition des demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée par département (2014)



❖ **Copropriétés en difficulté : quinze TGI ont reçu plus des trois quarts des demandes en 2014**

Lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble⁷ (défaillance grave de trésorerie, refus d'effectuer des travaux absolument nécessaires, etc.), le président du tribunal de grande instance peut être saisi pour désigner un administrateur provisoire du syndicat, soit sur requête, soit comme en matière de référé. Il peut être saisi notamment par le syndic, par le maire de la commune, le procureur de la République, ou par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat⁸.

En 2014, les présidents de 63 tribunaux de grande instance ont été amenés à statuer sur 641 demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté, dont 607 formées sur requête.

Ces demandes sont très concentrées géographiquement : quinze TGI ont en effet reçu plus des trois quarts des demandes. Celui de Bobigny arrive largement en tête (104 demandes) suivi par notamment, ceux de Nanterre (90), Pontoise (64), Perpignan (43) –**tableau 9**–.

Tableau 9
Répartition des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté par siège de TGI (2014)

Siège du TGI	Nombre	%	cumul %	Siège du TGI	Nombre	%	cumul %
Total	641	100,0					
<i>dont :</i>							
BOBIGNY	104	16,2	16,2	BASTIA	20	3,1	65,7
NANTERRE	90	14,0	30,3	NIMES	16	2,5	68,2
PONTOISE*	64	10,0	40,2	FORT DE FRANCE	15	2,3	70,5
PERPIGNAN	43	6,7	47,0	POITIERS	12	1,9	72,4
AJACCIO	28	4,4	51,3	CHARTRES	11	1,7	74,1
BAYONNE	26	4,1	55,4	GRENOBLE	11	1,7	75,8
METZ	25	3,9	59,3	ST MALO	11	1,7	77,5
AIX EN PROVENCE	21	3,3	62,6				

*donnée redressée

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

⁷ Art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et art. 62-1 et 62-14 du décret du 17 mars 1967.

⁸ Pendant longtemps, les procédures applicables aux copropriétés en difficulté ne pouvaient être introduites qu'une fois les difficultés avérées. La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (le décret d'application n° 2010-391 du 20 avril 2010 est entré en vigueur le 1er juin 2010), a mis en place une procédure d'alerte préventive qui doit intervenir en amont des situations de crise. Cette alerte fait l'objet des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Dès que les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel (ou 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots), le syndic est tenu de saisir le président du TGI d'une demande de désignation d'un mandataire ad-hoc du syndicat, chargé notamment d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, d'assurer la sécurité de l'immeuble. En l'absence de saisine du syndic, le président du tribunal peut être saisi aux mêmes fins, notamment par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat. Par ailleurs, le président du TGI pourrait être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de six mois. Dans ces deux cas de figure, le préfet et le maire de la commune où est implanté l'immeuble sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

IV. Le sort des demandes en 2014

IV-1 Les modes de règlement des contentieux des droits et obligations des copropriétaires

❖ Près d'une demande en paiement sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure devant les juridictions de première instance

En 2014, 22% des actions en paiement introduites devant les juridictions de première instance se sont terminées sans que celles-ci statuent sur la demande, le plus souvent par un acte impliquant un accord des parties (autour 14%), par une radiation, une caducité, une irrecevabilité de la demande ou une décision d'incompétence (7%).

❖ Le sort des demandes en paiement des charges

Lorsque le juge statue au fond sur les actions en paiement, les syndicats des copropriétaires obtiennent gain de cause au moins partiellement dans plus de 90% des cas.

Le taux de rejet est donc faible en matière d'impayé (7%). Ce taux est encore plus faible devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité (autour de 4%)

Dans près de neuf jugements sur dix acceptant au moins partiellement les demandes, les juridictions n'accordent aucun délais de paiement.

❖ Les demandes en paiement des charges sont traitées dans des délais relativement courts

En 2014, les demandes relatives à des impayés de charges sont traitées en moins de 8 mois devant les TGI. Le délai de traitement est encore plus court devant les TI (5,6 mois) et les juges de proximité (4,6 mois) –**tableau 10** -.

Tableau 10
Demandes en paiements des charges
Résultat et durée des procédures devant le TGI, le TI et la juridiction de
proximité (2014)

Résultat	TGI				TI				Juridiction de proximité			
	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée
TOTAL*	4 658	100,0		7,9	13 386	100,0		5,6	8 664	100,0		4,6
<i>Décisions ne statuant pas sur la</i>	984	21,1		8,9	2 906	21,7		5,9	1 977	22,8		4,8
<i>dont :</i>												
acte impliquant un accord des parties	595	12,8		8,0	1 876	14,0		5,6	1 377	15,9		4,4
radiation, caducité, incompetence, irrecevabilité, nullité	374	8,0		10,5	932	7,0		6,5	469	5,4		5,4
<i>Décisions statuant sur la demande</i>	3 674	78,9	100,0	7,6	10 480	78,3	100,0	5,6	6 686	77,2	100,0	4,5
<i>% de décisions contradictoires</i>	27,8				25,7				22,7			
Rejet	252	5,4	6,9	10,3	480	3,6	4,6	8,1	249	2,9	3,7	8,6
Acceptation au moins partielle	3 422	73,5	93,1	7,4	10 000	74,7	95,4	5,4	6 437	74,3	96,3	4,3
<i>en accordant des délais de paiement</i>	336	7,2	9,1		1 436	10,7	13,7		536	6,2	8,0	
<i>sans accorder de délais de paiement</i>	3 086	66,3	84,0		8 564	64,0	81,7		5 901	68,1	88,3	

*hors jonction et interprétation

source : RGC, SDSE DACS-PEJC

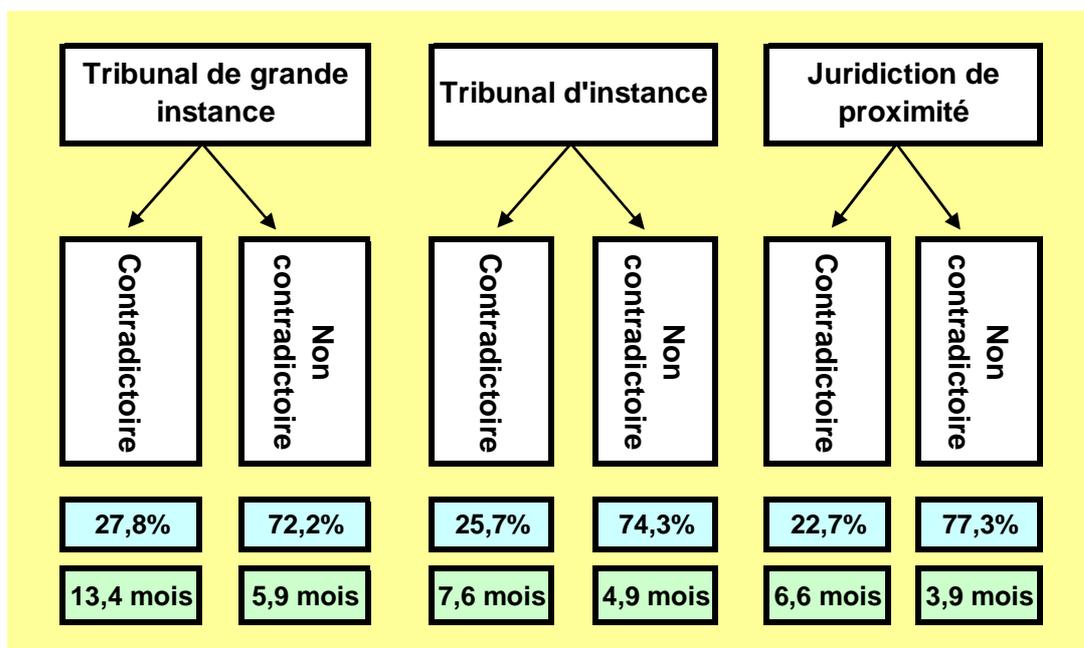
❖ **Les copropriétaires assignés en paiement comparaissent rarement à l'audience**

Le faible taux de décisions contradictoires observé tant devant le TGI que devant le TI et la juridiction de proximité (respectivement 28%, 26% et 23 %) révèle que peu de copropriétaires comparaissent à l'audience pour contester le montant des charges réclamées et/ou demander des délais de paiement. Cependant, les écarts observés devant les trois juridictions montrent que les copropriétaires comparaissent davantage à l'audience lorsque le montant des charges réclamées est élevé.

❖ **Un exercice actif de la défense allonge notablement la durée des procès**

Devant les TGI, les jugements contradictoires sont rendus en 13,4 mois tandis que les décisions réputées contradictoires le sont en 6 mois. On relève le même phénomène devant le TI et la juridiction de proximité, avec cependant des écarts de moindre ampleur. Devant le TI les durées s'élèvent à 7,6 mois pour les décisions contradictoires et de 4,9 mois pour les décisions réputées contradictoires. Enfin, devant la juridiction de proximité les durées sont respectivement de 6,6 mois et de 3,9 mois – **figure 5** -.

Figure 5
Décision statuant sur les demandes en paiement des charges
- Proportion de décision contradictoire et durée de la procédure –
(2014)



❖ *Les jugements des TGI sont un peu plus fréquemment frappés d'appel que ceux des tribunaux d'instance*

Les jugements rendus par les TI sont rarement attaqués en appel (4%), en revanche, le taux des appels interjetés contre des décisions rendues par les TGI est un peu plus élevé (9%). Il semble donc que le montant des sommes réclamées ait une incidence sur la propension à interjeter appel.

IV-2 Les modes de règlement des contentieux de l'organisation et de l'administration des syndicats des copropriétaires devant les TGI

En 2014, devant le TGI, un tiers des procédures au fond relatives à l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires ont fait l'objet d'un abandon de procédure, se terminant, soit par un acte impliquant un accord des parties – désistement, retrait du rôle, transaction – (18%), soit par une radiation (11%), soit, plus rarement, par une décision d'irrecevabilité (1,6%) – **tableau 11a** -.

Tableau 11a
Organisation et administration des syndicats des copropriétaires
Résultat et durée des procédures au fond devant le TGI (2014)

Résultat	Nbre	%	déc. statuant sur la dce	% déc.	durée
TOTAL*	2 658	100,0			22,0
Décisions ne statuant pas sur la demande	866	32,6			19,0
dont :					
acte impliquant un accord des parties	483	18,2			17,0
radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité	358	13,5			21,1
Décisions statuant sur la demande	1 792	67,4		100,0	23,5
Rejet	641	24,1		35,8	22,9
Acceptation au moins partielle	1 151	43,3		64,2	23,8
<i>acceptation totale</i>	213	8,0		11,9	19,9
<i>acceptation partielle</i>	938	35,3		52,3	24,7
<i>*hors jonction et interprétation</i>					

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les tribunaux de grande instance déboutent en moyenne les demandeurs dans 36% des cas. Au sein de cette catégorie de litiges, le taux de rejet est relativement élevé *pour les demandes en annulation d'assemblée générale* (37%). En revanche, les actions en responsabilité exercée contre les syndicats sont plus rarement rejetées, les demandeurs obtenant gain de cause, au moins partiellement, dans près des trois quarts des cas -**tableau 11b**-.

Tableau 11b
Organisation et administration des syndicats des copropriétaires
Résultat et durée des procédures au fond devant le TGI (2014)

Résultat	Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée				Action en responsabilité exercée contre le syndicat				Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation			
	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% déc. statuant sur la dde	durée
TOTAL*	2 226	100,0		19,8	191	100,0		17,9	136	100,0		18,2
Décisions ne statuant pas sur la demande	755	33,9		18,8	52	27,2		20,0	30	22,1		16,2
dont :												
acte impliquant un accord des parties	430	19,3		16,5	24	12,6		19,7	11	8,1		20,6
radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité	305	13,7		21,1	26	13,6		20,0	17	12,5		14,1
Décisions statuant sur la demande	1 471	66,1	100,0	23,3	139	72,8	100,0	23,9	106	77,9	100,0	23,7
Rejet	542	24,3	36,8	22,8	36	18,8	25,9	23,4	37	27,2	34,9	23,8
Acceptation au moins partielle	929	41,7	63,2	23,5	103	53,9	74,1	24,1	69	50,7	65,1	23,7
<i>acceptation totale</i>	174	7,8	11,8	19,9	20	10,5	14,4	20,1	11	8,1	10,4	18,9
<i>acceptation partielle</i>	755	33,9	51,3	24,4	83	43,5	59,7	25,1	58	42,6	54,7	24,6

*hors jonction et interprétation

source : RGC, SDSE DACS-PEJC

La durée de traitement des contentieux relatifs à l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires est élevée. Tous modes de règlement confondus, elle atteint en effet 22 mois ; 19 mois lorsque les affaires se terminent sans décision au fond et 23,5 mois lorsque le tribunal statue au fond sur les demandes –**tableau 11a-**