

## Les contentieux liés au logement

Marianne Juillard\*

**E**n 2017, 333 000 contentieux liés à l'habitat ont été traités par les tribunaux. Les litiges opposant un propriétaire à l'occupant des lieux constituent les deux tiers des affaires, les principales autres sources de conflit étant la copropriété et les contrats de construction.

Rapporté à la population métropolitaine, le contentieux du logement représente 5 affaires pour 1 000 habitants. L'Ile-de-France et le pourtour méditerranéen affichent les taux de demandes en justice les plus importants, avec plus de 9 affaires pour 1 000 habitants.

Près d'une affaire sur 5 s'est terminée sans décision au fond. Lorsque le juge statue, il donne raison au demandeur dans 9 cas sur 10.

42 % des affaires sont jugées en présence du défendeur, qui obtient alors gain de cause dans 13 % des cas, contre 5 % s'il ne comparait pas.

Les demandes au fond sont closes après 8 mois de procédure en moyenne. C'est en matière de construction et de conflits de voisinage que les procédures sont les plus longues (respectivement 21 et 19 mois en moyenne). La durée des affaires jugées contradictoirement atteint 11 mois, soit presque deux fois la durée des affaires jugées en l'absence du défendeur.

9 % des décisions sont frappées d'appel : c'est le cas de 3 % seulement des décisions relatives aux demandes d'expulsions, et jusqu'à 37 % des jugements rendus dans les conflits de voisinage. Dans 82 % des cas, la décision de première instance est au moins partiellement confirmée.

En 2017, les tribunaux d'instance (TI) et de grande instance (TGI) (cf encadré 1) ont traité 333 000 affaires dont la nature se rapporte au lieu d'habitation. Il s'agit souvent de conflits entre un propriétaire et l'occupant des lieux, mais on y trouve aussi les affaires

liées à des travaux de construction, les conflits de copropriété, de voisinage, ou encore les contentieux opposant un propriétaire à ses créanciers ou aux pouvoirs publics (en cas d'expropriation par exemple). Dans 3 cas sur 10, les litiges concernant l'habitat font l'objet d'une

action en référé, qui permet d'obtenir une décision rapide mais provisoire (figure 1). A titre de comparaison, 11 % des affaires jugées en 2017 au TI ou au TGI l'ont été en référé.

Figure 1 : Affaires liées au logement terminées en 2017 selon le type de contentieux

	Affaires terminées		Procédures au fond	Référés
	Effectif	%		
<b>Affaires relatives au lieu d'habitation</b>	<b>333 137</b>	<b>100,0</b>	<b>234 609</b>	<b>98 528</b>
<b>Affaires opposant propriétaire et occupant</b>	<b>219 181</b>	<b>65,8</b>	<b>149 634</b>	<b>69 547</b>
Demande relative à l'expulsion	165 772	49,8	98 337	67 435
Dont Demande d'expulsion d'un locataire en situation d'impayé	146 865	44,1	84 271	62 594
Demander Demande d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre	5 064	1,5	2 686	2 378
Demander Demande de délai ou de réduction de délai à une mesure d'expulsion	5 008	1,5	5 008	-
Demande financière	42 066	12,6	41 838	228
Dont Requête en injonction de payer à l'encontre d'un locataire	28 694	8,6	28 694	-
Demander Demande en restitution du dépôt de garantie	7 018	2,1	6 986	32
Autre demande	11 343	3,4	9 459	1 884
<b>Affaires opposant propriétaire et autre intervenant</b>	<b>113 956</b>	<b>34,2</b>	<b>84 975</b>	<b>28 981</b>
Constructeur	33 497	10,1	13 960	19 537
Copropriété	45 320	13,6	40 791	4 529
Dont Demande en paiement des charges de copropriété	33 696	10,1	31 995	1 701
Pouvoirs publics	3 934	1,2	3 906	28
Dont Demande de fixation de l'indemnité d'expropriation	3 064	0,9	3 064	-
Créanciers	17 158	5,2	17 115	43
Dont Demande liée à la procédure de saisie immobilière	15 893	4,8	15 893	-
Conflits de voisinage	8 431	2,5	6 024	2 407
Autres demandes	5 616	1,7	3 179	2 437

Champ : Affaires liées au logement terminées en 2017, y compris injonctions de payer

Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

\* Statisticienne à la sous-direction de la statistique et des études - Secrétariat général

## L'expulsion au centre de 166 000 affaires

Les affaires opposant propriétaire et occupant représentent près des deux tiers des décisions rendues en matière de logement, le propriétaire étant requérant dans la plupart des cas.

L'expulsion est l'enjeu des trois quarts de ces demandes (figure 1). La plupart d'entre elles (près de 9 sur 10) sont formées par un propriétaire à l'encontre d'un locataire en situation d'impayé de loyer. Le propriétaire a alors recours à la procédure de référé dans 43 % des cas. En effet, la plupart des baux d'habitation incluent une clause résolutoire impliquant la résiliation automatique du bail en cas de non-paiement des loyers : le juge ne fait alors que constater la résiliation, mission qui entre parfaitement dans les

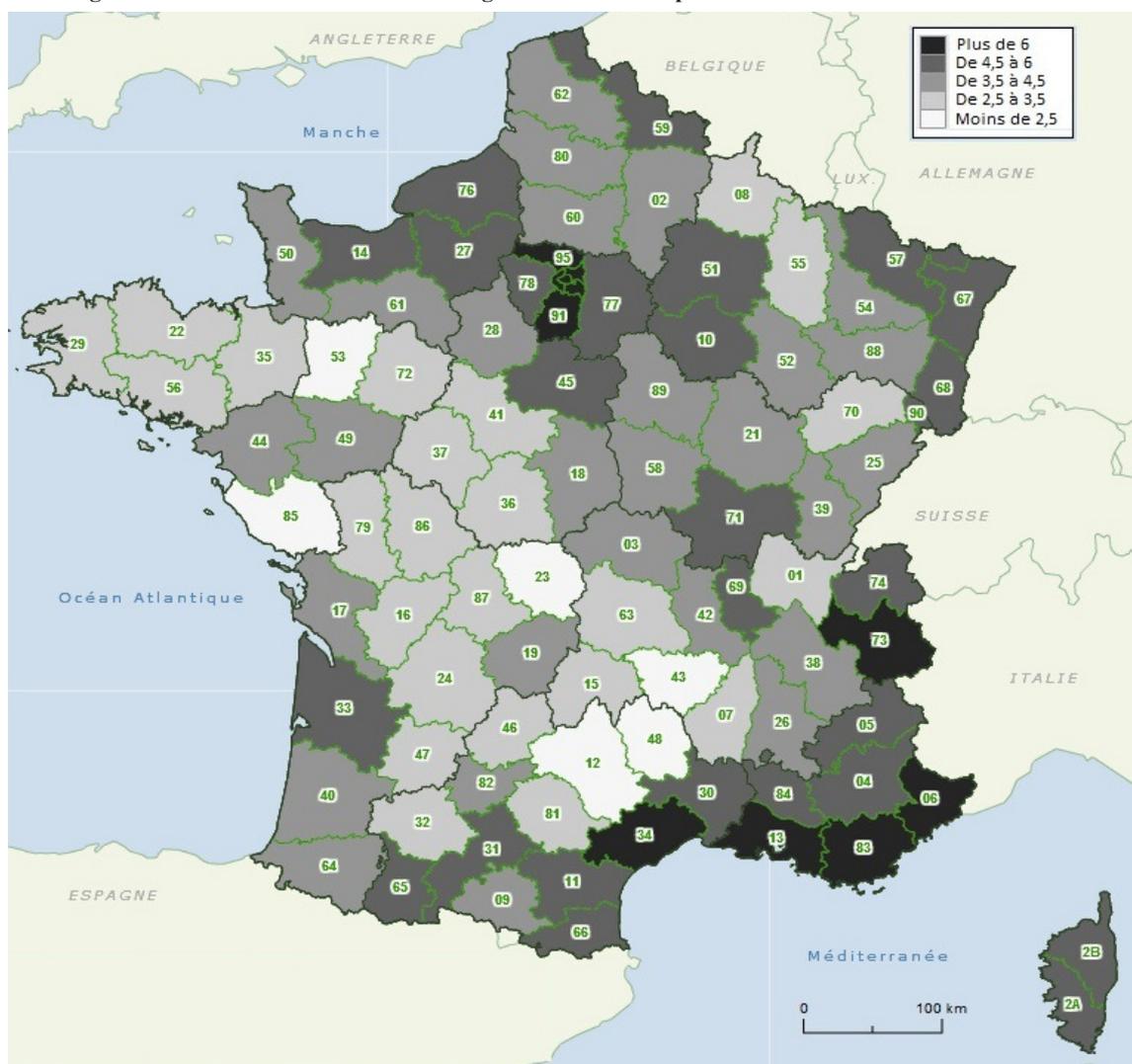
pouvoirs de la juridiction des référés. 5 100 demandes visent par ailleurs un occupant sans droit ni titre : il peut s'agir de personnes entrées dans les locaux par voie de fait, mais aussi d'un propriétaire ayant fait l'objet d'une saisie immobilière, ou de personnes occupant un terrain. Une fois l'expulsion prononcée, un locataire en situation de surendettement peut demander une suspension de la mesure : 1 600 affaires de ce type ont ainsi été traitées en 2017. Enfin, 5 000 affaires regroupent des demandes de délais ou de réduction de délai à une mesure d'expulsion : il s'agit de demandes principales formées par les locataires ou les bailleurs auprès du juge de l'exécution suite à une décision d'expulsion, après délivrance du commandement à quitter les lieux.

Les demandes uniquement financières

sont au nombre de 42 000 dont 70 % émanent de propriétaires qui souhaitent obtenir le paiement des loyers sans pour autant exiger l'expulsion du locataire et saisissent la juridiction par la voie simplifiée de l'injonction de payer. Le montant médian de la créance s'élève alors à 1 900 €. On compte par ailleurs 1 900 procédures d'opposition à ces injonctions de payer. Les demandes des locataires visant à récupérer le dépôt de garantie représentent quant à elles 7 000 affaires, dont 9 % sont des requêtes en injonction de payer.

Parmi les autres demandes, un millier sont à l'initiative de locataires exigeant la réalisation de travaux à la charge du bailleur.

Figure 2 : Nombre d'affaires liées au logement terminées pour 1000 habitants entre 2015 et 2017



Fond de carte : CGET - Observatoire des territoires

Champ : Affaires liées au logement terminées entre 2015 et 2017, y compris injonctions de payer

Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil ; Insee, estimations de population

## La copropriété à l'origine de 45 000 affaires

Les conflits de copropriété sont à l'origine de 45 000 décisions rendues en 2017, soit 14 % de l'ensemble du contentieux lié au logement. Le paiement des charges en constitue les trois quarts (33 700 demandes), dont 15 % sont portées devant le TGI<sup>1</sup>. Près d'une demande en paiement des charges sur 5 a par ailleurs été faite par la procédure simplifiée de l'injonction de payer, pour un montant médian de 2 100 € et inférieur à 10 000 € dans 95 % des cas.

Les contrats de réalisation de travaux de construction ont fait l'objet de 33 000 affaires traitées en 2017, dont 58 % en référé. La plupart des demandes sont formées par le maître d'ouvrage à l'encontre du constructeur (demande d'exécution de travaux, dommages et intérêts...).

Dans 17 000 cas, l'affaire oppose un propriétaire à ses créanciers, dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière le plus souvent.

Les conflits de voisinage ont donné lieu à 8 000 décisions : demandes de servitudes (3 200), demandes relatives aux murs, haies et fossés mitoyens (2 700), ou encore demandes en bornage ou clôture (1 500).

On dénombre 4 000 affaires dans lesquelles un propriétaire était opposé aux pouvoirs publics : il s'agit pour la plupart de questions d'expropriation (demandes de fixation de l'indemnité d'expropriation).

Parmi les autres types d'affaires, 4 000 sont des demandes en réparation de dommages causés par des immeubles, dont la moitié formée en référé. Un quart d'entre elles concernent des dommages causés à une personne, résultant par exemple de l'effondrement d'un immeuble, les autres étant liées à des dommages causés à des biens mobiliers ou immobiliers (infiltrations provoquées par un immeuble sur un immeuble voisin, dégâts des eaux, incendies...).

### Des demandes en justice plus fréquentes en région parisienne et sur le pourtour méditerranéen

Rapporté à la population, le nombre d'affaires liées à l'habitat est de 5 pour 1 000 habitants sur la période

Figure 3 : Issue des affaires liées au logement terminées en 2017

	Décisions statuant sur la demande (%)	Décisions ne statuant pas sur la demande (%)	
		Décisions impliquant un accord entre les parties	Autres (radiation, incompetence, caducité...)
<b>Affaires relatives au lieu d'habitation</b>	<b>81,3</b>	<b>11,3</b>	<b>7,4</b>
<b>Affaires opposant propriétaire et occupant</b>	<b>83,7</b>	<b>10,8</b>	<b>5,5</b>
<i>Demande relative à l'expulsion</i>	83,3	11,9	4,8
<i>Demande financière</i>	88,4	5,5	6,1
<i>Autre demande</i>	71,6	14,8	13,7
<b>Affaires opposant propriétaire et autre intervenant</b>	<b>76,7</b>	<b>12,1</b>	<b>11,2</b>
<i>Constructeur</i>	84,7	8,2	7,1
<i>Copropriété</i>	81,0	11,8	7,2
<i>Pouvoirs publics</i>	73,0	22,2	4,7
<i>Créanciers</i>	51,4	17,5	31,1
<i>Conflits de voisinage</i>	72,5	14,7	12,7
<i>Autres</i>	80,9	10,0	9,0

Champ : Affaires liées au logement terminées en 2017, y compris injonctions de payer

Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

2015 - 2017<sup>2</sup>, en France métropolitaine. Le taux de demandes en justice et la structure du contentieux présentent de nettes disparités géographiques. Les affaires sont proportionnellement plus nombreuses en Ile-de-France et dans les départements du pourtour méditerranéen (figure 2). On compte plus de 9 affaires pour 1 000 habitants à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans les Alpes-Maritimes. Les conflits de copropriété y dépassent 20 % des affaires (33 % dans les Alpes-Maritimes), contre 13 % au niveau national. A Paris, les demandes liées à la construction représentent 20 % du contentieux, soit deux fois la moyenne nationale. Le poids des affaires opposant propriétaire et occupant est proche de la moyenne nationale en Seine-Saint-Denis (69 %), et nettement en-dessous dans les Alpes-Maritimes (45 %) et même à Paris (53 %), département où la part des locataires dans les résidences principales est pourtant la plus élevée.

Les départements où le taux d'affaires est le plus bas, la Haute-Loire, la Lozère et l'Aveyron, sont des départements ruraux, à faible densité de population. Le poids de la copropriété y est faible. En revanche, les conflits de voisinage y représentent une part plus importante des affaires (jusqu'à 17 % en Lozère, contre 2,5 % au niveau national). Les litiges opposant propriétaire et occupant y sont sous-représentés, notamment en Lozère (49 %) et dans l'Aveyron (55 %). En Haute-Loire, leur part est un peu plus

importante (60 %), du fait des demandes d'ordre financier, qui pèsent pour 22 % de l'ensemble du contentieux (13 % au niveau national).

### Une affaire sur cinq prend fin par une décision autre qu'une décision statuant sur le fond

En 2017, 19 % des affaires liées au logement prennent fin sans que le juge ne statue au fond : 11 % des demandes aboutissent à un accord entre les parties, les autres affaires se terminant pour cause de caducité ou radiation principalement (figure 3).

En référé, la proportion d'affaires terminées sans statuer sur la demande est plus faible (14 %) : l'absence de contestation sérieuse peut l'expliquer en partie.

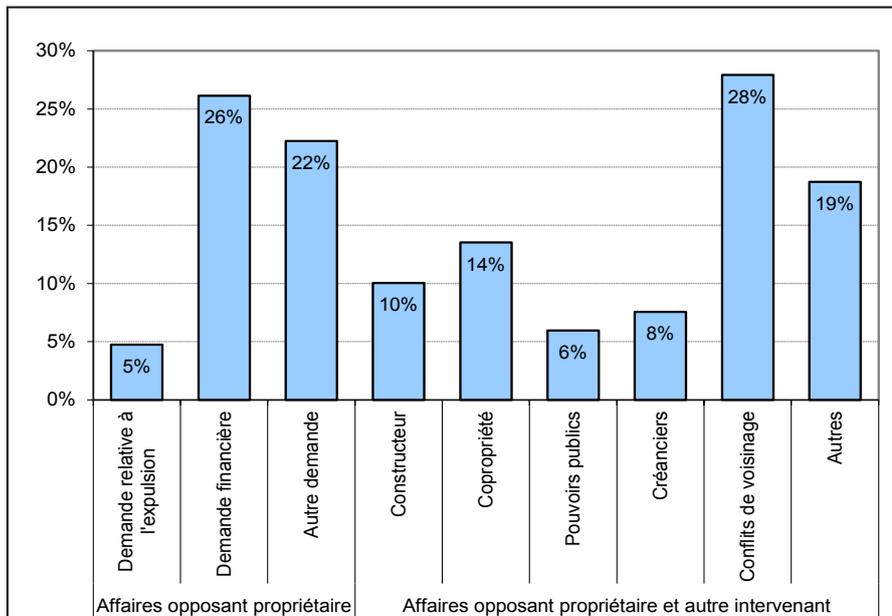
Les conflits entre propriétaire et occupant se terminent moins souvent sans jugement (16 %), en particulier lorsque les demandes émanent des propriétaires : 40 % des demandes visant à la restitution du dépôt de garantie sont dans ce cas, contre 16 % des demandes d'expulsion à l'encontre d'un locataire. Par ailleurs, la requête en injonction de payer n'étant pas une procédure contradictoire, elle aboutit presque toujours à une décision au fond : dans moins de 2 % des cas, le tribunal s'est néanmoins déclaré incompetent.

Les procédures opposant un propriétaire

<sup>1</sup> Les compétences respectives des TI et TGI en matière de contentieux du logement sont détaillées dans l'encadré 1.

<sup>2</sup> Les volumes d'affaires étant limités dans certains départements, les taux de demandes en justice ont été calculés en moyenne sur 3 années.

Figure 4 : Taux de rejet des affaires liées au logement jugées en 2017



Champ : Affaires liées au logement jugées en 2017 (i. e. hors abandon de procédure), y compris injonctions de payer  
 Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

à un autre intervenant se terminent sans jugement pour 23 % d'entre elles. Près de la moitié des décisions relatives aux contentieux entre propriétaire et créancier sont concernées : les procédures de saisie immobilière s'achèvent par un accord entre les parties dans près d'un cas sur 5, ou, dans 15 % des cas, pour cause de caducité du commandement valant saisie<sup>3</sup>. Les conflits avec les pouvoirs publics se soldent plus souvent par un accord (22 %) : c'est le cas notamment de 28 % des demandes de fixation de l'indemnité d'expropriation.

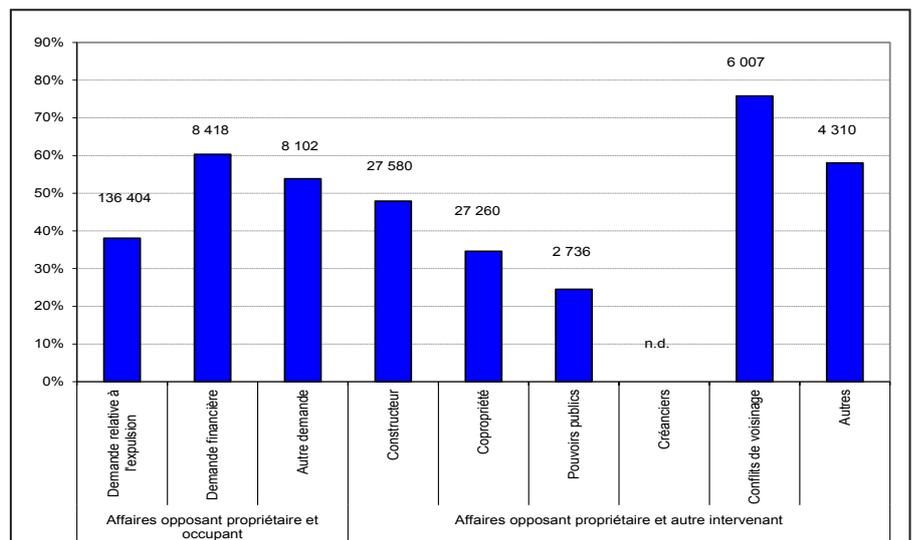
### 9 décisions au fond sur 10 statuent en faveur du demandeur

Dans 81 % des demandes le juge rend une décision au fond, qui donne au moins partiellement raison au demandeur dans près de 9 cas sur 10 (figure 4). Quand la demande a été introduite en référé, le taux d'acceptation atteint même 95 %.

Dans 95 % des demandes liées à l'expulsion, le juge donne gain de cause au demandeur. Les demandes visant un locataire en situation d'impayé sont acceptées dans la quasi-totalité des cas. Ces décisions ne mènent toutefois pas toujours à une expulsion, le juge pouvant prononcer lors de l'audience

une suspension de l'effet de la clause résolutoire, sous condition de payer le loyer courant et de respecter l'échéancier fixé pour les loyers en retard. Le locataire peut par ailleurs solliciter des délais après délivrance du commandement de quitter les lieux. On ne connaît pas précisément le taux d'acceptation de ces demandes, celles-ci n'étant pas distinguables des demandes de réduction de délais

Figure 5 : Taux de décisions contradictoires dans les contentieux liés au logement



Champ : Affaires liées au logement terminées en 2017 sur une décision au fond (hors injonctions de payer), et dont le caractère contradictoire ou non est connu (soit 94 % des décisions au fond)  
 Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil  
 Note de lecture : 38 % des 136 404 jugements concernant les demandes relatives à l'expulsion ont été rendus contradictoirement.

<sup>3</sup> La caducité peut être prononcée à la demande du débiteur en cas de non-respect de certains délais par le créancier poursuivant : ce dernier est notamment tenu de publier le commandement au fichier immobilier dans un délai de 2 mois suivant sa signification. La caducité est également constatée par le juge à l'audience prévue pour l'adjudication en l'absence de réquisition de vente par le(s) créancier(s).

<sup>4</sup> Source : Ministère de l'Intérieur

**Figure 6 : Taux de rejet des demandes suivant la nature de la décision (hors injonctions de payer)**

	Taux de rejet	
	Contradictoire	Non contradictoire
<b>Affaires relatives au lieu d'habitation</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>
<b>Affaires opposant propriétaire et occupant</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>
Demande relative à l'expulsion	8%	3%
Demande financière	20%	10%
Autre demande	25%	19%
<b>Affaires opposant propriétaire et autre intervenant</b>	<b>18%</b>	<b>7%</b>
Constructeur	13%	7%
Copropriété	19%	5%
Pouvoirs publics	4%	6%
Créanciers	n.d.	n.d.
Conflits de voisinage	30%	22%
Autres	22%	14%

*Champ* : Affaires liées au logement terminées en 2017 sur une décision au fond (hors injonctions de payer), et dont le caractère contradictoire ou non est connu (soit 94 % des décisions au fond)

*Source* : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

des demandes relatives aux travaux de construction, ou encore des demandes en réparation de dommages causés par des immeubles.

En matière de conflit de voisinage, le requérant est débouté dans 28 % des cas.

### Près de 6 affaires sur 10 sont jugées en l'absence du défendeur

42 % des décisions (hors injonction de payer) ont été rendues en présence du défendeur. A titre de comparaison, les jugements sont rendus contradictoirement dans la moitié des affaires liées aux contrats de vente, 36 % des décisions relatives aux prêts, 34 % des demandes en responsabilité (hors dommages causés par des immeubles).

Les litiges entre propriétaire et occupant sont jugés contradictoirement dans 40 % des cas : 60 % des décisions relatives aux demandes financières sont dans ce cas, mais seulement 38 % des demandes relatives à l'expulsion (figure 5). Plus généralement, on constate que la part de jugements contradictoires est beaucoup plus importante lorsque le propriétaire est défendeur plutôt que demandeur : les bailleurs sont présents lors du jugement dans les deux tiers des demandes en restitution du dépôt de garantie et dans 84 % des demandes de sanction pour troubles de jouissance formées par leur locataire, tandis que seuls 37 % des locataires assignés pour défaut de paiement assistent à l'audience.

Dans 45 % des affaires opposant un propriétaire à d'autres intervenants, la partie défenderesse comparait à l'audience. C'est le cas dans 3 affaires de voisinage sur 4. En matière de copropriété, 24 % des décisions relatives au paiement des charges sont rendues en présence du défendeur, contre 90 % des demandes en annulation d'une assemblée générale. Par ailleurs, les conflits liés à la construction sont plus souvent jugés contradictoirement au fond (58 %) qu'en référé (43 %).

Par définition, la requête en injonction de payer n'est pas une procédure contradictoire. Pour être entendu, le débiteur doit contester l'ordonnance portant injonction de payer en formant opposition auprès du tribunal. Celui-ci rend alors un jugement qui se substitue à cette ordonnance. En 2017, on estime le taux d'opposition à 5 % pour les injonctions de payer relatives au paiement des loyers, 10 % pour les demandes de restitution de caution, 4 % lorsqu'il s'agit du paiement des charges de copropriété.

### Un défendeur présent à l'audience obtient plus souvent gain de cause

Lorsqu'ils statuent au fond, les tribunaux donnent plus souvent tort au demandeur en présence de la partie adverse : le taux de rejet des demandes atteint 13 % en cas de jugement contradictoire, 5 %

dans le cas contraire (figure 6). Cet écart est conséquent quel que soit le type d'affaire, à l'exception des demandes liées à une expropriation.

Le taux de rejet des demandes d'expulsion à l'encontre d'un locataire en situation d'impayé est presque deux fois plus important quand le locataire est présent à l'audience, mais reste néanmoins très faible (à peine 4 %). L'enjeu pour le locataire réside plutôt dans l'obtention d'un sursis : 61 % des décisions d'expulsion sont assorties de délais de paiements lorsque le locataire est présent à l'audience, contre seulement 26 % en son absence.

### L'exercice actif de la défense allonge la durée des procédures

La durée des affaires atteint en moyenne 3 mois en référé : les délais observés sont très courts quels que soient le type et l'issue de l'affaire. Les demandes en injonction de payer donnent lieu à une ordonnance ou un rejet après un mois et demi d'instruction en moyenne.

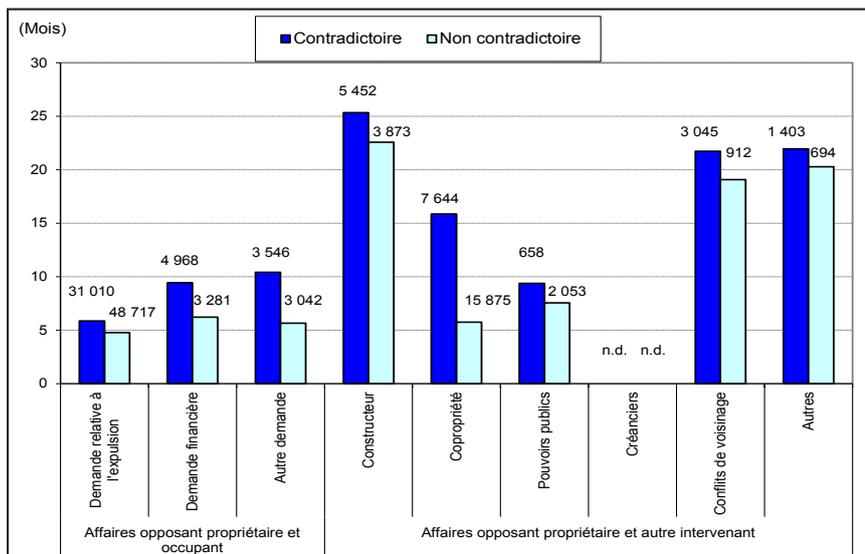
La durée des demandes au fond est de 8 mois en moyenne mais présente une importante variabilité selon les caractéristiques des affaires.

Si les affaires opposant propriétaire et occupant sont tranchées assez rapidement (5 mois pour les demandes liées à l'expulsion, 8 mois en moyenne pour les autres), les demandes liées aux contrats de construction et les conflits de voisinage nécessitent les délais les plus longs (respectivement 21 mois et 19 mois).

Par ailleurs, en matière de construction, les affaires terminées sans décision au fond (17 mois) sont plus courtes que les affaires jugées, en particulier si la décision est favorable au demandeur (23 mois). C'est également le cas des conflits de voisinage : la durée moyenne des affaires closes sans jugement est de 16 mois, contre 21 mois pour les affaires tranchées en faveur du requérant.

Enfin, les délais sont bien plus longs au TGI, qui tranche notamment les litiges portant sur des montants supérieurs à 10 000 €. Pour une demande en paiement des charges de copropriété, la décision intervient après 11 mois au TGI : c'est deux fois plus qu'au TI. De même, les affaires liées aux contrats

**Figure 7 : Durée des affaires liées au logement terminées en 2017 sur une décision au fond, selon que la décision est rendue contradictoire ou non**



*Champ* : Affaires liées au logement terminées en 2017 sur une décision au fond (hors injonctions de payer), et dont le caractère contradictoire ou non est connu (soit 94 % des décisions au fond)

*Source* : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

*Note de lecture* : les 31 010 affaires relatives à l'expulsion jugées contradictoirement ont duré en moyenne 6 mois

de construction sont jugées en 24 mois lorsqu'elles relèvent de la compétence du TGI, contre 10 mois au TI. Les procédures au fond sont presque deux fois plus longues en cas de jugement contradictoire (11 mois en moyenne, contre 6 mois). Les demandes opposant propriétaire et occupant sont tranchées

en 7 mois lorsque les deux parties sont présentes pendant l'audience, 5 mois dans le cas contraire (figure 7). Les affaires liées à la construction donnent lieu à des procédures plus courtes de 2 mois lorsque le jugement n'est pas contradictoire. C'est en matière de copropriété que l'écart est le plus

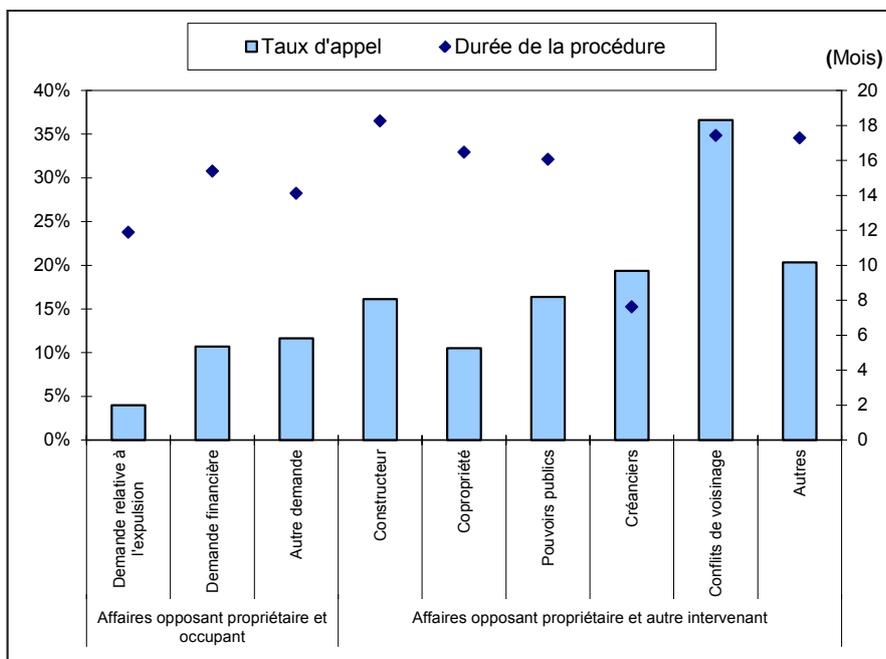
grand selon que le défendeur comparait (16 mois) ou non (6 mois).

**Les décisions sont confirmées en appel dans 8 cas sur 10**

En 2017, 19 000 décisions relatives au contentieux du logement ont été frappées d'appel, soit un taux d'appel estimé à environ 9 % (figure 8). Les affaires opposant propriétaire et occupant, et plus particulièrement les demandes d'expulsion d'un locataire en situation d'impayé, font rarement l'objet d'appel (3 % seulement). Les décisions les plus souvent contestées concernent les conflits de voisinage (37 %).

20 000 affaires portées en appel ont pris fin en 2017, après 15 mois de procédure en moyenne. Dans un cas sur trois, l'affaire se termine sans décision au fond. Lorsque le juge statue, il confirme (au moins partiellement) la décision de première instance dans 82 % des cas. Les taux d'acceptation sont assez homogènes selon la nature des affaires. Les procédures liées aux saisies immobilières se distinguent par leur relative rapidité : elles durent en moyenne 8 mois, quand les autres affaires s'achèvent après 12 voire 18 mois.

**Figure 8 : Taux d'appel et durée (en mois) de la procédure en appel en 2017**



*Champ* : Affaires liées au logement frappées d'appel en 2017 et affaires liées au logement terminées en appel en 2017

*Source* : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Exploitation du Répertoire Général Civil

## Les Infractions liées à l'habitat insalubre \*

Un propriétaire qui loue un logement insalubre ou en état de péril, ou qui met à disposition aux fins d'habitation un local impropre à cette destination, est passible de poursuites pénales. Le refus de réaliser les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou le refus de reloger les occupants constituent également des infractions pour lesquelles un propriétaire encourt une peine de prison.

En 2017, 1504 personnes, dont 338 personnes morales, ont été mises en cause dans les affaires liées à l'habitat insalubre traitées par les parquets. Pour 45 % des auteurs, l'affaire a été portée devant la justice par des administrations (l'agence régionale de santé ou les mairies principalement). 32 % des

signalements proviennent de personnes qui se sont adressées directement au procureur (victimes le plus souvent). Seuls 21 % des auteurs se trouvent dans des affaires transmises au parquet par les services de police ou de gendarmerie.

Pour la moitié des mis en cause, l'affaire s'est avérée non poursuivable, l'infraction étant absente ou insuffisamment caractérisée. Près de trois auteurs poursuivables sur 4 ont vu leur affaire classée après la réussite d'une procédure alternative (souvent une régularisation sur demande du parquet), et 16 % ont fait l'objet de poursuites, devant le tribunal correctionnel généralement.

\*Source : Ministère de la Justice-SG-SEM-SDSE, Système d'Information Décisionnel "statistiques pénales" (SID)

## Encadré 1 : Repères juridiques

### Répartition des contentieux du logement devant le tribunal de grande instance et le tribunal d'instance

En l'absence de disposition expresse confiant le contentieux à une autre juridiction en raison de sa nature, la répartition des compétences entre le tribunal d'instance (TI) et le tribunal de grande instance (TGI) est fondée sur le montant du litige : les litiges inférieurs à 10 000 euros relèvent de la compétence du TI, ceux supérieurs à 10 000 euros ou indéterminés relèvent du TGI. Ce critère de répartition pourra être appliqué s'agissant des contentieux relatifs à la construction par exemple.

En revanche, ce critère de répartition n'est pas toujours pertinent en ce qui concerne le contentieux du logement.

Ainsi, les litiges relatifs aux baux d'habitation/occupation d'un immeuble bâti à des fins d'habitation/expulsion sont de la compétence du TI (Articles R. 221-38 et R. 221-5 du COJ).

Depuis le 1er juillet 2017, le TI est également seul compétent en ce qui concerne les litiges relatifs à la restitution du dépôt

de garantie. Le TI connaît également, à charge d'appel, des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent, « à fin d'habitation », des immeubles bâtis. Le TI est aussi compétent pour statuer sur des demandes de délais de paiement liés à des contrats de louage d'habitation.

Le contentieux du recouvrement des charges de copropriété relève tantôt du TGI tantôt du TI, en fonction du montant de la demande. En revanche, un certain nombre d'actions relèvent de la compétence exclusive du TGI (Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété). Ainsi en est-il de la procédure de recouvrement accélérée portant sur les provisions sur dépenses budgétisées et non budgétisées (travaux) ainsi que sur les sommes appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes (article 19-2 de la loi de 1965).

De même, le TGI est seul compétent pour statuer sur tous les litiges relevant du statut de la copropriété lorsque le montant de la demande est indéterminé, tels que la détermination des parties privatives et communes, l'interprétation du règlement de copropriété, la modification des bases de répartition des charges etc.

## Encadré 2 : Source

L'exploitation du Répertoire général civil (RGC), en place depuis 1979 dans les juridictions, permet la production de statistiques sur les différents types d'affaires traitées par les juridictions civiles. Les greffes des tribunaux enregistrent au RGC les principales informations concernant les affaires dont ils sont saisis, comme la nature de l'affaire (NAC), le mode de règlement du litige, des informations concernant les demandeurs et la procédure, les différentes dates qui ponctuent l'affaire.

La NAC propose 77 postes relatifs au contentieux du logement. Dans le cadre de cette étude, ils ont été regroupés de la manière suivante :

Intitulés tableaux infostat	intitulés agrégés (NAC)	codes NAC
<b>Conflit entre propriétaire et occupant</b>		
- Demande relative à l'expulsion	Demande de délai ou de réduction de délai pour l'exécution d'une mesure d'expulsion	00 et copro = 5H
	Surendettement des particuliers, faillite civile et rétablissement personnel	480
	Baux d'habitation	51A (sauf IP), 51B, C, D
- Demande financière	Propriété et possession immobilières	70C
	Baux d'habitation	51A (IP), 51E, G, H, I, K, L, M
- Autres	Bail à construction, concession immobilière, Emphythéose	75A
	Baux d'habitation	51F, J, Z
	Usufruit, Usage et habitation	73A à Z
- Autres	Bail à construction, concession immobilière, Emphythéose	75B, D, E
	<b>Conflit entre propriétaire et autre intervenant</b>	
- Constructeur	Contrat de Réalisation de travaux de construction	54A à Z
- Copropriété	Copropriété : organisation et administration	71A à K
	Copropriété : droits et obligations des copropriétaires	72A à Z
- Pouvoirs publics	Propriété et possession immobilières	70G à L
- Créanciers	Sûretés immobilières	76A, B, D
	Saisies et mesures conservatoires	78 A à E
- Voisinage	Propriété et possession immobilières	70B, D, E
	Servitudes	74A à Z
- Autres	Domages causés par des immeubles	62A,B
	Propriété et possession immobilières	70A, Z

IP = Injonctions de payer

### Pour en savoir plus :

- "Mal-logement, mal logés", rapport 2017-2018 de l'ONPES
- "Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 2007-2017 et focus sur l'année 2017", rapport DACS, février 2019
- "Les conditions de logement en France en 2016", rapport 2017 de l'Insee
- E. Dion, M Lebaudy, "La procédure simplifiée de l'injonction de payer", Infostat Justice, n° 137, novembre 2015