

Les contentieux de la copropriété

ÉVOLUTION DES DEMANDES 2007-2017
ET FOCUS SUR L'ANNÉE 2017



Retrouvez-nous sur :
justice.gouv.fr

Sommaire

01. Évolution des demandes 2007-2017 /p.2

02. Les demandes formées en 2017 /p.5

03. La répartition géographique des contentieux de la copropriété /p.9

04. Le sort des demandes en 2017 /p.13

01

Évolution des demandes 2007-2017

Depuis 2007, le nombre des contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24%, étant passé de 33 600 à 41 700. Devant les cours d'appel, la hausse a été moins importante (+10%) – **tableau 1**

Tableau 1

Évolution du nombre des contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et devant les cours d'appel 2007-2017

| Année | Cour d'appel | Juridiction du 1 ^{er} degré | TGI | | | | TI | | | Jprox* |
|-------|--------------|--------------------------------------|-----------|-------|--------|---------|----------|--------|--------|--------|
| | | | Total TGI | Fond | Référé | Requête | Total TI | Fond | Référé | |
| 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 |
| 2015 | 2 897 | 42 888 | 17 064 | 8 775 | 4 974 | 3 315 | 15 549 | 14 874 | 675 | 10 275 |
| 2016 | 3 098 | 42 341 | 17 299 | 9 202 | 4 731 | 3 366 | 15 337 | 14 656 | 681 | 9 705 |
| 2017 | 2 869 | 41 687 | 16 977 | 9 118 | 4 267 | 3 592 | 20 731 | 20 051 | 680 | 3 979 |

* les juridictions de proximité ont été supprimées au 1^{er} juillet 2017.

source : RGC, SDSE

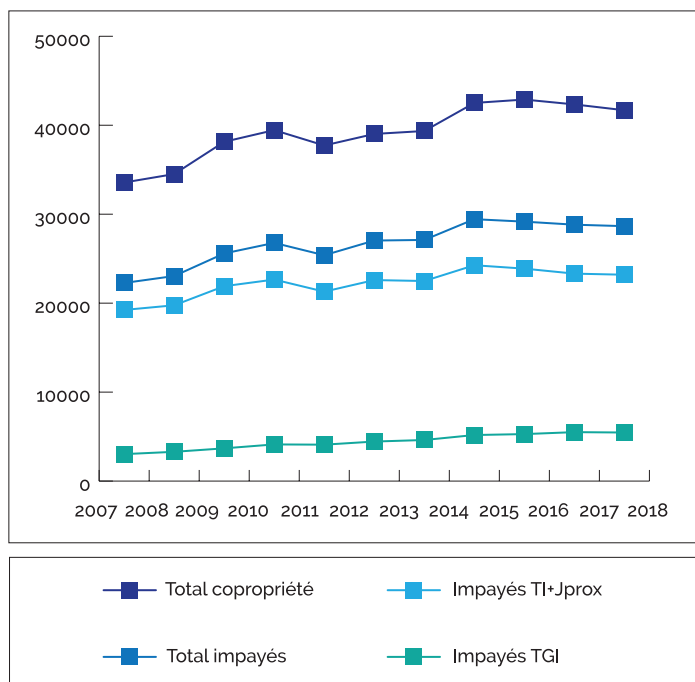
DACS-PEJC

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 représente plus des deux tiers de l'ensemble du contentieux de la copropriété sur toute la période – **Figure 1**

Figure 1 - Contentieux de la copropriété

Évolution des demandes en paiement devant les juridictions du premier degré fond et référé -2007-2017



Les demandes en paiement des charges formées devant les juridictions du premier degré ont augmenté entre 2007 et 2017, leur nombre est en effet passé de 22 300 à près de 28 700 (+29%). La part du contentieux de l'impayé traité par les tribunaux d'instance (et la juridiction de proximité) est demeurée très élevée (autour de 82%).

Tableau 2

Évolution des demandes en paiement des charges devant les juridictions du premier degré 2007-2017

| Année | Juridiction du 1 ^{er} degré | TGI | | | | TI | | | Jprox* |
|-------|--------------------------------------|-----------|-------|--------|---------|----------|--------|--------|--------|
| | | Total TGI | Fond | Référé | Requête | Total TI | Fond | Référé | |
| 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 |
| 2015 | 29 163 | 5 282 | 3 620 | 1 550 | 112 | 14 429 | 13 874 | 555 | 9 452 |
| 2016 | 28 821 | 5 502 | 3 932 | 1 366 | 204 | 14 350 | 13 790 | 560 | 8 969 |
| 2017 | 28 655 | 5 459 | 3 961 | 1 171 | 327 | 19 513 | 18 946 | 567 | 3 683 |

* les juridictions de proximité ont été supprimées au 1^{er} juillet 2017.

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Néanmoins la part des demandes en paiement enregistrées devant les tribunaux de grande instance a augmenté, passant de 13% en 2007 à 19% en 2017. Ces différences de rythme de croissance peuvent traduire soit une augmentation du montant des charges, soit une accumulation des arriérés.

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 2 600 en 2007 à 2 800 en 2017 (+8%) – [Tableau 3](#)

Tableau 3

Évolution du nombre des demandes en nullité d'une assemblée générale devant le TGI 2007-2017

| Année | TGI | | | |
|-------|-----------|-------|--------|---------|
| | Total TGI | Fond | Référé | Requête |
| 2007 | 2 599 | 2 559 | 22 | 18 |
| 2008 | 2 646 | 2 609 | 26 | 14 |
| 2009 | 2 680 | 2 654 | 18 | 8 |
| 2010 | 2 870 | 2 827 | 29 | 14 |
| 2011 | 2 873 | 2 833 | 27 | 13 |
| 2012 | 2 872 | 2 836 | 16 | 20 |
| 2013 | 2 888 | 2 841 | 27 | 20 |
| 2014 | 2 961 | 2 912 | 28 | 21 |
| 2015 | 2 984 | 2 931 | 26 | 27 |
| 2016 | 3 073 | 2 985 | 46 | 42 |
| 2017 | 2 816 | 2 753 | 40 | 23 |

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

02

Les demandes formées en 2017

En 2017, les tribunaux de grande instance, d'instance et les juridictions de proximité¹ ont été saisis de plus d'un million cinq cent mille demandes introduites au fond et en référé, dont 190 000 en matière locative (13%) et 41 700 en matière de copropriété (3%). Les juridictions ont donc près de cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété.

—○ **En 2017, 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 83% de l'ensemble des demandes formées en 2017.

Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec près de 29 000 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 2 200 actions devant les tribunaux (2 151)².

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (autour de 7 200 demandes, soit 17% de l'ensemble des contentieux de copropriété).

Les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale arrivent en première position (2 821 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement – [Tableaux 4\(a\)](#) et [4\(b\)](#)

^{1/} Les juridictions de proximité ont été supprimées au 1^{er} juillet 2017.

^{2/} Notons que les demandes introduites par les copropriétaires s'élèvent à 1 135 contre 1 016 pour celles formées par les syndicats.

Tableau 4(a)

 Les demandes formées devant les juridictions du premier degré
 et les cours d'appel en matière locative et de copropriété (2017)

| 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 | Juridiction de proximité |
| Total Contentieux locatifs | 7 410 | 189 832 | 9 993 | 6 486 | 2 426 | 1 081 | 179 839 | 110 909 | 65 353 | 3 577 |
| Total Copropriété | 2 829 | 41 687 | 16 977 | 9 118 | 4 267 | 3 592 | 24 710 | 20 051 | 680 | 3 979 |
| Organisation et administration | 913 | 7 190 | 7 048 | 3 476 | 608 | 2 964 | 142 | 109 | 5 | 28 |
| Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges | 23 | 85 | 74 | 65 | 6 | 3 | 11 | 9 | 0 | 2 |
| Demande de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical | 5 | 131 | 130 | 0 | 5 | 125 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Demande de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire commun | 18 | 2 049 | 2 048 | 19 | 142 | 1 887 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté | 6 | 885 | 885 | 5 | 50 | 830 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de convocation d'une assemblée générale | 8 | 66 | 64 | 2 | 21 | 41 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée | 608 | 2 821 | 2 816 | 2 753 | 40 | 23 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Action en responsabilité exercée contre le syndic | 139 | 551 | 489 | 375 | 103 | 11 | 62 | 45 | 4 | 13 |
| Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation | 61 | 276 | 247 | 224 | 19 | 4 | 29 | 25 | 0 | 4 |
| Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic | 44 | 289 | 258 | 32 | 218 | 8 | 31 | 22 | 1 | 8 |
| Demande de désignation d'un mandataire ad hoc d'une copropriété en pré-difficulté dans le cadre d'une procédure d'alerte | 1 | 34 | 34 | - | 4 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de placement de l'immeuble sous administration provisoire renforcée | 0 | 3 | 3 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Droits et obligations des copropriétaires | 1 956 | 34 497 | 9 929 | 5 642 | 3 659 | 628 | 24 568 | 19 942 | 675 | 3 951 |
| Demande en paiement des charges ou des contributions | 938 | 28 655 | 5 459 | 3 961 | 1 171 | 327 | 23 196 | 18 946 | 567 | 3 683 |
| Demande présentée par ou contre le syndic à l'occasion de la vente d'un lot | 18 | 97 | 46 | 24 | 20 | 2 | 51 | 35 | 1 | 15 |
| Demande du syndic tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire | 247 | 1 016 | 968 | 321 | 626 | 21 | 48 | 40 | 3 | 5 |
| 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 | 288 | 1 135 | 1 026 | 441 | 566 | 19 | 109 | 80 | 13 | 16 |
| Demande en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale | 28 | 162 | 93 | 58 | 35 | 0 | 69 | 54 | 2 | 13 |
| Demande en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale | 9 | 24 | 18 | 11 | 6 | 1 | 6 | 5 | - | 1 |
| Demande d'autorisation de travaux d'amélioration | 20 | 112 | 100 | 69 | 21 | 10 | 12 | 9 | 2 | 1 |
| Demande des copropriétaires de résidences services tendant à la suspension ou la suppression d'un ou des services | - | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Autres demandes relatives à la copropriété | 408 | 3 293 | 2 219 | 757 | 1 214 | 248 | 1 074 | 770 | 87 | 217 |

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Tableau 4(b)

 Structure du contentieux de la copropriété devant les juridictions
 du premier degré et les cours d'appel 2017 (%)

| Objet de la demande | CA | Juridictions du premier degré | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| | | Total | TGI | | | | Tl et juge de proximité | | | |
| | | | Total TGI | Fond | Référé | Requête | Total Tl+Jprox | Fond | Référé | Juridiction de proximité |
| Total Copropriété | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Organisation et administration | 31,8 | 17,2 | 41,5 | 38,1 | 14,2 | 82,5 | 0,6 | 0,5 | 0,7 | 0,7 |
| Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges | 0,8 | 0,2 | 0,4 | 0,7 | 0,1 | 0,1 | 0 | 0 | 0 | 0,1 |
| Demande de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical | 0,2 | 0,3 | 0,8 | 0 | 0,1 | 3,5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire commun | 0,6 | 4,9 | 12,1 | 0,2 | 3,3 | 52,5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté | 0,2 | 2,1 | 5,2 | 0,1 | 1,2 | 23,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de convocation d'une assemblée générale | 0,3 | 0,2 | 0,4 | 0 | 0,5 | 1,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée | 21,2 | 6,8 | 16,6 | 30,2 | 0,9 | 0,6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Action en responsabilité exercée contre le syndic | 4,8 | 1,3 | 2,9 | 4,1 | 2,4 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,6 | 0,3 |
| Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation | 2,1 | 0,7 | 1,5 | 2,5 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 | 0,1 |
| Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic | 1,5 | 0,7 | 1,5 | 0,4 | 5,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 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 | 0,1 | 0,2 | 0 | 0,1 | 0,8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande de placement de l'immeuble sous administration provisoire renforcée | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Droits et obligations des copropriétaires | 68,2 | 82,8 | 58,5 | 61,9 | 85,8 | 17,5 | 99,4 | 99,5 | 99,3 | 99,3 |
| Demande en paiement des charges ou des contributions | 32,7 | 68,7 | 32,2 | 43,4 | 27,4 | 9,1 | 93,9 | 94,5 | 83,4 | 92,6 |
| Demande présentée par ou contre le syndic à l'occasion de la vente d'un lot | 0,6 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,4 |
| Demande du syndic tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire | 8,6 | 2,4 | 5,7 | 3,5 | 14,7 | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,1 |
| 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 | 10 | 2,7 | 6 | 4,8 | 13,3 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 1,9 | 0,4 |
| Demande en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale | 1 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,8 | 0 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Demande en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demande d'autorisation de travaux d'amélioration | 0,7 | 0,3 | 0,6 | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 0 | 0 | 0,3 | 0 |
| Demande des copropriétaires de résidences services tendant à la suspension ou la suppression d'un ou des services | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres demandes relatives à la copropriété | 14,2 | 7,9 | 13,1 | 8,3 | 28,5 | 6,9 | 4,3 | 3,8 | 12,8 | 5,5 |

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

En 2017, plus de huit actions en paiement sur dix sont portées devant les tribunaux d'instance

En 2017, 85,5% de ces contentieux ont été portés devant le tribunal d'instance et les juridictions de proximité³ et 14,5% devant le tribunal de grande instance. Le taux de ressort de ces juridictions fournit une indication des montants des charges réclamés. Plus de huit actions sur dix dont ont été saisis les tribunaux en 2017 portent sur des sommes inférieures à 10 000 € – [Tableaux 5](#)

Tableau 5

Montant des charges réclamées (2017)

| Montant des sommes réclamées | Nbre | % |
|------------------------------|--------|------|
| Total | 27 114 | 100 |
| 10 000 € et plus* | 3 918 | 14,5 |
| Moins de 10 000 €** | 23 196 | 85,5 |

* hors demandes en recouvrement des provisions votées par l'AG devant le président du TGI (1 541). Le président est compétent quelle que soit la somme réclamée.

** les données des TI et des juridictions de proximité ont été ajoutées compte tenu de la suppression de ces dernières au 1^{er} juillet 2017.

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Devant le tribunal d'instance, les actions en paiement sont introduites au fond dans l'immense majorité des cas (97%). On note un faible usage du référé (3%) qui ne permet au juge que d'accorder une provision lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable⁴.

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.

En 2017, 1 171 affaires ont été introduites en référés (21,5%). Sachant que la grande majorité des demandes en recouvrement des provisions sont soumises aux services des référés des TGI, on peut estimer ce nombre comme étant un maximum.

3/ Jusqu'au 30 juin 2017.

4/ Articles 809 et 849 al. 2 du CPC.

03

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**

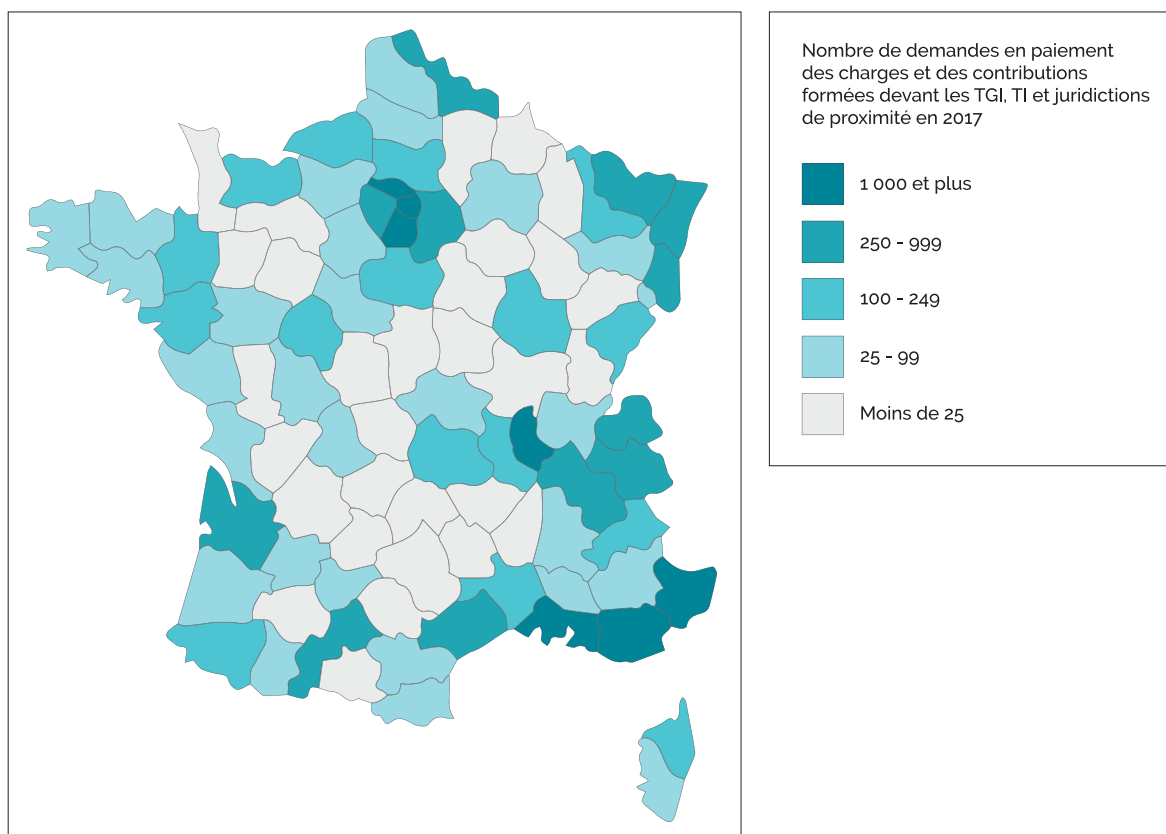
Le contentieux des impayés de charges est très concentré géographiquement.

C'est en région Ile-de-France que les actions en paiement sont les plus nombreuses : 43% des demandes dont 11% dans le seul département de Paris, 9% devant celui de la Seine-Saint-Denis et 5% 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 : 32% – *Figure 2* et *Tableau 6*

Figure 2

Répartition des demandes en paiement des charges par département (2017)



La région Provence-Alpes-Côte d'Azur arrive en seconde position avec 20% des demandes en paiement enregistrées en 2017, dont 10% devant les juridictions des départements des Alpes-Maritimes et 6% 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, excédant 10 000€ dans 12% des cas (contre 23%) – [Tableaux 6](#)

Tableau 6

Répartition des demandes en paiement des charges par département et 2017

| Régions et départements | Total | | TGI | TI | Jprox. |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Nombre | % | | | |
| Total dont : | 28 655 | 100 | 19,1 | 68,1 | 12,9 |
| Total ÎLE-DE-FRANCE | 12 287 | 42,9 | 22,7 | 70,1 | 7,2 |
| PARIS | 3 200 | 11,2 | 32,3 | 62,2 | 5,5 |
| SEINE-ST-DENIS | 2 482 | 8,7 | 25,3 | 68 | 6,7 |
| HAUTS-DE-SEINE | 1 470 | 5,1 | 20,5 | 73 | 6,5 |
| VAL-D'OISE | 1 358 | 4,7 | 13,8 | 75,6 | 10,7 |
| ESSONNE | 1 242 | 4,3 | 19,6 | 72,3 | 8,1 |
| VAL-DE-MARNE | 1 237 | 4,3 | 18,3 | 75,1 | 6,6 |
| SEINE-ET-MARNE | 674 | 2,4 | 8,6 | 82 | 9,3 |
| YVELINES | 624 | 2,2 | 18,3 | 72,6 | 9,1 |
| Total PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR | 5 836 | 20,4 | 12,1 | 71 | 16,9 |
| ALPES-MARITIMES | 2 856 | 10 | 11,7 | 74,8 | 13,5 |
| BOUCHES-DU-RHÔNE | 1 693 | 5,9 | 11 | 69,1 | 19,9 |
| VAR | 1 000 | 3,5 | 10,9 | 66,8 | 22,3 |
| HAUTES-ALPES | 127 | 0,4 | 15 | 70,1 | 15 |
| VAUCLUSE | 91 | 0,3 | 29,7 | 52,7 | 17,6 |
| ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE | 69 | 0,2 | 40,6 | 50,7 | 8,7 |
| Total AUVERGNE-RHONE-ALPES | 3 177 | 11,1 | 27,1 | 57,1 | 15,8 |
| RHÔNE | 1 154 | 4 | 3,6 | 75,2 | 21,2 |
| ISÈRE | 625 | 2,2 | 72,8 | 19,7 | 7,5 |
| HAUTE-SAVOIE | 510 | 1,8 | 22,7 | 60, | 17,3 |
| SAVOIE | 326 | 1,1 | 16,9 | 66,3 | 16,9 |
| LOIRE | 236 | 0,8 | 20,8 | 64 | 15,3 |
| PUY-DE-DÔME | 110 | 0,4 | 57,3 | 38,2 | 4,5 |
| AIN | 76 | 0,3 | 26,3 | 52,6 | 21,1 |
| DROME | 76 | 0,3 | 75 | 21,1 | 3,9 |
| ALLIER | 25 | 0,1 | 4 | 84 | 12 |
| ARDÈCHE | 19 | 0,1 | 10,5 | 73,7 | 15,8 |
| HAUTE-LOIRE | 13 | 0 | 7,7 | 76,9 | 15,4 |
| CANTAL | 7 | 0 | 0 | 100 | 0 |

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 2017, 169 TGI ont eu à connaître 2 816 demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée. On observe une forte concentration géographique de ces demandes – [Tableaux 5](#)

En effet, seize TGI ont reçu les deux-tiers des demandes. Avec 606 demandes, soit 22% du total, le TGI de Paris arrive largement en tête suivi notamment par ceux de Nice (216), Grasse (157), Nanterre (153) et Marseille (117). Le tiers des demandes restant est dispersé sur 153 TGI dont 121 ont été saisis de moins de dix demandes.

Tableau 7

Répartition des demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée par siège de TGI (2017)

| Siège du TGI | Nombre | % | Cumul % |
|---------------------|--------------|------------|----------|
| Total dont : | 2 816 | 100 | - |
| PARIS | 606 | 21,5 | 21,5 |
| NICE | 216 | 7,7 | 29,2 |
| GRASSE | 157 | 5,6 | 34,8 |
| NANTERRE | 153 | 5,4 | 40,2 |
| MARSEILLE | 117 | 4,2 | 44,4 |
| BOBIGNY | 84 | 3 | 47,3 |
| LYON | 83 | 2,9 | 50,3 |
| TOULON | 64 | 2,3 | 52,6 |
| CRÉTEIL | 63 | 2,2 | 54,8 |
| MONTPELLIER | 62 | 2,2 | 57 |
| DRAGUIGNAN | 59 | 2,1 | 59,1 |
| VERSAILLES | 48 | 1,7 | 60,8 |
| LILLE | 45 | 1,6 | 62,4 |
| TOULOUSE | 44 | 1,6 | 64 |
| STRASBOURG | 41 | 1,5 | 65,4 |
| ALBERTVILLE | 40 | 1,4 | 66,8 |
| BORDEAUX | 38 | 1,3 | 68,2 |
| BAYONNE | 37 | 1,3 | 69,5 |
| GRENOBLE | 33 | 1,2 | 70,7 |
| AIX-EN-PROVENCE | 31 | 1,1 | 71,8 |
| PONTOISE | 31 | 1,1 | 72,9 |
| ÉVRY | 26 | 0,9 | 73,8 |
| NÎMES | 24 | 0,9 | 74,6 |

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Copropriétés en difficulté : quatorze TGI ont reçu les trois quarts des demandes en 2017

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'immeuble⁵, 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 syndicat⁶.

En 2017, les présidents de 89 tribunaux de grande instance ont été amenés à statuer sur 885 demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté, dont 830 formées sur requête (94%).

Ces demandes sont très concentrées géographiquement : quatorze TGI ont en effet reçu les trois quarts des demandes. Celui de Bobigny arrive largement en tête (264 soit 30% des demandes) suivi par notamment, ceux de Nanterre (85) et Fort-de-France (80)

– [Tableau 8](#).

Tableau 8

Répartition des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté par siège de TGI (2017)

| Siège du TGI | Nombre | % | Cumul % |
|---------------------|------------|------------|----------|
| Total dont : | 885 | 100 | - |
| BOBIGNY | 264 | 29,8 | 29,8 |
| NANTERRE | 85 | 9,6 | 39,4 |
| FORT-DE-FRANCE | 80 | 9 | 48,5 |
| BAYONNE | 36 | 4,1 | 52,5 |
| BASTIA | 30 | 3,4 | 55,9 |
| MARSEILLE | 28 | 3,2 | 59,1 |
| PERPIGNAN | 24 | 2,7 | 61,8 |
| NANTES | 24 | 2,7 | 64,5 |
| MULHOUSE | 20 | 2,3 | 66,8 |
| GRASSE | 17 | 1,9 | 68,7 |
| NÎMES | 16 | 1,8 | 70,5 |
| THONON-LES-BAINS | 14 | 1,6 | 72,1 |
| LILLE | 13 | 1,5 | 73,6 |
| SARREGUEMINES | 12 | 1,4 | 74,9 |

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

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

6/ 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, de formuler des préconisations permettant 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.

04

Le sort des demandes en 2017

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 2017, 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 (14%).

—○ **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 (5%).

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 2017, les demandes relatives à des impayés de charges sont traitées en 8,6 mois devant les TGI. Le délai de traitement est plus court devant les TI (5,8 mois) et les juridictions de proximité (4,8 mois) – [Tableau 9](#)

Tableau 9 - Demandes en paiements des charges
 Résultat et durée des procédures devant le TGI, le TI
 et la juridiction de proximité (2017)

| Résultats | TGI | | | | TI | | | |
|--|-------|------|--------------------------------------|-------|--------|------|--------------------------------------|-------|
| | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée |
| Total* | 5 195 | 100 | | 8,6 | 16 140 | 100 | | 5,8 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande, dont : | 1 037 | 20 | | 9,1 | 3 574 | 22,1 | | 6,4 |
| Acte impliquant un accord des parties | 725 | 14 | | 8,4 | 2 483 | 15,4 | | 5,8 |
| radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité | 287 | 5,5 | | 10,8 | 998 | 6,2 | | 7,6 |
| Décisions statuant sur la demande | 4 158 | 80 | 100 | 8,5 | 12 566 | 77,9 | 100 | 5,7 |
| % de décisions contradictoires | 29 | - | - | - | 22,2 | - | - | - |
| Rejet | 291 | 5,6 | 7 | 10,5 | 634 | 3,9 | 5 | 7,4 |
| Acceptation au moins partielle : | 3 867 | 74,4 | 93 | 8,4 | 11 932 | 73,9 | 95 | 5,6 |
| - En accordant des délais de paiement | 379 | 7,3 | 9,1 | 9,9 | 1 393 | 8,6 | 11,1 | 6,1 |
| - Sans accorder de délais de paiement | 3 488 | 67,1 | 83,9 | 8,2 | 10 539 | 65,3 | 83,9 | 5,5 |

* hors jonction et interprétation.

source : RGC, SDSE DACS-PEJC

| Résultats | Juridiction de proximité | | | |
|--|--------------------------|------|--------------------------------------|-------|
| | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée |
| Total* | 6 400 | 100 | | 4,8 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande, dont : | 1 441 | 22,5 | | 5,5 |
| Acte impliquant un accord des parties | 853 | 13,3 | | 4,8 |
| radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité | 317 | 5 | | 6,9 |
| Décisions statuant sur la demande | 4 959 | 77,5 | 100 | 4,6 |
| % de décisions contradictoires | 23,7 | - | - | - |
| Rejet | 199 | 3,1 | 4 | 6,9 |
| Acceptation au moins partielle : | 4 760 | 74,4 | 96 | 4,5 |
| - En accordant des délais de paiement | 379 | 5,9 | 7,6 | 4,9 |
| - Sans accorder de délais de paiement | 4 381 | 68,5 | 88,3 | 4,5 |

* 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 29%, 22% et 24 %) 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 15,3 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 8,3 mois pour les décisions contradictoires et de 4,8 mois pour les décisions réputées contradictoires. Enfin, devant la juridiction de proximité les durées sont respectivement de 6,8 mois et de 3,9 mois – *Figure 3*

Figure 3 - Décision statuant sur les demandes en paiement des charges

Proportion de décision contradictoire et durée de la procédure (2017)

| Tribunal de grande instance | | Tribunal d'instance | |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Contradictoire | Non contradictoire | Contradictoire | Non contradictoire |
| 29 | 71 | 22,2 | 77,8 |
| 15,3 mois | 5,9 mois | 8,3 mois | 4,8 mois |

| Juridiction de proximité | |
|--------------------------|--------------------|
| Contradictoire | Non contradictoire |
| 23,7 | 76,3 |
| 6,8 mois | 3,9 mois |

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 peut avoir une incidence sur la propension à interjeter appel.

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

En 2017, devant le TGI, 18% 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 – (10%), soit par une radiation (5%) – [Tableaux 10\(a\)](#)

Tableau 10(a) - Organisation et administration des syndicats des copropriétaires

Résultat et durée des procédures au fond devant le TGI (2017)

| Résultats | Nombre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée |
|--|--------|------|--------------------------------------|-------|
| Total* | 6 540 | 100 | | 12,1 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande, dont : | 1 151 | 17,6 | | 18,5 |
| Acte impliquant un accord des parties | 644 | 9,8 | | 18,4 |
| radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité | 453 | 6,9 | | 18,8 |
| Décisions statuant sur la demande | 5 389 | 82,4 | 100 | 10,7 |
| Rejet | 1 095 | 16,7 | 20,3 | 19,2 |
| Acceptation au moins partielle : | 4 294 | 65,7 | 79,7 | 8,6 |
| - Acceptation totale | 3 058 | 46,8 | 56,7 | 2 |
| - Acceptation partielle | 1 236 | 18,9 | 22,9 | 24,7 |

* hors jonction et interprétation.

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les tribunaux de grande instance déboutent en moyenne les demandeurs dans 20% des cas. Au sein de cette catégorie de litiges, le taux de rejet est relativement élevé pour les demandes en nullité d'assemblée générale (39%). En revanche, les actions en responsabilité exercées contre les syndicats sont plus rarement rejetées, les demandeurs obtenant gain de cause, au moins partiellement, dans plus des trois quarts des cas – [Tableaux 10\(b\)](#)

Tableau 10(b) - Organisation et administration des syndicats des copropriétaires

Résultat et durée des procédures au fond devant le TGI (2017)

| Résultats | Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée | | | | Action en responsabilité exercée contre le syndicat | | | |
|--|--|------|--------------------------------------|-------|---|------|--------------------------------------|-------|
| | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée |
| Total* | 2 622 | 100 | | 24,3 | 344 | 100 | | 18,7 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande, dont : | 847 | 32,3 | | 21,7 | 53 | 15,4 | | 19,1 |
| Acte impliquant un accord des parties | 507 | 19,3 | | 20,5 | 32 | 9,3 | | 22,1 |
| radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité | 321 | 12,2 | | 23,2 | 20 | 5,8 | | 14,7 |
| Décisions statuant sur la demande | 1 775 | 67,7 | 100 | 25,5 | 291 | 84,6 | 100 | 18,7 |
| Rejet | 690 | 26,3 | 38,9 | 25,6 | 62 | 18 | 21,3 | 19 |
| Acceptation au moins partielle : | 1 035 | 41,4 | 61,1 | 25,5 | 229 | 66,6 | 78,7 | 18,6 |
| - Acceptation totale | 174 | 6,6 | 9,8 | 20 | 101 | 29,4 | 34,7 | 7,6 |
| - Acceptation partielle | 911 | 34,7 | 51,3 | 26,6 | 128 | 37,2 | 44 | 27,3 |

* hors jonction et interprétation.

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

| Résultats | Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation | | | |
|--|--|------|--------------------------------------|-------|
| | Nbre | % | % décisions. statuant sur la demande | Durée |
| Total* | 160 | 100 | | 22,3 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande, dont : | 32 | 20 | | 12,6 |
| Acte impliquant un accord des parties | 19 | 11,9 | | 12,2 |
| radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité | 11 | 6,9 | | 12,1 |
| Décisions statuant sur la demande | 128 | 80 | 100 | 24,7 |
| Rejet | 46 | 28,8 | 35,9 | 26,5 |
| Acceptation au moins partielle : | 82 | 51,3 | 64,1 | 23,7 |
| - Acceptation totale | 21 | 13,1 | 16,4 | 9,5 |
| - Acceptation partielle | 61 | 38,1 | 47,7 | 28,6 |

* 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 s'élève à un an en moyenne. Cette durée atteint 19 mois lorsque les affaires se terminent sans décision au fond et 11 mois lorsque le tribunal statue au fond sur les demandes – [Tableaux 10\(a\)](#).

La durée des procédures relatives à la nullité d'une assemblée générale est beaucoup plus longue s'élevant à plus de deux ans lorsque les juges statuent sur le fond de la demande.

Témoignant de leur caractère très contentieux, ces affaires se poursuivent souvent en appel. En effet, en 2016, près d'un tiers des décisions statuant sur des demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée ont été frappées d'appel (30%).

Les demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté sont quant à elle acceptées dans la très grande majorité des cas (plus de neuf fois sur dix) et sont traitées dans des délais très brefs – [Tableau 11](#).

Tableau 11 - Désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté

Résultat et durée des procédures devant le TGI (2017)

| Résultats | Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté | | | |
|--|---|------|-------------------------------------|-------|
| | Nbre | % | % décisions statuant sur la demande | Durée |
| Total* | 867 | 100 | | 0,9 |
| Décisions ne statuant pas sur la demande | 35 | 4 | | 6,5 |
| Décisions statuant sur la demande | 832 | 96 | 100 | 0,6 |
| Rejet | 47 | 5,4 | 5,6 | 0,6 |
| Acceptation au moins partielle : | 785 | 90,5 | 94,4 | 1,2 |
| - Acceptation totale | 772 | 89 | 92,8 | 0,6 |
| - Acceptation partielle | 13 | 1,5 | 1,6 | 0,6 |

* hors jonction et interprétation.

source : RGC, SDSE

DACS-PEJC

