

MINISTERE DE LA JUSTICE ET DES LIBERTES

DIRECTION DES AFFAIRES CIVILES ET DU SCEAU

Pôle d'évaluation de la justice civile

LES CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE

**Evolution des demandes 1990-2009
et résultat des demandes (2009)**

Pierre CAPOULADE

*Président de la Commission
relative à la copropriété*

*Conseiller honoraire à la
Cour de cassation*

Caroline MOREAU

*Statisticienne, Pôle
d'évaluation de la
justice civile de la
D.A.C.S*

Brigitte MUNOZ PEREZ

*Statisticienne, responsable
du Pôle d'évaluation de la
justice civile de la D.A.C.S.*

OCTOBRE 2010

RESUME.....	3
I. LES DEMANDES EN 2009.....	5
❖ <i>Plus des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges, d'un montant supérieur à 10 000 € dans 10% des cas</i>	8
II. LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE.....	11
❖ <i>Forte concentration géographique des actions en paiement</i>	11
❖ <i>Copropriétés en difficulté : neuf TGI ont en effet reçu les trois quarts des demandes en 2009</i>	14
❖ <i>Le TGI de Paris a reçu plus d'un quart des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale</i>	16
II. EVOLUTION DES DEMANDES DE 1990 à 2009	17
• <i>Evolution des contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires</i> 17	
❖ <i>Le profil général du contentieux de la copropriété reste largement déterminé par celui des actions en paiement.....</i>	17
❖ <i>Baisse des actions en paiement dans tous les secteurs économiques, sauf celui du logement</i>	19
❖ <i>Violation des règles de la copropriété, atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot : des demandes en référé qui augmentent.....</i>	20
• <i>Evolution des contentieux relatifs à l'organisation et à l'administration des syndicats des copropriétaires</i>	22
❖ <i>Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale augmentent, mais leur nombre reste de faible ampleur.....</i>	22
❖ <i>Le nombre des autres contentieux mettant en cause le syndic demeure relativement faible.....</i>	23
❖ <i>Les actions en responsabilité exercées contre le syndic augmentent.....</i>	24
III. LE SORT DES DEMANDES.....	25
• <i>Les modes de règlement des contentieux des droits et obligations des copropriétaires.....</i>	25
❖ <i>Le sort des demandes en paiement des charges</i>	25
❖ <i>Plus d'une demande en paiement sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure devant les juridictions de première instance.....</i>	25
❖ <i>Les copropriétaires assignés en paiement comparaissent rarement à l'audience... </i>	26
❖ <i>Un exercice actif de la défense allonge notablement la durée des procès</i>	27
❖ <i>Les jugements des TGI sont plus fréquemment frappés d'appel que ceux des tribunaux d'instance.....</i>	27
❖ <i>Le sort des demandes de cessation et/ou de sanction d'une violation des règles de la copropriété ou d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot</i>	28
• <i>Les modes de règlement des contentieux de l'organisation et de l'administration des syndicats des copropriétaires devant les TGI</i>	31
❖ <i>Des durées de procédure élevées et des taux d'appel importants.....</i>	32
❖ <i>Le résultat des appels interjetés</i>	32
❖ <i>Des durées de procédure moins élevées devant la cour d'appel que devant le TGI</i>	33
IV. LE RESULTAT DES POURVOIS EN CASSATION	35
ANNEXES.....	36
Tableaux annexes	36
La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	49

RESUME

LES DEMANDES

En 2009, les tribunaux de première instance ont été saisis de 38 000 contentieux de la copropriété, contre 25 000 en 1990. Malgré cette augmentation, les litiges générés par la copropriété demeurent peu fréquents comparés au nombre de logements en copropriété estimé à plus de sept millions (0,5%).

Le défaut de paiement des charges constitue la source principale des litiges de la copropriété. *En 2009, les contentieux de la copropriété sont générés plus de deux fois sur trois par des impayés de charges. Les montants des charges réclamés sont relativement élevés, près de 60 % des actions en paiement dont les tribunaux sont saisis portent en effet sur des sommes excédant 4 000€ (dans 11 % des cas, ces sommes sont supérieures à 10 000 €). En raison de la localisation du parc des logements en copropriété, le contentieux de l'impayé des charges est très concentré géographiquement : la moitié des actions ont en effet été portées devant les juridictions de la région Ile-de-France et près de 21 % devant celles de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.*

Copropriété en difficulté. *La croissance des défauts de paiement des charges est susceptible de compromettre gravement l'équilibre financier des syndicats des copropriétaires. Le président du tribunal de grande instance peut être alors saisi pour désigner un administrateur provisoire. En 2009, les présidents des TGI ont ainsi été amenés à statuer sur 695 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté, contre 382 en 2007. La moitié des demandes formées en 2009 l'ont été devant trois TGI (Bobigny, Grasse et Marseille).*

Les demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale arrivent en deuxième position, leur nombre est sans commune mesure avec celui des demandes en paiement (moins de 2 700). Comme les actions en paiement, les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale sont très concentrées géographiquement : le TGI de Paris a en effet reçu plus d'un quart des demandes. Les autres contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires ou à l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires sont marginaux.

LE RESULTATS DES DEMANDES

Les contentieux de l'impayé des charges de copropriété sont traités dans des délais relativement courts et les syndicats sont très rarement déboutés

Les demandes en paiement sont traitées en 11,2 mois devant le TGI, 5,1 mois devant le TI et 4,2 mois devant la juridiction de proximité. Les syndicats des copropriétaires obtiennent gain de cause plus de neuf fois sur dix. Ils sont donc rarement déboutés, aussi bien devant le TGI (6 %) que devant le tribunal d'instance ou la juridiction de proximité (4 %).

Les décisions des TGI plus souvent frappées d'appel que celles des TI. Plus les montants des charges réclamés sont élevés, plus la propension à interjeter appel est importante. Ainsi, en 2009, les décisions rendues par les TGI ont plus souvent été frappées d'appel (17 %) que celles des TI (5 %). Qu'elles soient rendues par les TGI ou les TI, les cours d'appel confirment les décisions déferées dans toutes leurs dispositions dans un peu plus du tiers des cas.

Les procès relatifs à l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires sont très contentieux

Des durées de procédures élevées devant les TGI. Lorsqu'elles se terminent sans décision au fond, la durée des procédures traitées par les TGI atteint en moyenne 18,3 mois et 22 mois lorsque le tribunal statue au fond sur les demandes, contre respectivement 9,3 mois et 16,9 mois devant la cour d'appel.

Des demandes fréquemment rejetées. Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les tribunaux de grande instance déboutent en moyenne les demandeurs dans 37,1% des cas. Au sein de cette catégorie de litiges, le taux de rejet est particulièrement élevé pour les demandes en annulation d'assemblée générale et les actions en responsabilité exercées contre le syndic ou tendant à leur révocation (38%). En revanche, les copropriétaires qui ont introduit une action en responsabilité contre le syndicat sont moins souvent déboutés, obtenant gain de cause au moins partiellement dans les trois quart des cas.

Des décisions fréquemment frappées d'appel. Témoinant de leur caractère très contentieux, ces affaires se poursuivent souvent en appel. En effet, en 2009, plus d'un tiers des décisions statuant sur des demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée ou sur des actions en responsabilité exercées contre le syndic ont été frappées d'appel (autour de 38%). On relève des taux d'appel encore plus forts pour les actions en responsabilité exercées contre le syndicat (71 %).

Des décisions souvent confirmées en appel. Les décisions des TGI statuant sur des demandes en nullité d'assemblée générale ou d'une délibération d'assemblée générale sont confirmées dans toutes leurs dispositions dans plus de 48 % des cas, celles qui statuent sur les actions en responsabilité exercées contre le syndic dans 37 % des cas. Les jugements des TGI qui statuent sur des actions en responsabilité exercées contre le syndicat constitue une exception, étant plus souvent infirmés dans toutes ou certaines de leurs dispositions (71%).

En 2009, la troisième chambre de la Cour de cassation a rendu 272 décisions en matière de copropriété. Les pourvois sont formés dans 91% des cas contre des arrêts d'appel. En moyenne, toute nature de contentieux confondue, on peut estimer qu'environ 15% des arrêts d'appel ont été frappés de pourvois. Les arrêts d'appel ont été cassés dans 24% des cas, 47% des pourvois ont par ailleurs été rejetés et 28% d'entre eux ont fait l'objet d'une non admission.

I. LES DEMANDES EN 2009

En 2009, les tribunaux de grande instance et d'instance et les juridictions de proximité ont été saisis de près de d'un million de demandes introduites au fond et en référé 989 792¹), dont près de 187 000 en matière locative (19 %) et 38 100 en matière de copropriété (4 %) - **tableau 1a**-. Les juridictions ont donc cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété. Rapportés au nombre de logements en copropriété (estimé à un peu plus de sept millions en 2006²), les contentieux de la copropriété portés devant les tribunaux est très faible et sa fréquence reste inférieure à celle des contentieux locatifs (0,5%, contre 1,5%).

Les contentieux relatifs *aux droits et obligations des copropriétaires* sont les plus nombreux, représentant 84% de l'ensemble des demandes formées en 2009. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec près de 26 000 demandes, 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 (1 912). Notons que le nombre des demandes introduites par les syndicats (955) est du même ordre que celles formées par les copropriétaires (957).

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (autour de 6 000 demandes, soit 16% de l'ensemble des affaires de copropriété), les *demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale* arrivant en première position (2 690 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement. Ces deux types de contentieux représentent à eux seuls 75 % des litiges de copropriété dont ont été saisies les juridictions de première instance en 2009, les autres litiges étant marginaux - **tableaux 1a et 1b**-.

¹ Hors juridictions spécialisées (juge aux affaires familiales, juge de l'exécution, juge des tutelles, juge de l'expropriation, JLD ...).

² De la dernière Enquête Nationale Logement (2006), il ressort que le nombre de logements en copropriété s'élève à 7 589 949 logements se répartissant en 5 972 318 résidences principales, 995 748 résidences secondaires et 525 023 logements vacants.

Tableau 1a - Les demandes formées devant les juridictions du premier degré et les cours d'appel en matière locative et de copropriété (2009)

Nature de l'affaire	Juridictions du premier degré									
	Cour d'appel*	Tribunal de grande instance			TI et Juge de proximité*			Total	TI Référé	J. de proximité
		Total	Fond	Référé	Requête	Total	TI Fond			
Contentieux locatifs	7 913	186 869	6 993	4 846	1 936	211	179 876	99 204	68 636	12 036
Total copropriété	2 714	38 137	13 951	7 364	4 426	2 161	24 186	11 697	906	11 583
Organisation et administration	982	6 073	5 862	3 367	589	1 906	211	125	8	78
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	655	2 690	2 683	2 657	18	8	7	6	0	1
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	26	1 243	1 243	30	134	1 079	0	0	0	0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	52	420	382	112	267	3	38	14	1	23
Action en responsabilité exercée contre le syndicat	152	424	355	285	68	2	69	50	3	16
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	11	695	695	6	29	660	0	0	0	0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	55	274	214	197	15	2	60	39	4	17
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	1	134	129	4	17	108	5	2	0	3
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	24	116	85	72	11	2	31	14	0	17
Dde de convocation d'une assemblée générale	6	77	76	4	30	42	1	0	0	1
Droits et obligations des copropriétaires dont :	1 732	32 064	8 089	3 997	3 837	255	23 975	11 572	898	11 505
Dde en paiement des charges ou des contributions	648	25 785	3 703	2 233	1 458	12	22 082	10 633	770	10 679
Dde 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	261	957	768	373	383	12	189	120	19	50
Dde du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	229	955	891	325	548	18	64	34	7	23
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	30	158	91	54	36	1	67	32	4	31
Dde présentée par ou contre le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot	21	134	61	24	35	2	73	23	1	49
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	19	127	113	49	19	45	14	7	4	3
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	21	32	20	17	2	1	12	6	2	4

* Données provisoires (mai 2010)

Source : SDSE RGC

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

Tableau 1b - Structure du contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et les cours d'appel 2009 (%)

Nature de l'affaire	Juridictions du premier degré										
	Cour d'appel*	Tribunal de grande instance			TI et Juge de proximité*			Total	TI Fond	TI Référé	J. de proximité
		Total	Fond	Référé	Requête	Total					
Total copropriété	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Organisation et administration	36,2	42,0	13,3	88,2	0,9	1,1	0,9	0,9	0,7	0,7	0,7
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	24,1	19,2	0,4	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	1,0	3,3	0,4	49,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	1,9	2,7	1,5	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Action en responsabilité exercée contre le syndicat	5,6	1,1	3,9	0,1	0,3	0,4	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	0,4	1,8	0,1	30,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	2,0	0,7	2,7	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	0,0	0,4	0,9	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	0,9	0,3	1,0	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Dde de convocation d'une assemblée générale	0,2	0,2	0,5	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Droits et obligations des copropriétaires dont :	63,8	84,1	54,3	11,8	99,1	98,9	99,1	99,1	99,3	99,3	99,3
Dde en paiement des charges ou des contributions	23,9	67,6	32,9	0,6	91,3	90,9	85,0	85,0	92,2	92,2	92,2
Dde 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	9,6	2,5	5,1	0,6	0,8	1,0	2,1	2,1	0,4	0,4	0,4
Dde du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	8,4	2,5	4,4	0,8	0,3	0,3	0,8	0,8	0,2	0,2	0,2
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	1,1	0,4	0,7	0,0	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Dde présentée par ou contre le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot	0,8	0,4	0,3	0,8	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	0,4
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	0,7	0,3	0,8	2,1	0,1	0,1	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	0,8	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1	0,2	0,0	0,0

* Données provisoires (mai 2010)

Source : SDSE RGC

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

- ❖ **Plus des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges, d'un montant supérieur à 10 000 € dans 10% des cas**

En 2009, plus de deux fois sur trois, les contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges³, 46 % de ces contentieux sont portés devant le tribunal d'instance, 43 %, devant le juge de proximité et 10,6% devant le tribunal de grande instance. Le taux de ressort de ces juridictions fournit une indication des montants des charges réclamés⁴, relativement élevés puisque près de 60 % des demandes dont ont été saisis les tribunaux en 2009 portent sur des sommes excédant 4 000 euros –tableau 2-.

Tableau 2
Montant des sommes réclamées (2005-2009)

Montant des sommes réclamées	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009
Total*	20 911	20 254	21 441	21 641	24 708
10 000 € et plus	2 135	1 947	2 203	2 378	2 626
de 4 000 € à moins de 10 000€**	11 958	9 582	9 904	10 007	11 403
Moins de 4 000€**	6 818	8 725	9 334	9 256	10 679
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
10 000 € et plus	10,2	9,6	10,3	11,0	10,6
de 4 000 € à moins de 10 000€**	57,2	47,3	46,2	46,2	46,2
Moins de 4 000€**	32,6	43,1	43,5	42,8	43,2
Base 100 = 2005					
Total	100	97	103	103	118
10 000 € et plus	100	91	103	111	123
de 4 000 € à moins de 10 000€**	100	80	83	84	95
Moins de 4 000€**	100	128	137	136	157
*Hors demandes en recouvrement des provisions votées par l'assemblée générale devant le président du TGI. Le président est en effet compétent quelle que soit la somme réclamée.					
** Données provisoires					
Source : SDSE RGC			DACs Pôle d'évaluation de la justice civile		

Devant le tribunal d'instance, les actions en paiement sont introduites au fond dans l'immense majorité des cas (93 %), le faible usage du référé (7 %) pouvant s'expliquer par un risque de contestation sérieuse⁵.

³ Cette proportion est légèrement sous-estimée, dans la mesure où les requêtes en injonction de payer (IP) ne sont pas comptabilisées ici. En 2009, le juge de proximité a été saisi de 2 464 requêtes en IP, le juge d'instance de 1 230, soit un total de 3 694. La procédure d'injonction de payer est donc utilisée dans 13% des cas pour réclamer des charges impayées. Notons que moins de 2% seulement des ordonnances d'injonction de payer ont fait l'objet d'une opposition en 2009 (71).

⁴ Depuis la Loi n° 2005-47 du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance, entrée en application le 28 janvier 2005, le taux de ressort du tribunal d'instance est passé 7 600€ à 10 000€, celui de la juridiction de proximité de 1 500 € à 4 000 €.

⁵ Articles 808 et 848 du C.P.C.

Devant la juridiction de proximité, dans la mesure où le montant de la demande n'excède pas 4 000€, le syndicat des copropriétaires a la possibilité d'introduire son action en paiement par une déclaration au greffe (art. 847-1 du CPC). On constate que ce mode de saisine simplifié, qui a l'avantage de réduire les frais de la partie condamnée aux dépens -frais d'assignation-, est peu utilisé par les syndicats des copropriétaires devant la juridiction de proximité (11 %).

Devant le tribunal de grande instance, le dispositif statistique ne permet malheureusement 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 1** -.

Encadré 1

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 nouvelles demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale formées de 2002 à 2009 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 de 2002 à 2009 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 15%). 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 dépasse le millier en 2009 -**tableau 3 et figure 1**-.

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

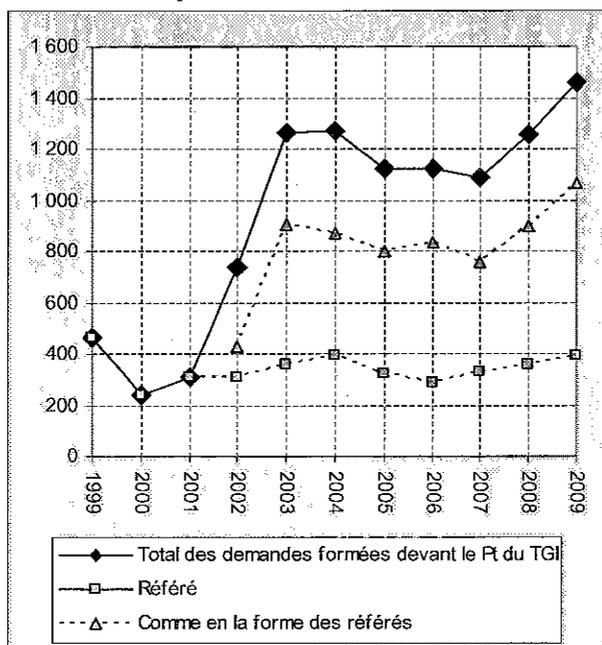
Tableau 3
Evolution des actions en paiement des charges et contributions
formées devant le TGI et le président du TGI
1999-2009

Année	Total	Fond	Demandes formées devant le P ^t du TGI		
			Total	En 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	311	429
2003	3 287	2 025	1 262	357	905
2004	3 516	2 249	1 267	396	871
2005	2 935	1 815	1 120	320	800
2006	2 780	1 656	1 124	291	833
2007	2 961	1 870	1 091	333	758
2008	3 276	2 020	1 256	358	897
2009	3 691	2 233	1 458	393	1 065

Source : SDSE RGC

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

Figure 1
Evolution des demandes en paiement des charges et contributions formées
devant le président du TGI 1999-2009

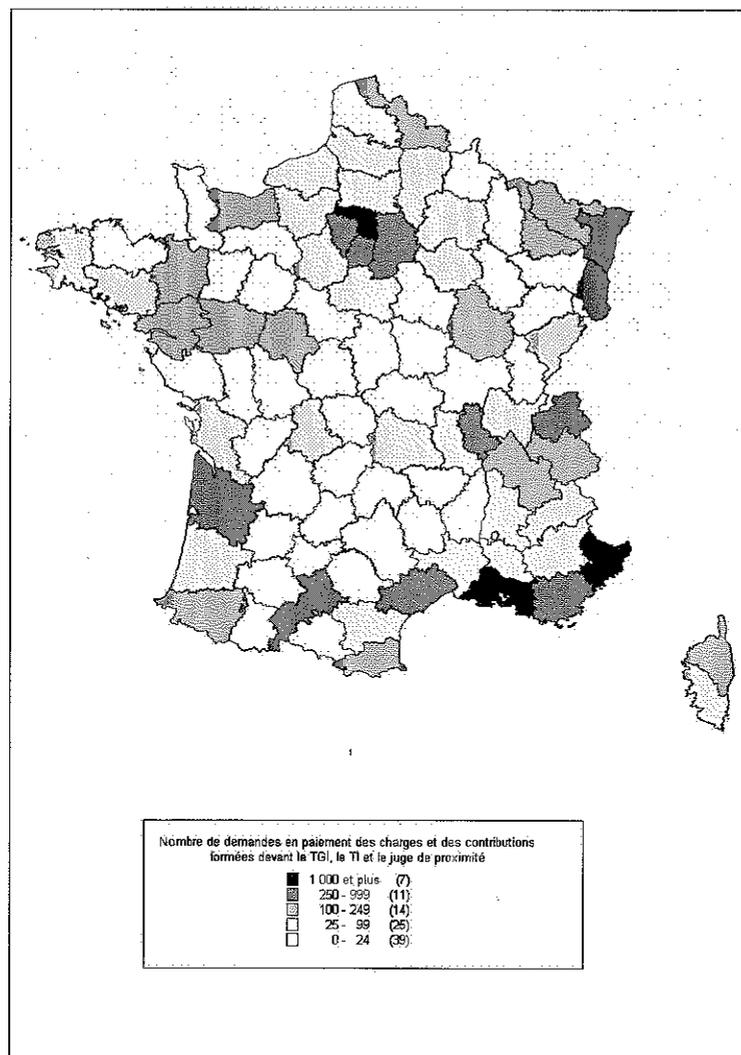


II. LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE

❖ *Forêt concentration géographique des actions en paiement*

Le contentieux des impayés de charges est très concentré géographiquement. C'est dans la Région Ile-de-France que les actions en paiement sont les plus nombreuses. En effet, près de la moitié des demandes en paiement a été introduite devant les juridictions situées en Ile-de-France, dont 17 % dans le seul département de Paris, 10 % devant celles de la Seine-Saint-Denis et 6 % devant celles des Hauts-de-Seine. Dans la Région Ile-de-France, c'est dans ces trois départements que la proportion de demandes en paiement des charges d'un montant supérieur à 10 000€ (formées devant le TGI) est la plus forte : 20 % dans celui de Paris, 12 % dans les deux autres – **Figure 2 et Tableau 3-2 et tableau annexe A1-**.

Figure 2
Répartition des demandes en paiement des charges par département 2009



La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur arrive en seconde position avec 21 % des demandes en paiement enregistrées en 2009, dont 9 % devant les juridictions des départements des Alpes-Maritimes et 8 % des Bouches-du-Rhône. On relèvera que, dans cette région, le montant des sommes réclamées est nettement plus faible que dans la région Ile-de-France, n'excédant pas 4 000€ dans plus de la moitié des cas (56 %, contre 30 %)⁷ – **tableau 4**-.

Tableau 4
Répartition des demandes en paiement des charges par département et
montant des sommes réclamées
2009

Région et département	Total		TGI fond 10 000€ et plus	TI 4 000€ à moins de 10 000€	Juge de proximité Moins de 4 000€
	Nombre	%			
Total	24 315	100,0	9,2	46,9	43,9
Ile-de-France	12 144	49,9	13,2	56,8	30,0
Paris	4 098	16,9	20,1	54,2	25,7
Seine-et-Marne	263	1,1	6,1	61,6	32,3
Yvelines	596	2,5	8,6	54,4	37,1
Essonne	856	3,5	5,8	52,0	42,2
Hauts-de-Seine	1 581	6,5	12,1	57,7	30,2
Seine-Saint-Denis	2 536	10,4	11,6	63,1	25,4
Val-de-Marne	1 175	4,8	7,2	58,6	34,2
Val-d'Oise	1 039	4,3	8,7	52,7	38,6
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 026	20,7	5,0	39,5	55,6
Alpes-Maritimes	2 296	9,4	6,8	38,1	55,1
Bouches-du-Rhône	2 073	8,5	3,0	43,7	53,3
Var	475	2,0	4,8	27,2	68,0
Vaucluse	93	0,4	3,2	55,9	40,9
Hautes-Alpes	52	0,2	3,8	25,0	71,2
Alpes-de-Haute-Provence	37	0,2	2,7	29,7	67,6

Lecture du tableau : 16,9% des demandes en paiement des charges de copropriété ont été formées devant les tribunaux du département de Paris, 20,1% d'entre elles l'ont été devant le TGI, les montants réclamés dépassant 10 000€.

Source : SDSE RGC DACs Pôle d'évaluation de la justice civile

Si l'on examine la répartition géographique des demandes en paiement des charges selon le montant des sommes réclamées aux copropriétaires, on constate de fortes disparités⁸ : les actions introduites devant le TGI qui portent sur des

⁷ Si l'Enquête Logement de l'Insee de 2006 permet de dénombrer les logements en copropriété au plan national, elle n'est cependant pas représentative au niveau régional, excepté pour les régions Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Midi-Pyrénées, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Ile-de-France et DOM. Il n'a donc pas été possible de calculer des taux de demandes en paiement par région en rapportant celles-ci au nombre de logements en copropriété.

⁸ Les données détaillées par départements sont présentées dans le **tableau annexe A1**. Pour les départements de l'Ile-de-France, des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes, les demandes en paiement des charges formées devant le tribunal d'instance et le juge de proximité (correspondant à des montants réclamés inférieurs à 10 000 €) sont présentées à l'échelon géographique du siège de la juridiction – **tableaux annexes A2 et A3**-.

montants supérieurs à 10 000€ sont relativement plus fréquentes dans la région Corse (14 %), Ile-de-France (13 %), et Bretagne (12 %).

Les contentieux de l'impayé portant sur des montants inférieurs à 4 000€ sont quant à eux relativement plus fréquents dans les régions Poitou-Charentes, Languedoc- Roussillon, Rhône-Alpes, Basse-Normandie, Limousin, Centre, Lorraine et Franche-Comté où leur part dépasse 60 % –tableau 5-.

Tableau 5
Répartition des demandes en paiement selon le montant des charges réclamées aux copropriétaires par région 2009

Régions	Impayés de charges de copropriété					
	Total	%	Répartition selon le montant des sommes réclamées			
			Total	10 000€ et plus	4 000€ à moins de 10 000€	Moins de 4 000€
Total France entière	24 315	100,0	100,0	9,2	46,9	43,9
Ile-de-France	12 144	49,9	100,0	13,2	56,8	30,0
Champagne-Ardenne	97	0,4	100,0	1,0	66,0	33,0
Picardie	106	0,4	100,0	4,7	35,8	59,4
Haute-Normandie	136	0,6	100,0	3,7	50,0	46,3
Centre	266	1,1	100,0	3,4	34,6	62,0
Basse-Normandie	153	0,6	100,0	3,3	31,4	65,4
Bourgogne	152	0,6	100,0	5,3	37,5	57,2
Nord-Pas-de-Calais	124	0,5	100,0	9,7	49,2	41,1
Lorraine	319	1,3	100,0	6,3	32,0	61,8
Alsace	526	2,2	100,0	4,6	46,4	49,0
Franche-Comté	112	0,5	100,0	3,6	35,7	60,7
Pays de la Loire	318	1,3	100,0	6,6	42,1	51,3
Bretagne	211	0,9	100,0	11,8	34,1	54,0
Poitou-Charentes	77	0,3	100,0	1,3	23,4	75,3
Aquitaine	460	1,9	100,0	7,2	39,8	53,0
Midi-Pyrénées	512	2,1	100,0	4,1	49,8	46,1
Limousin	31	0,1	100,0	0,0	35,5	64,5
Rhône-Alpes	1 787	7,3	100,0	4,0	28,8	67,2
Auvergne	61	0,3	100,0	9,8	55,7	34,4
Languedoc-Roussillon	1 158	4,8	100,0	5,8	23,7	70,6
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 026	20,7	100,0	5,0	39,5	55,6
Corse	187	0,8	100,0	14,4	35,8	49,7
départements d'OM	352	1,4	100,0	5,7	40,3	54,0

** SDSE RGC (TI données provisoires, hors référé TGI)

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

❖ **Copropriétés en difficulté : neuf TGI ont en effet reçu les trois quarts des demandes en 2009**

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'immeuble⁹ (défaillance de trésorerie, refus d'effectuer des travaux absolument nécessaires, refus de donner au syndic les pouvoirs nécessaires pour remplir sa mission, etc.), le président du tribunal de grande instance peut être saisi pour désigner un administrateur provisoire, soit sur requête par le syndic ou le procureur de la République, soit comme en matière de référé par les copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat¹⁰.

En 2009, les présidents de 73 tribunaux de grande instance ont été amenés à statuer sur 695 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté, dont 660 formées sur requête. Dans la grande majorité des cas, ce sont donc les syndics (ou le procureur de la République¹¹) qui prennent l'initiative de la procédure. Le nombre de demandes enregistrées en 2009 est en nette augmentation (695, contre 539 en 2008 et 382 en 2007) –tableau 6–.

Tableau 6
Evolution du nombre des demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté 2004-2009

Années	Total	Dont ordonnances sur requête	
		Nombre	%
2004	408	342	83,8
2005	437	379	86,7
2006	369	335	90,8
2007	382	330	86,4
2008	539	496	92,0
2009	695	660	95,0

Source : RGC, SDSE
DACs, Pôle d'évaluation de la justice civile

⁹ Art. L 29-1 et L 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et art. D 62-1 et D 62-14 du décret du 17 mars 1967.

¹⁰ Cette procédure ne pouvait donc être introduite devant le président du TGI 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, le syndic serait tenu de saisir le président du TGI d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble. En l'absence de saisine du syndic, le président du tribunal pourrait être saisi aux mêmes fins 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 prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés par le syndic sur une période de douze mois. Dans ces différents cas de figure, le maire de la commune où est implanté l'immeuble devrait être informé de la saisine par le ou les demandeurs.

¹¹ Les statistiques produites ne permettent pas de distinguer les requêtes formées par le syndic de celles formées par le procureur de la République.

Passant de 40 demandes en 2007, à 151 en 2008 et à 221 en 2009, le TGI de Bobigny a fortement contribué à la hausse intervenue en 2009. Les données sur l'évolution des demandes par département et siège de TGI de 2004 à 2009 sont présentées en annexe - **tableau A4** -. Ces demandes restent, comme les années précédentes très concentrées géographiquement en 2009 : neuf TGI ont en effet reçu les trois quarts des demandes. Ceux de Bobigny et de Grasse arrivent largement en tête (respectivement 221 et 80 demandes), suivis par celui de Marseille (50), Ajaccio (46), Pontoise (33), Bayonne (28) Perpignan (26), Nantes (24) et Nîmes (18) –**tableau 7**-.

Tableau 7

Répartition des demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté par siège de TGI (2009)

Siège du TGI	Nombre	%	Siège du TGI	Nombre	%
TOTAL	695	100,0	BRIEY	2	0,3
BOBIGNY	221	31,8	BOULOGNE SUR MER	2	0,3
GRASSE	80	11,5	AIX-EN-PROVENCE	1	0,1
MARSEILLE	50	7,2	NANCY	1	0,1
AJACCIO	46	6,6	MULHOUSE	1	0,1
PONTOISE	33	4,7	ALBERTVILLE	1	0,1
BAYONNE	28	4,0	DRAGUIGNAN	1	0,1
PERPIGNAN	26	3,7	TOULON	1	0,1
NANTES	24	3,5	TOURS	1	0,1
NIMES	18	2,6	STRASBOURG	1	0,1
EVRY	10	1,4	SOISSONS	1	0,1
SAINT-MALO	10	1,4	NARBONNE	1	0,1
TARBES	10	1,4	SAINT-BRIEUC	1	0,1
FORT-DE-FRANCE	10	1,4	GAP	1	0,1
MONTPELLIER	9	1,3	GRENOBLE	1	0,1
CHARTRES	9	1,3	MENDE	1	0,1
PRIVAS	9	1,3	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1	0,1
SAINT-ETIENNE	8	1,2	BONNEVILLE	1	0,1
LILLE	6	0,9	MEAUX	1	0,1
METZ	4	0,6	GUINGAMP	1	0,1
AURILLAC	4	0,6	ANNECY	1	0,1
NICE	4	0,6	MELUN	1	0,1
POITIERS	4	0,6	DIJON	1	0,1
LE HAVRE	3	0,4	VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	1	0,1
LAON	3	0,4	CARCASSONNE	1	0,1
LE MANS	3	0,4	BAR-LE-DUC	1	0,1
THIONVILLE	3	0,4	VALENCIENNES	1	0,1
CARPENTRAS	3	0,4	LURE	1	0,1
ANGERS	2	0,3	BELLEY	1	0,1
SAINT-DIE	2	0,3	BOURG EN BRESSE	1	0,1
LYON	2	0,3	AUCH	1	0,1
LISIEUX	2	0,3	LONS LE SAUNIER	1	0,1
VALENCE	2	0,3	ST NAZAIRE	1	0,1
VIENNE	2	0,3	LAVAL	1	0,1
BESANCON	2	0,3	AVESNES SUR HELPE	1	0,1
AMIENS	2	0,3	CHALON SUR SAONE	1	0,1
AVRANCHES	2	0,3	SENS	1	0,1

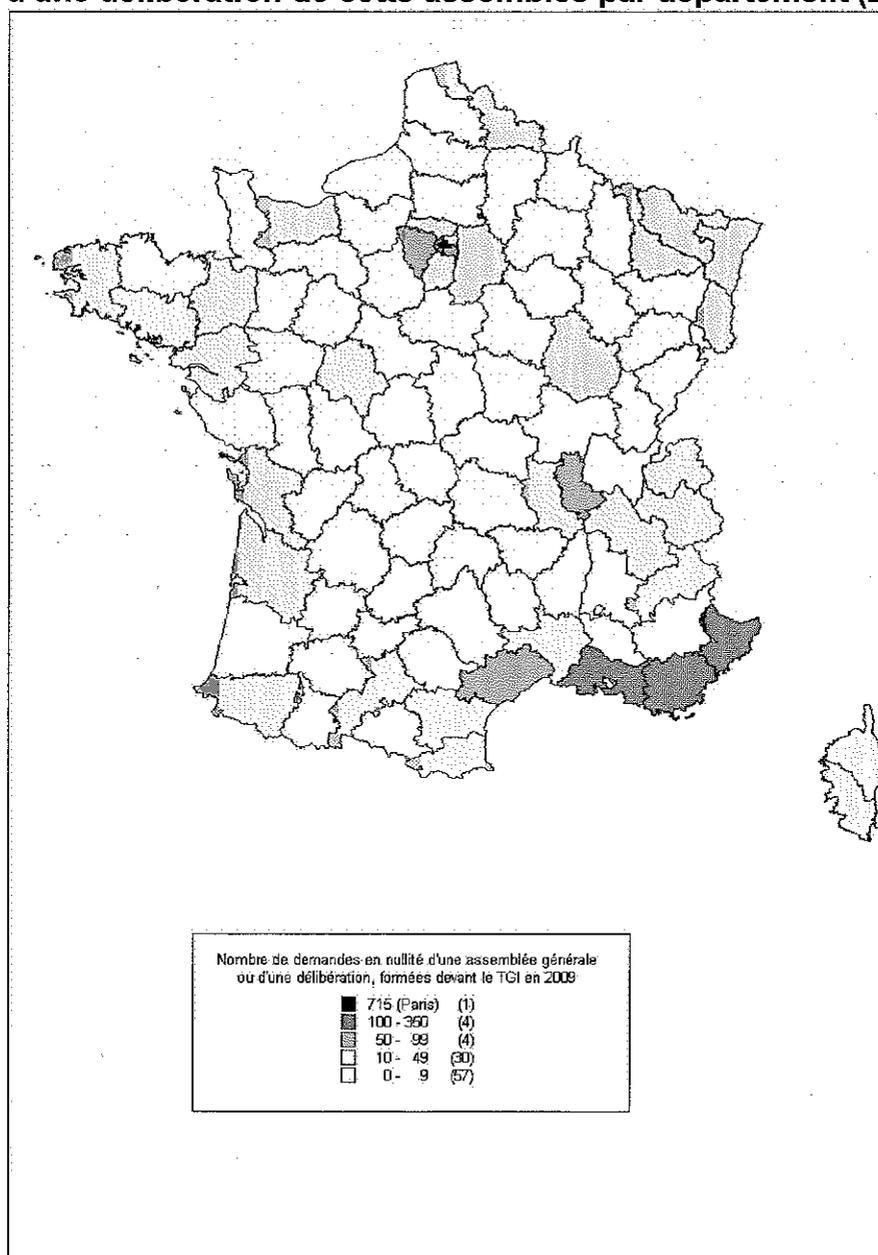
Source : SDSE RGC

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

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

En 2009, 131 TGI ont eu à connaître 2 657 demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée. On observe une forte concentration géographique de ces demandes – **figure 3**-. En effet, douze TGI ont reçu les deux-tiers des demandes. Avec 715 demandes, soit 26,9% du total, le TGI de Paris arrive largement en tête suivi par ceux de Nice (185), Nanterre (158), Marseille (131) Grasse (131), Lyon (85).Créteil (70), Montpellier (62), Draguignan (61), Toulon (59), Versailles (53) et Grenoble (42). Le tiers des demandes restant est dispersé sur 119 TGI dont 68 ont été saisis de moins de cinq demandes et 31 d'une seule.

Figure 3
Demandes en nullité d'une assemblée générale
ou d'une délibération de cette assemblée par département (2009)



II. EVOLUTION DES DEMANDES DE 1990 à 2009

De 1990 à 2009, le nombre des contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 44 %, étant passé de 25 000 à près de 36 000. Devant les cours d'appel, la hausse a été relativement moins importante (+41 %) – **tableau 8-**.

Tableau 8
Evolution du nombre des contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et devant les cours d'appel 1990-2009

Année	Juridictions du fond*								Juridiction de proximité
	Cour d'appel	Juridiction du premier degré	Tribunal de grande instance			Tribunal d'instance			
			Total	Fond	Référé	Total	Fond	Référé	
1990	1 920	25 033	7 771	6 402	1 369	17 262	15 590	1 672	
1991	2 104	26 425	8 189	6 759	1 430	18 236	16 480	1 756	
1992	2 094	30 122	10 152	8 446	1 706	19 970	17 692	2 278	
1993	2 555	33 042	11 526	8 940	2 586	21 516	18 737	2 779	
1994	2 515	33 981	12 103	9 499	2 604	21 878	19 142	2 736	
1995	2 585	31 210	11 322	8 663	2 659	19 888	17 390	2 498	
1996	2 752	31 554	12 138	8 809	3 329	19 416	17 554	1 862	
1997	2 854	32 018	13 108	9 948	3 160	18 910	17 125	1 785	
1998	2 821	30 937	12 952	9 265	3 687	17 985	16 394	1 591	
1999	2 791	27 020	9 780	6 815	2 965	17 240	15 748	1 492	
2000	2 685	26 288	9 500	6 736	2 764	16 788	15 435	1 353	
2001	2 257	25 873	9 158	6 347	2 811	16 715	15 380	1 335	
2002	2 331	27 086	9 809	6 359	3 450	17 277	15 963	1 314	
2003	2 418	29 519	10 986	6 705	4 281	18 533	17 211	1 322	
2004	2 597	31 260	11 421	7 215	4 206	19 484	18 108	1 376	355
2005	2 939	31 776	10 680	6 712	3 968	13 504	12 205	1 299	7 592
2006	2 723	30 929	10 453	6 633	3 820	10 798	9 758	1 040	9 678
2007	2 616	31 718	10 491	6 565	3 926	10 972	10 032	940	10 255
2008	2 814	32 547	11 250	7 163	4 087	11 159	10 336	823	10 138
2009	2 714	35 976	11 790	7 364	4 426	12 603	11 697	906	11 583

* Les ordonnances sur requête ne sont pas prises en compte, n'étant enregistrées au RGC des TGI que depuis 2004.

Source : SDSE, répertoire général civil DACS, Pôle d'évaluation de la justice civile

- **Evolution des contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires**

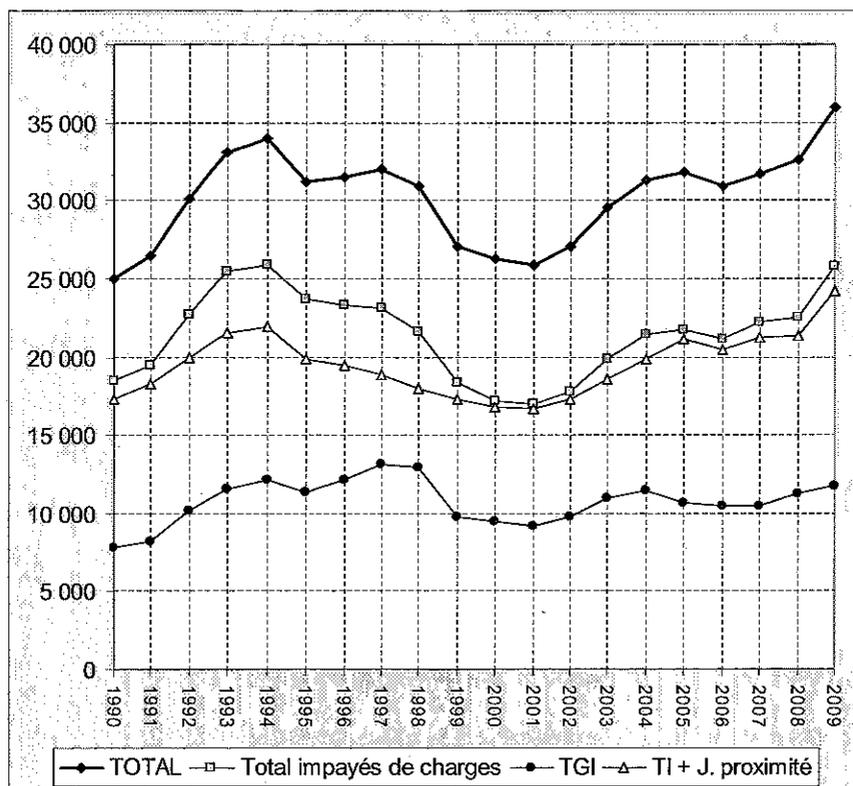
- ❖ **Le profil général du contentieux de la copropriété reste largement déterminé par celui des actions en paiement**

Devant les juridictions de première instance, l'évolution du profil général du contentieux de la copropriété est largement déterminée par celui ayant trait aux *droits et obligations des copropriétaires*, des actions en paiement pour l'essentiel, notamment devant le tribunal d'instance (et la juridiction de proximité depuis 2004) - **figures 4-**.

Les demandes en paiement des charges formées devant les juridictions du premier degré ont connu une très forte croissance de 1990 à 1994, leur nombre est en effet passé de 18 400 à près de 26 000 (+40 %). Au cours de cette période, la hausse relative la plus importante a concerné les demandes en paiement des charges d'un montant supérieur à 4 580 euros relevant de la compétence du tribunal de grande

instance (TGI). Le nombre des instances introduites devant le TGI a ainsi été multiplié par 1,6 et par 1,3 devant les tribunaux d'instance (TI).

Figure 4
Contentieux de la copropriété
Evolution des demandes devant les juridictions du premier degré
Fond et référé -1990-2009-



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 est demeurée très élevée (79 % en 1994, contre 86 % en 1990).

Après ce maximum atteint en 1994, on enregistre une baisse sensible des actions en paiement. Ainsi, entre 1994 et 2001, leur nombre diminue de 34 % (25 863, contre 17 020). Cette diminution a touché davantage les TGI que les TI, en raison de l'élévation du taux de ressort du tribunal d'instance instauré par le décret du 28 décembre 1998 (passé de 4 580 € à 7 600 €). Les demandes introduites devant les TGI ont ainsi diminué de moitié entre 1998 et 1999 (5 018, contre 2 659) - **figure 4** -

Au début des années 2000, la tendance s'inverse à nouveau. Le nombre des demandes en paiement augmente en effet de 51 % en l'espace de huit ans (25 863 en 2009, contre 17 020 en 2001). Le tribunal d'instance et la juridiction de proximité ont contribué largement à la hausse enregistrée au cours de cette période (81 %). Cette forte contribution s'explique par l'effet conjugué de la croissance du contentieux de l'impayé et celui de l'élévation du taux de ressort des tribunaux

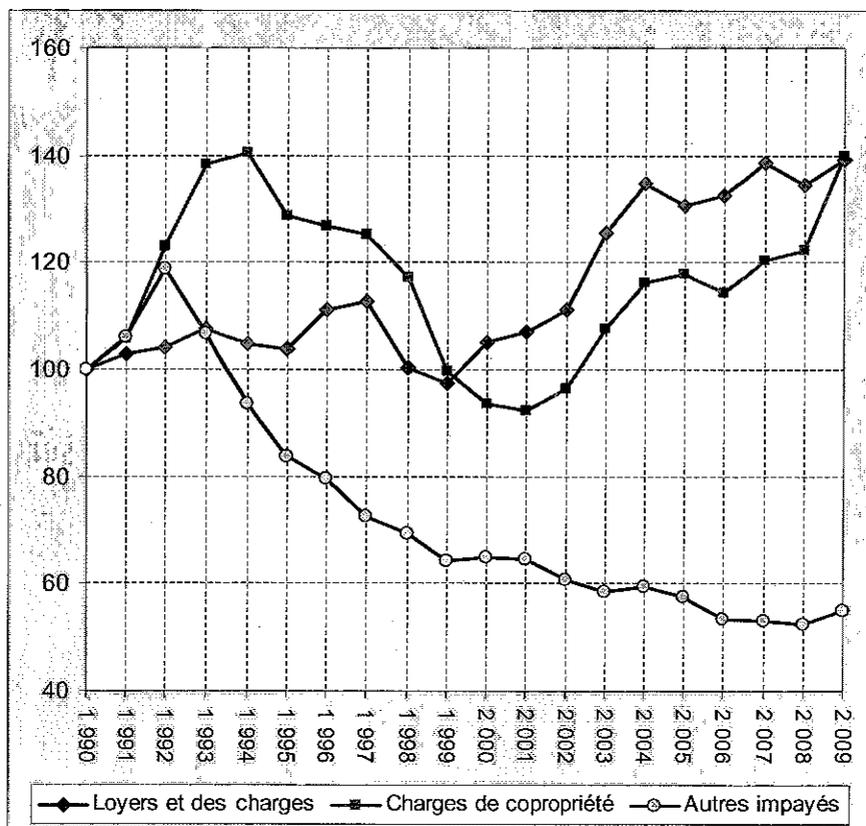
d'instance entré en application en 2005¹², cette modification ayant opéré un transfert du TGI au TI.

Une partie de la hausse générale observée au début des années 2000 s'explique également par l'arrivée des nouvelles demandes en recouvrement des provisions du budget prévisionnel voté en assemblée générale de l'art. 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis¹³, celles-ci ont en effet contribué pour 7 % de la hausse enregistrée entre 2001 et 2009.

❖ **Baisse des actions en paiement dans tous les secteurs économiques, sauf celui du logement**

Le profil d'évolution du contentieux de l'impayé des charges de copropriété diffère sensiblement de celui des autres types d'impayés - **figure 5** -.

Figure 5
Evolution des demandes en paiements formées au fond et en référé devant les TGI et les TI par nature de créance 1990-2009
Base 100 = 1990



¹² Ce taux est passé de 7 600€ à 10 000€ (Loi n° 2005-47 du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance entrée en vigueur le 28 janvier 2005).

¹³ Voir tableau 3-1.

Les impayés d'origine contractuelle - vente, crédit-bail, prêt - chutent continûment dès 1993¹⁴. Si les actions en paiement des loyers et/ou résiliation-expulsion cessent d'augmenter en 1998, après l'entrée en vigueur du dispositif de prévention des expulsions instauré par la loi du 29 juillet 1998, elles croissent à nouveau fortement dès 2000, les actions en paiement des charges de copropriété amorcent un mouvement de hausse similaire deux ans plus tard –figure 5-.

On sait qu'au cours de la même période, la part du revenu consacrée au logement a augmenté pour les ménages modestes, les aides au logement n'ayant couvert qu'une partie de la hausse des coûts. Cet accroissement des taux d'effort pour les ménages modestes qui payent un loyer ou remboursent un emprunt pourrait expliquer, au moins en partie, la hausse des actions en paiement que l'on observe dans le domaine du logement.

Par différentes mesures, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains tend, de manière générale, à lutter contre l'insalubrité des logements et la dégradation des immeubles collectifs, elle vise notamment à assurer la trésorerie des syndicats des copropriétaires, permettant ainsi de prévenir certaines situations d'endettement des syndicats en difficulté.

Ces dispositions, associées aux opérations de "requalifications des copropriétés en difficulté" engagées par les pouvoirs publics depuis 1994, devraient, dans les prochaines années, avoir un impact sur le phénomène de l'impayé et en conséquence sur le volume du contentieux soumis aux juridictions. Cependant, comme on l'a vu, la nouvelle procédure accélérée pour le paiement des provisions non encore échues qui incite à introduire une action plus rapidement a produit dans un premier temps une légère augmentation des actions en justice (+18 % entre 2005 et 2009), la hausse ayant été beaucoup plus forte pour les demandes en paiement des charges d'un montant inférieur à 4 000€ formées devant la juridiction de proximité (+57 %).

❖ *Violation des règles de la copropriété, atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot : des demandes en référé qui augmentent*

Comparés aux demandes en paiement des charges, les demandes de cessation et/ou de sanction de violation des règles de la copropriété ou d'atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot représentent une faible part des contentieux des obligations et droits des copropriétaires (6 % en 2009). Mais leur nombre a sensiblement augmenté au fil des années. Devant les TGI, leur nombre atteint près de 2 000 en 2009, contre 1 000 au début des années quatre vingt dix. Cette hausse du nombre des actions devant les tribunaux en cette matière est surtout due à celle des assignations en référé qui ont plus que triplées, les demandes au fond ayant pour leur part été multipliées par deux. Devant les cours d'appel, le nombre des

¹⁴ Sur les causes de ces évolutions, on ne peut faire plus que des hypothèses. On peut penser à l'existence de pratiques contractuelles nouvelles notamment dans le domaine de la consommation. Les établissements de crédit (et indirectement les professionnels de la vente auxquels ils sont liés) disposent de moyens pour écarter les clients à risque, notamment par une consultation du fichier des incidents de paiement créé par la loi du 31 décembre 1989. De plus, les professionnels se prémunissent de plus en plus des risques d'impayé en développant les garanties (caution, prélèvement automatique, par exemple). Voir à ce sujet : Pascal ANCEL « L'évolution du contentieux de l'impayé : éviction ou déplacement du rôle du juge? », Recherche réalisée avec le soutien de la Mission de recherche Droit et Justice, Centre de recherches critiques sur le droit, Juin 2009.

recours a doublé au cours de la même période (490, contre 248 en 1990) –tableau 9-.

Tableau 9
Evolution des demandes de cessation et/ou de sanctions d'une violation des règles de copropriété ou d'une atteinte à la jouissance d'un lot 1990-2009

Demandes du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire

Années	Cour d'appel	Juridiction de première instance					
		Total	TGI				TI +J.prox
			Total	Fond	Référé		
					Nbre	%	
1990	112	647	574	414	160	27,9	45
1991	127	660	585	417	168	28,7	46
1992	153	647	579	404	175	30,2	38
1993	146	924	708	376	332	46,9	169
1994	164	852	668	409	259	38,8	145
1995	118	581	495	311	184	37,2	49
1996	130	645	546	328	218	39,9	59
1997	132	633	539	311	228	42,3	52
1998	144	700	613	311	302	49,3	38
1999	150	643	547	264	283	51,7	44
2000	145	689	590	271	319	54,1	45
2001	131	717	628	317	311	49,5	39
2002	147	878	713	300	413	57,9	107
2003	180	909	795	333	462	58,1	56
2004	201	1010	872	324	548	62,8	75
2005	230	964	830	283	547	65,9	68
2006	187	962	811	331	480	59,2	92
2007	189	983	844	326	518	61,4	78
2008	240	984	851	348	503	59,1	74
2009	229	993	873	325	548	62,8	57

Source : SDSE RGC

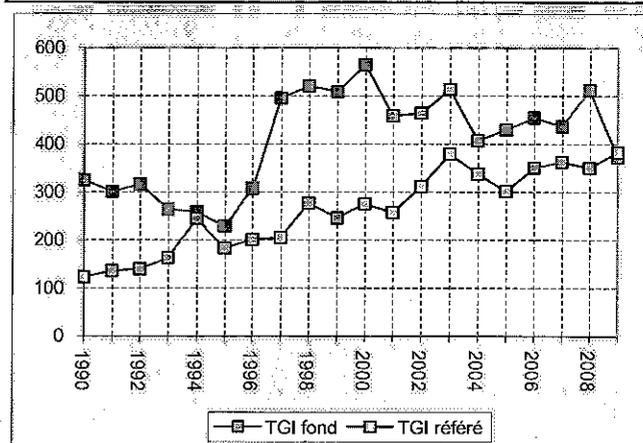
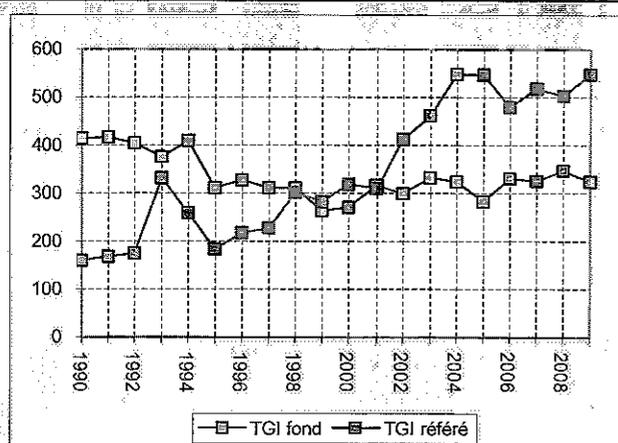
DACS PEJC

Demandes 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

Années	Cour d'appel	Juridiction de première instance					
		Total	TGI				TI +J.prox
			Total	Fond	Référé		
					Nbre	%	
1990	136	523	448	325	123	27,5	75
1991	128	490	437	301	136	31,1	53
1992	130	519	456	316	140	30,7	63
1993	146	510	427	264	163	38,2	83
1994	152	647	504	259	245	48,6	143
1995	154	478	413	229	184	44,6	65
1996	141	597	509	308	201	39,5	88
1997	153	775	702	496	206	29,3	73
1998	177	889	798	521	277	34,7	91
1999	189	847	755	509	246	32,6	92
2000	164	954	841	565	276	32,8	113
2001	155	831	717	459	258	36,0	114
2002	183	914	777	465	312	40,2	137
2003	220	1046	894	514	380	42,5	152
2004	244	916	745	407	338	45,4	171
2005	278	903	732	430	302	41,3	171
2006	259	946	806	455	351	43,5	140
2007	199	960	800	437	363	45,4	160
2008	228	1023	864	513	351	40,6	159
2009	261	926	756	373	383	50,7	170

Source : SDSE RGC

DACS PEJC



- **Evolution des contentieux relatifs à l'organisation et à l'administration des syndicats des copropriétaires**

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne lieu à un contentieux relativement peu abondant : leur nombre se situe autour de 4 000 depuis la seconde moitié des années quatre-vingt dix devant les TGI, autour de 1 000 devant les cours d'appel – **tableau 10**-.

Tableau 10
Evolution des contentieux relatifs à l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires devant les TGI et les cours d'appel 1990-2010

Années	Organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires				dont :											
					Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée				Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation				Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic			
	Cour d'appel	TGI			Cour d'appel	TGI			Cour d'appel	TGI			Cour d'appel	TGI		
Total		Fond	Référé	Total		Fond	Référé	Total		Fond	Référé	Total		Fond	Référé	
1990	660	3 214	2 742	472	287	1 965	1 949	16	47	256	207	49	38	187	58	129
1991	714	3 405	2 922	483	366	1 971	1 953	18	39	223	173	50	23	160	51	109
1992	652	3 755	3 225	530	329	2 371	2 350	21	36	270	225	45	33	232	64	168
1993	828	3 772	3 007	765	419	2 363	2 335	28	51	203	156	47	42	344	81	263
1994	757	4 132	3 259	873	379	2 494	2 468	26	60	255	208	47	53	396	109	287
1995	847	3 731	2 940	791	395	2 293	2 270	23	45	301	228	73	36	293	57	236
1996	807	4 020	3 063	957	397	2 351	2 314	37	116	275	225	50	26	417	34	383
1997	827	4 385	3 496	889	401	2 709	2 685	24	70	274	229	45	32	410	55	355
1998	902	4 184	3 249	935	451	2 611	2 573	38	78	270	231	39	48	445	53	392
1999	973	4 125	3 178	947	535	2 520	2 500	20	89	255	226	29	34	464	35	429
2000	970	4 311	3 343	968	552	2 632	2 610	22	71	298	262	36	35	344	34	310
2001	737	4 048	3 169	879	480	2 637	2 628	9	79	236	192	44	38	320	37	283
2002	831	3 847	3 048	799	569	2 588	2 563	25	83	241	186	55	40	354	20	334
2003	881	3 885	3 047	838	601	2 543	2 517	26	70	184	162	22	40	333	21	312
2004	942	4 162	3 393	769	640	2 693	2 661	32	64	205	176	29	43	370	62	308
2005	979	4 081	3 311	770	650	2 673	2 647	26	64	208	181	27	54	398	68	330
2006	955	4 040	3 346	694	643	2 768	2 746	22	67	176	151	25	46	381	50	331
2007	970	3 865	3 094	771	618	2 534	2 511	23	84	203	165	38	60	455	79	376
2008	1 068	3 889	3 267	622	722	2 651	2 625	26	76	221	200	21	62	324	61	263
2009	982	3 956	3 367	589	655	2 675	2 657	18	55	212	197	15	52	379	112	267

Source : SDSE répertoire général civil

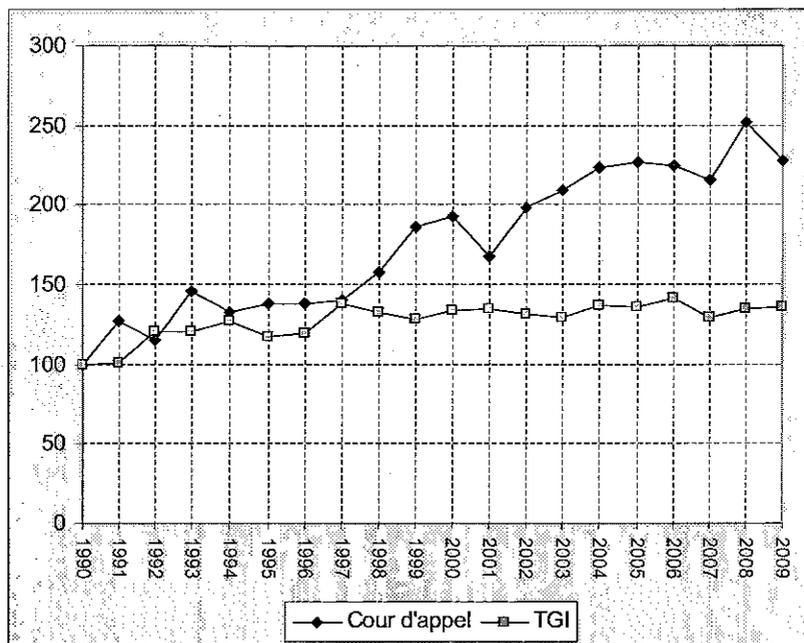
DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

❖ **Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale augmentent, mais leur nombre reste de faible ampleur**

Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale sont générées par des vices de forme de la convocation ou de la tenue de l'assemblée générale (absence de convocation, convocations hors délai, ordre du jour irrégulier, irrégularité des projets de résolution, des procès-verbaux ...) ainsi que des vices de fond (votes de l'assemblée générale à une majorité erronée). Tout en demeurant de faible ampleur, on observe que leur nombre a augmenté au cours de la période. Inférieur à 2 000 en 1990, leur nombre a en effet progressé tout au long de la dernière décennie et tend à se stabiliser depuis 1998, oscillant entre 2 500 et 2 700 –**tableau 10**-. Ces affaires sont très contentieuses, en 2009 plus d'un tiers d'entre elles (37 %) se sont en effet

poursuivies en appel. Si l'on compare l'évolution des demandes introduites au fond avec le nombre des appels interjetés, on constate que les secondes ont cru beaucoup plus que les premières, ce qui laisse penser que les taux d'appel ont tendance à augmenter depuis le milieu des années 1990 –figure 6-.

Figure 6
Evolution du nombre des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale devant le TGI et des appels interjetés
Base 100 = 1990



❖ **Le nombre des autres contentieux mettant en cause le syndic demeure relativement faible**

Parmi les contentieux mettant en cause les syndics, on constate que le nombre des actions en responsabilité exercées à leur encontre ou tendant à leur révocation – essentiellement introduites au fond- demeure relativement peu important sur toute la période étudiée, notamment s'il est comparé à celui des nullités d'assemblée générale (oscillant autour de 200) -tableau 10 et figure 7a-..

La faiblesse du nombre des actions en responsabilité dirigées contre les syndics pourrait s'expliquer par le fait, qu'en présence d'un contentieux avec le syndic, les copropriétaires ont la possibilité de ne pas renouveler le contrat de syndic lors de l'assemblée générale suivante ou de le révoquer par décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25. En outre, la demande tendant à la révocation du syndic présente des risques pour les copropriétaires : si elle n'est pas justifiée par des causes réelles et sérieuses, elle peut ouvrir droit pour le syndic à une indemnité contractuelle si une telle clause figure au contrat, ou à défaut à des dommages et intérêts pour rupture abusive.

A la différence des actions en responsabilité dirigées contre les syndics, essentiellement introduites au fond, les copropriétaires choisissent le plus souvent la voie du référé pour demander une remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic. En l'absence de contestation sérieuse, l'action en référé leur permet d'obtenir gain de cause très rapidement, sans nécessité de recourir à un avocat. Le nombre des assignations en référé a progressé au cours des années quatre vingt

dix devant les TGI. Autour de 100 au début des années 1990, il atteint un maximum en 1999 (429), et oscille ensuite entre 200 et 300 –tableau 10 et figure 7b-.

Figure 7a
Evolution du nombre des actions en responsabilité exercées à l'encontre du syndic ou tendant à leur révocation TGI Fond et référé 1990-2009

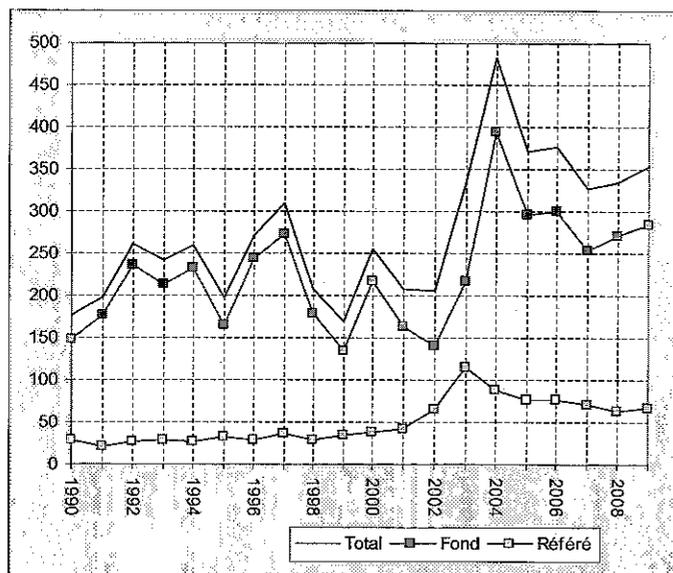
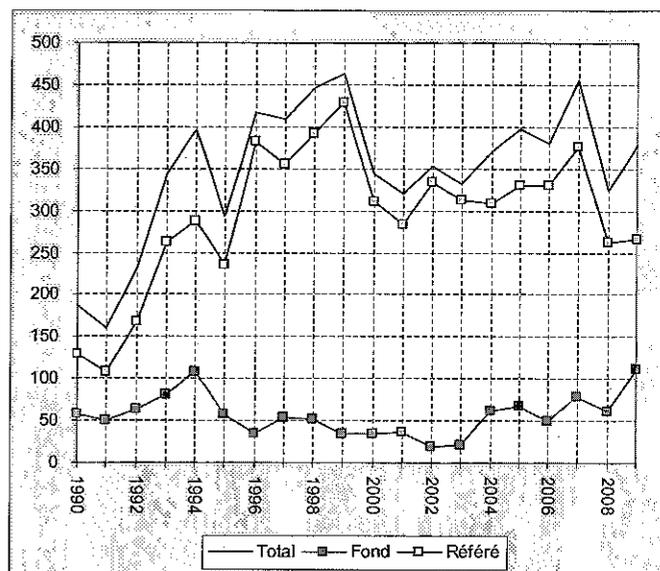


Figure 7b
Evolution du nombre des demandes de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic TGI Fond et référé 1990-2009



❖ **Les actions en responsabilité exercées contre le syndic augmentent**

Le syndic est tenu pour responsable des dommages pour vice de construction, défaut d'entretien des parties communes, mauvais fonctionnement d'un équipement collectif. Depuis 1990, les actions en responsabilité exercées contre le syndic ont tendance à augmenter. Les copropriétaires saisissent le TGI dans plus des deux tiers des cas, plus rarement le président du TGI en référé (moins de 20% des cas) Les demandes introduites au fond devant le TGI ont presque doublé entre 1990 et 2009 (149 et 285). Au cours de la même période le nombre des assignations en référé est passé de 28 à 68 devant le TGI –tableau 11-. Malgré cette augmentation, ce type de contentieux reste relativement marginal (1 % de l'ensemble du contentieux de la copropriété soumis aux juridictions du premier degré en 2009).

Tableau 11
Evolution des actions en responsabilité exercées contre le syndicat 1990-2009

Années	Total	TGI		TI et J. de proximité	
		Fond	Référé	Fond	Référé
1990	222	149	28	42	3
1991	280	177	21	71	11
1992	327	236	26	61	4
1993	264	214	29	17	4
1994	297	233	27	33	4
1995	241	165	33	43	0
1996	341	244	28	62	7
1997	369	273	37	55	4
1998	241	178	29	34	0
1999	220	135	35	46	4
2000	327	218	38	66	5
2001	257	164	43	47	3
2002	259	141	65	48	5
2003	419	218	116	82	3
2004	544	394	88	58	4
2005	451	296	76	70	9
2006	455	300	77	74	4
2007	396	254	72	68	2
2008	405	271	64	66	4
2009	422	285	68	66	3

Source : SDSE répertoire général civil DACS PEJC

III. LE SORT DES DEMANDES

- **Les modes de règlement des contentieux des droits et obligations des copropriétaires**

- ❖ **Le sort des demandes en paiement des charges**

Le profil du contentieux de l'impayé présente des caractéristiques spécifiques, traité dans des délais relativement courts devant le TGI (11 mois), il se singularise par un exercice de la défense peu actif (seulement 37 % de décisions sont rendues contradictoirement) et des taux de débouté très faibles (6 %). On retrouve des profils assez similaires devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité qui sont amenés à traiter un nombre beaucoup plus important de contentieux de l'impayé des charges.

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

En 2009, 28 % 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 18%), par une radiation¹⁵, une caducité, une irrecevabilité de la demande ou une décision

¹⁵ Le nombre des radiations n'est pas négligeable, il représente 7,2% des affaires terminées devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité et 9,6% devant le TGI. On observe peu de reprises

d'incompétence (autour de 10%).

Lorsque le TGI statue au fond sur les actions en paiement, les syndicats des copropriétaires obtiennent gain de cause au moins partiellement dans 94 % des cas. Le taux de rejet est donc faible en matière d'impayé (6 %). 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 tribunaux d'instance et les juridictions de proximité n'accordent aucun délais de paiement. Cette part est un peu moins élevée devant les TGI (73%) –tableau 12 -.

Tableau 12
Demandes en paiements des charges
Résultat et durée des procédures devant le TGI, le TI et la juridiction de
proximité (2009)

Résultat	TGI				TI				JUGE DE PROXIMITÉ			
	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée
Total*	1 934	100,0		11,2	10 372	100,0		5,1	10 267	100,0		4,2
Décisions ne statuant pas sur la demande	547	28,3		11,0	2 955	28,5		5,0	2 860	27,9		4,1
<i>dont :</i>												
Acte impliquant un accord des parties	337	17,4		10,0	1 749	16,9		4,6	1 989	19,4		3,6
Radiation, caducité, incompétence, irrecevabilité, nullité	199	10,3		12,6	1 074	10,4		6,1	759	7,4		5,3
Décisions statuant sur la demande	1 387	71,7	100,0	11,3	7 417	71,5	100,0	5,1	7 407	72,1	100,0	4,3
<i>% de décisions contradictoires</i>	36,6				31,4				23,6			
Rejet	79	4,1	5,7	13,4	301	2,9	4,1	7,9	281	2,7	3,8	7,1
Acceptation au moins partielle	1 308	67,6	94,3	11,17	7 116	68,6	95,9	5,0	7 126	69,4	96,2	4,2
En accordant des délais de paiement	303	15,7	21,8	12,3	1 089	10,5	14,7	5,6	529	5,2	7,1	4,3
Sans accorder de délais de paiement	1 005	52,0	72,5	10,8	6 027	58,1	81,3	4,8	6 597	64,3	89,1	4,2
* hors jonction												
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 37 %, 31 %¹⁶ 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.

d'instance après radiation (6,8% devant la juridiction de proximité, 18,2% devant le tribunal d'instance et 13,9% devant le tribunal de grande instance).

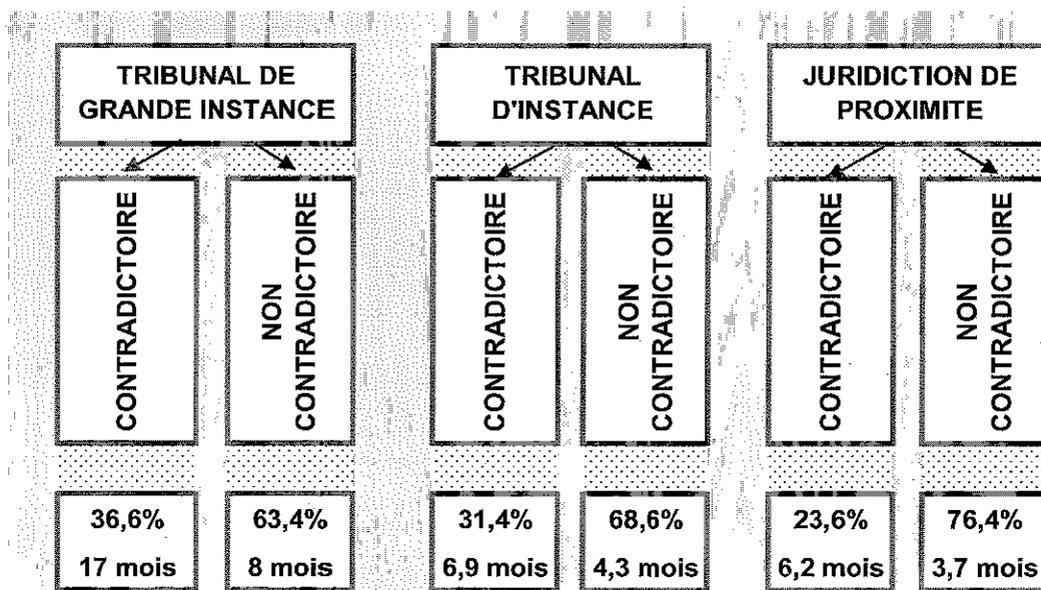
¹⁶ On relèvera que les copropriétaires assignés en paiement comparaissent encore plus rarement à l'audience que les locataires. Les décisions statuant sur des demandes en paiement de loyers et/ou expulsion sont rendues contradictoirement dans 38,9% des cas.

Lorsque les copropriétaires agissent en défense, les syndicats sont plus souvent déboutés que lorsqu'ils ne comparaissent pas (8 %, contre 4 % devant le TGI, 6 %, contre 3 % devant le TI et 9 % et 2 % devant le juge de proximité).

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

Devant les TGI, les jugements contradictoires sont rendus en 17 mois tandis que les décisions réputées contradictoires le sont en 8 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 6,9 mois pour les décisions contradictoires et de 4,3 mois pour les décisions réputées contradictoires. Enfin, devant la juridiction de proximité les durées sont respectivement de 6,2 mois et de 3,7 mois – **figure 8** -.

Figure 8
Décision statuant sur les demandes en paiement des charges
Proportion de décision contradictoire et durée de la procédure



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

Les jugements rendus par les TI sont rarement attaqués en appel (5 %) ¹⁷, en revanche, le taux des appels interjetés contre des décisions rendues par les TGI est un peu plus élevé (17 %) ¹⁸. Il semble donc que le montant des sommes réclamées ait une incidence sur la propension à interjeter appel.

¹⁷ On relève des taux d'appel du même ordre pour les décisions des TI qui statuent sur des demandes en paiement des loyers (4,5%).

¹⁸ Notons à cet égard que les décisions prononcées par les TGI statuant sur des impayés contractuels sont plus fréquemment frappées d'appel (29,5%).

Toutefois, bien que le taux d'appel contre les décisions des TI soit faible, les cours d'appel sont amenés à traiter autant d'affaires provenant des TI que des TGI (autour de 300 recours sur des décisions rendues par chacune des deux juridictions).

En 2009, 26 % des recours formés contre des décisions rendues par le TI se sont terminés sans que la cour d'appel ne statue sur la demande. Cette proportion atteint 37 % pour les recours formés contre des décisions rendues par les TGI. Lorsque la cour statue au fond, elle confirme les décisions prononcées par les juridictions de première instance dans un peu plus du tiers des cas –tableau 13-.

Tableau 13
Demandes en paiements des charges
Résultat des appels selon la juridiction ayant rendue la décision attaquée

Résultat	TOTAL				TGI				TI			
	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée	Nbre	%	% statuant sur la dde	durée
Total hors jonction	587	100,0		13,1	284	100,0		13,2	303	100,0		13,1
Décisions ne statuant pas sur la demande	184	31,3		8,0	104	36,6		9,3	80	26,4		6,4
<i>dont :</i>												
Acte impliquant un accord des parties	97	16,5		8,7	58	20,4		10,3	39	12,9		6,5
Radiation, caducité, incompetence, irrecevabilité, nullité	74	12,6		7,2	38	13,4		8,0	36	11,9		6,3
Décisions statuant sur la demande	403	68,7	100,0	15,4	180	63,4	100,0	15,4	223	73,6	100,0	15,5
Confirmation	138	23,5	34,2	14,7	62	21,8	34,4	14,1	76	25,1	34,1	15,1
Infirmerie au moins partielle	265	45,1	65,8	15,8	118	41,5	65,6	16,1	147	48,5	65,9	15,7
Infirmerie totale	96	16,4	23,8	17,1	38	13,4	21,1	17,3	58	19,1	26,0	17,1
Infirmerie partielle	169	28,8	41,9	15,1	80	28,2	44,4	15,5	89	29,4	39,9	14,8

Source : RGC, SDSE

DACS, PEJC

❖ **Le sort des demandes de cessation et/ou de sanction d'une violation des règles de la copropriété ou d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot**

On a vu que les demandes du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire représentaient une faible part des litiges des obligations et droits des copropriétaires soumis aux tribunaux de première instance (3%). Bien qu'elles soient en faible nombre, ces d'affaires sont très contentieuses comme en témoigne la durée des procédures, particulièrement élevée lorsqu'elles se terminent par une décision au fond (près de 2 ans) et les forts taux d'appel : 62 % des décisions au fond et 22 % des ordonnances de référé ont en effet été frappées d'appel en 2009. Il n'en reste pas moins qu'à l'issue de 18,3 mois après l'introduction de l'instance au fond devant le TGI, 17 % des syndicats sont probablement parvenus à un accord avec le copropriétaire, s'étant désistés de leurs demandes ou, plus rarement, ayant sollicité un retrait du rôle –tableau 14-.

Tableau 14

Résultat des demandes du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire formées au fond et en référé devant le TGI et durée de procédure (2009)

Résultat	Fond				Référé			
	Nbre	%	%	durée	Nbre	%	%	durée
Total*	267	100,0		21,6	518	100,0		2,8
Sans décision statuant sur la demande	79	29,6		20,1	92	17,8		3,5
<i>Acte impliquant un accord des parties</i>	46	17,2		18,3	55	10,6		3,7
<i>Radiation, irrecevabilité, incompétence</i>	33	12,4		22,9	37	7,1		3,1
Décisions statuant sur la demande	188	70,4	100,0	22,2	426	82,2	100,0	2,6
<i>Rejet</i>	29	10,9	15,4	22,6	96	18,5	22,5	3,1
<i>Acceptation au moins partielle</i>	159	59,6	84,6	22,1	330	63,7	77,5	2,5
* hors jonctions, rectification et interprétation de décision								
Source : SDSE RGC				DACs, Pôle d'évaluation de la justice civile				

Lorsque le tribunal de grande instance statue au fond sur les demandes des syndicats, ceux-ci sont déboutés dans plus de 15 % des cas, ils obtiennent gain de cause au moins partiellement dans plus de 85 % des décisions, ces proportions étant du même ordre en référé –tableau 14-.

Lorsque l'instance se poursuit en appel, un tiers des affaires est retiré sans jugement, plus rapidement que devant le tribunal de grande instance (8,7 mois, contre 20,1 mois). Lorsqu'elles statuent au fond, 14,2 mois en moyenne après la déclaration d'appel, les cours confirment les décisions déferées dans toutes leurs dispositions dans 35 % des cas, 44 % les infirment partiellement, enfin 21 % les infirment totalement –tableau 15.

Tableau 15

**Demandes du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire
Résultat des appels et durée de procédure (2009)**

Résultat	Nbre	%	%	durée
Total*	179	100,0		12,4
Sans décision statuant sur la demande	58	32,4		8,7
<i>Acte impliquant un accord des parties</i>	45	25,1		9,3
<i>Radiation, irrecevabilité, incompétence</i>	13	7,3		6,4
Décisions statuant sur la demande	121	67,6	100,0	14,2
<i>Confirmation</i>	43	24,0	35,5	15,2
<i>Infirimation au moins partielle</i>	78	43,6	64,5	13,7
<i>Infirimation totale</i>	25	14,0	20,7	11,3
<i>Infirimation partielle</i>	53	29,6	43,8	14,8
* hors jonctions, rectification et interprétation de décision				
Source : SDSE RGC		DACs, Pôle d'évaluation de la justice civile		

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

En 2009, devant le TGI, près de 30% 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 radiation¹⁹ (9 %), soit, plus rarement, par une décision d'incompétence ou d'irrecevabilité (1 %) – **tableau 18a-**.

Tableau 18a
Organisation et administration des syndicats des copropriétaires
Résultat et durée des procédures au fond devant le TGI (2009)

Résultat	Total Organisation et administration des syndicats des copropriétaires			
	Nbre	%	%	durée
Total*	2 834	100,0		20,9
Sans décision statuant sur la demande	843	29,7		18,3
<i>Acte impliquant un accord des parties</i>	524	18,5		17,8
<i>Radiation, irrecevabilité, incompétence</i>	319	11,3		19,2
Décisions statuant sur la demande	1 991	70,3	100,0	22,0
Rejet	738	26,0	37,1	22,5
Acceptation au moins partielle	1 253	44,2	62,9	21,8
<i>Acceptation totale</i>	348	12,3	17,5	19,4
<i>Acceptation partielle</i>	905	31,9	45,5	22,7

* hors jonctions, rectification et interprétation de décision
Source : SDSE RGC DACS, Pôle d'évaluation de la justice civile

Mais la part des abandons de procédure varie sensiblement selon la nature des contentieux. Ainsi, 31 % des affaires relatives aux demandes en nullité de délibération d'assemblée générale sont retirées sans jugement. Les actions en responsabilité exercées contre le syndicat ou le syndic se poursuivent quant à elles plus souvent jusqu'à leur terme, se terminant par une décision au fond dans respectivement 73 % et 78 % des cas -**tableau 18b-**.

Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les tribunaux de grande instance déboutent en moyenne les demandeurs dans 37 % des cas. Au sein de cette catégorie de litiges, le taux de rejet est particulièrement élevé pour les demandes en annulation d'assemblée générale (38 %) et les actions en responsabilité exercées contre le syndic ou tendant à leur révocation (38 %). En revanche, les copropriétaires qui ont introduit une action en responsabilité contre le syndicat sont beaucoup plus rarement déboutés, obtenant gain de cause, au moins partiellement, dans les trois quart des cas (74 %) -**tableau 18b-**.

¹⁹ Environ un quart des radiations donnent lieu à une réinscription au rôle, la majorité d'entre elles correspondent donc à des abandons de procédure, sans qu'il soit possible de savoir si un accord est intervenu.

Comme en première instance, la proportion des affaires qui se terminent par une décision au fond est plus importante pour les actions en responsabilité exercées contre le syndic ou tendant à sa révocation (76 %) que pour les autres contentieux, tel celui des nullités d'assemblée générale (68 %).

Les cours confirment dans toutes leurs dispositions les décisions déferées statuant sur des demandes en nullité d'assemblée générale dans près de la moitié des cas (48 %). Les actions en responsabilité exercées contre le syndic ou contre le syndicat sont plus souvent infirmées au moins partiellement par les cours (respectivement dans 62 % et 71 % des cas) –**tableau 19**–.

❖ ***Des durées de procédure moins élevées devant la cour d'appel que devant le TGI***

Les contentieux de *l'organisation et de l'administration des syndicats des copropriétaires* sont traités plus rapidement par les cours d'appel que par les TGI. Les procédures qui se terminent par un désistement, une radiation ou un retrait du rôle -qui représentent plus 31% des affaires terminées- sont ainsi sorties deux fois plus rapidement devant les cours d'appel que devant les TGI (9,3 mois contre 18,3 mois).

Les écarts de durée sont moins importants pour les décisions au fond : les cours statuent sur les appels en 16,9 mois et les TGI en 22 mois.

Au total, lorsque l'instance s'est poursuivie en appel, il se sera écoulé plus de 3 ans (38,9 mois) entre la saisine du TGI et l'arrêt de la cour d'appel.

Tableau 19
Organisation et administration des syndicats des copropriétaires
Résultat et durée des procédures devant la Cour d'appel (2009)

Résultat	Total organisation et administration des syndicats des copropriétaires				Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée				Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation				Action en responsabilité exercée contre le syndicat			
	Nbre	%	%	Durée	Nbre	%	%	Durée	Nbre	%	%	Durée	Nbre	%	%	Durée
TOTAL*	892	100,0		14,6	592	100,0		15,1	63	100,0		14,1	122	100,0		15,5
Décisions ne statuant pas sur la dce	277	31,1		9,3	190	32,1		10,0	15	23,8		8,0	33	27,0		7,2
Actes impliquant un accord des parties	176	19,7		9,2	120	20,3		10,0	9	14,3		9,8	23	18,9		7,3
Radiation, irrecevabilité, incompétence	101	11,3		9,4	70	11,8		9,6	6	9,5		5,2	10	8,2		6,9
Décisions statuant sur la demande	615	68,9	100,0	16,9	402	67,9	100,0	17,6	48	76,2	100,0	16,0	89	73,0	100,0	18,5
Confirmation total	271	30,4	44,1	16,8	195	32,9	48,5	17,6	18	28,6	37,5	16,0	26	21,3	29,2	15,2
Infirmary au moins partielle total	344	38,6	55,9	17,0	207	35,0	51,5	17,6	30	47,6	62,5	16,1	63	51,6	70,8	19,9
Infirmary total	130	14,6	21,1	16,7	83	14,0	20,6	18,2	9	14,3	18,8	13,4	14	11,5	15,7	18,8
Infirmary partielle	214	24,0	34,8	17,2	124	20,9	30,8	17,2	21	33,3	43,8	17,2	49	40,2	55,1	20,2

*Hors jonction, rectification, interprétation de décision
Source : SDSE RGC

IV. LE RESULTAT DES POURVOIS EN CASSATION

En 2009, la troisième chambre de la Cour de cassation a rendu 272 décisions en matière de copropriété. L'exploitation statistique réalisée par le service de documentation, des études et du rapport montre que 91% des pourvois sont formés contre des arrêts d'appel –**tableau 20**-. En l'absence d'information sur la nature des contentieux de la copropriété qui sont élevés jusqu'à la Cour de cassation, seule une indication du taux de pourvoi peut être donnée. En moyenne, toute nature de contentieux confondue, on peut estimer qu'environ 15% des arrêts d'appel font l'objet d'un pourvoi.

Les pourvois sont traités en moyenne en 16,1 mois. Au total, lorsque l'instance s'est poursuivie devant la Cour de cassation, il se sera écoulé près de 5 ans (56 mois) entre la saisine du TGI et la décision de la Cour de cassation.

Tableau 20 Répartition des décisions rendues en 2009 par la troisième chambre en matière de copropriété selon le résultat des pourvois, la durée de la procédure (en mois) et la juridiction d'origine

Résultat	Juridiction ayant rendu la décision frappée de pourvoi					
	Cour d'appel		Juridiction de proximité		Tribunal d'instance	
	Nombre	Durée	Nombre	Durée	Nombre	Durée
Total	248	16,4	20	12,6	4	13,0
Rejet	104	14,9	11	13,1	3	13,7
Cassation	51	14,4	5	12,6	1	10,7
Cassation sans renvoi	2	43,9	-	-	-	-
Non admission	62	14,9	4	11,1	-	-
Désistement par ordonnance	9	8,6	-	-	-	-
Désistement par arrêt	8	16,7	-	-	-	-
Irrecevabilité	6	15,0	-	-	-	-
Autres décisions (péremption, radiation...)	6	77,6	-	-	-	-

Source : ** Cour de cassation Service de documentation, des études et du rapport

Sur les 219 arrêts statuant sur les pourvois, la troisième chambre a prononcé 104 rejets (47%), 62 non admissions (28%) et 53 cassations (24%). On constate qu'en 2009, les arrêts de rejet ont été plus fréquents en matière de copropriété que dans les autres contentieux traités par la troisième chambre –**tableau 21**-.

Tableau 21 - Arrêts rendus par la troisième chambre en 2009

Résultat	Total*	Hors copropriété	Copropriété
Nombre d'arrêts	2 079	1 860	219
%	100	100	100
Cassation	29	30	24
Rejet	43	42	47
Non admission	28	28	28

* source : Rapport annuel de la Cour de cassation (p.492)