

Les contentieux de la copropriété en 1999

Mai 2001
Numéro

59

Pierre Capoulade*
Caroline Jaffuel**
Brigitte Munoz Perez***

EN 1999, 27 000 contentieux de la copropriété ont été portés devant les tribunaux de première instance. Comparés au nombre de logements en copropriété, estimé à plus de six millions, les litiges générés par la copropriété se révèlent peu fréquents (0,4%). Le défaut de paiement des charges constitue la source principale de ces litiges : avec plus de 18 000 demandes, les contentieux de l'impayé représentent 68 % des actions en justice. Les demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale arrivent en deuxième position, mais leur nombre est nettement plus faible (moins de 2 600). Les autres contentieux, relatifs aux droits et obligations des copropriétaires ou à l'organisation et l'administration de la copropriété, sont marginaux.

Les litiges sont très concentrés géographiquement : 46% des actions ont été portées devant les juridictions de la région Ile-de-France (près de 20% dans le seul département de Paris), 20% devant celles de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Les juges tranchent les litiges sept fois sur dix ; ils le font en 14,9 mois devant le TGI, en 4,6 mois devant le TI. Les demandes en paiement sont rarement rejetées (6 % des cas) ; en revanche les copropriétaires qui demandent la nullité d'une délibération de l'assemblée générale sont souvent déboutés (34 %).

Plus de la moitié des décisions déferées à la cour ont été confirmées dans toutes leurs dispositions ; 26,5 % ont été réformées partiellement ; enfin 21,3 % ont été réformées en totalité. Un procès engagé devant le TGI et se poursuivant en appel dure en moyenne deux ans et dix mois.

EN 1999, les tribunaux de grande instance et d'instance ont été saisis de 27 000 demandes au fond et en référé en matière de copropriété, ce qui ne représente que 2,2 % des 1,2 million d'affaires civiles introduites devant ces juridictions. Ce type d'affaires est donc nettement moins fréquent que le contentieux locatif qui est à l'origine de 157 500 affaires - **tableau 1**-. Les juridictions ont six fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété. Rapporté au nombre de logements en copropriété (estimé à près de 6,2 millions par l'enquête "Logement" de 1996), le contentieux annuel de la copropriété porté devant les tribunaux est très faible ; sa fréquence (0,4%) est très inférieure à celle des contentieux locatifs (2%).

Les contentieux relatifs *aux droits et obligations des copropriétaires* sont les plus nombreux : ils représentent 84 % de l'ensemble des demandes formées en 1999. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec 18 350 demandes. Les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires n'ont été à l'origine que de 1 459 actions devant les tribunaux.

L'organisation et l'administration de la copropriété donnent lieu à un contentieux peu abondant (4 325 demandes - 16% de l'ensemble des affaires de copropriété) ; les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale arrivent en première position (2 532 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paie-

ment. Ces deux types de contentieux représentent à eux seuls 77% des litiges de copropriété dont ont été saisies les juridictions de première instance en 1999, les autres litiges étant marginaux - tableau 1 -.

Près de sept fois sur dix, les contentieux de la copropriété sont donc générés par des impayés de charges¹. Ceux-ci ont été portés devant le tribunal d'instance dans 85 % des cas, le montant des charges réclamées n'excédant pas 30 000 F. jusqu'au 1^{er} mars 1999 et 50 000 F. à compter de cette date². Dans l'immense majorité des cas, les actions en paiement sont introduites au fond (83 % devant le TGI et 91 % devant le TI), le faible usage du référé pouvant s'expliquer par un risque de contestation sérieuse.

* Président de la Commission relative à la copropriété, Conseiller honoraire à la Cour de cassation

** Magistrat. Bureau du droit immobilier. DACS.

*** Statisticienne. Responsable de la cellule d'études et de recherche. DACS.

1. Cette proportion est probablement sous-estimée, les requêtes en injonction de payer ne sont pas comptabilisées ici, les statistiques produites sur ces procédures ne permettant pas d'isoler les demandes en paiement de charges de copropriété. En revanche, elles permettent de répartir les oppositions à injonction de payer par nature d'affaire. Si le taux d'opposition est du même ordre en matière de charges de copropriété que pour les autres impayés de nature contractuelle (5,3 %), on peut estimer que le nombre de requêtes en injonction de payer des charges se situe autour de 1 900 en 1999.

2. Depuis le décret du 28 décembre 1998, entré en application le 1^{er} mars 1999, le taux du ressort du tribunal d'instance est passé de 30 000 F. à 50 000 F.

Tableau 1. Demandes formées en matière locative et de copropriété en 1999

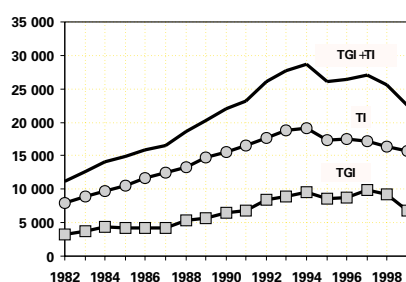
Objet des demandes	Total 1 ^{re} instance	Tribunal de grande instance			Tribunal d'instance			Cour d'appel
		Total	Fond	Référé	Total	Fond	Référé	
Tous contentieux civils	1 256 405	717 158	605 816	111 342	539 247	476 283	62 964	201 521
Tous contentieux locatifs	157 492	12 861	3 539	9 322	44 631	92 230	52 401	8 976
Tous contentieux de la copropriété	27 020	9 780	6 815	2 965	17 240	15 748	1 492	2 791
Droits et obligations des copropriétaires	22 695	5 716	3 695	2 021	16 979	15 503	1 476	1 840
Dont :								
Demande en paiement des charges	18 353	2 659	2 194	465	15 694	14 351	1 343	846
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	857	755	50	246	102	92	10	189
Demande du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété	602	547	264	283	55	44	11	150
Demande en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	145	103	30	73	42	37	5	31
Organisation et administration	4 325	4 064	3 120	944	261	245	16	951
Dont :								
Demande en nullité d'une délibération de l'assemblée générale	2 532	2 520	2 500	20	12	12	0	535
Demande de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	538	464	35	429	74	70	4	34
Demande de désignation d'un administrateur provisoire	351	350	20	330	1	1	0	30
Demande en responsabilité exercée contre le syndic	322	229	203	26	93	87	6	80
Demande en responsabilité exercée contre le syndicat	220	170	135	35	50	46	4	67
Demande en annulation du règlement de copropriété ou d'une clause du règlement	197	168	166	2	29	27	2	167

Source : Ministère de la Justice, S/DSED, Répertoire général civil

■ Les demandes en paiement des charges diminuent depuis 1995

L'ÉVOLUTION du contentieux de la copropriété est largement déterminée par les variations des demandes en paiement introduites devant le tribunal d'instance. Les demandes en paiement des charges formées au fond devant les juridictions du premier degré ont connu une forte croissance de 1982 à 1994, leur nombre étant passé de 7 300 à 22 600 - **figure 1** -. Au cours de cette période, la hausse la plus importante a concerné les demandes en paiement des charges d'un montant supérieur à 30 000 F, c'est-à-dire celles introduites devant le TGI. Ce rythme de croissance plus rapide peut traduire soit une augmentation du montant des charges, soit une accumulation des arriérés. La part du contentieux de l'impayé traité par les tribunaux d'instance est demeurée cependant prépondérante (84 % en 1982 et 78,5 % en 1994).

Figure 1. Demandes en paiement des charges de copropriété formées au fond devant le TGI et le TI



En 1995, on observe pour la première fois depuis le début de la décennie quatre-vingt une baisse sensible des actions en paiement. Cette baisse est liée à l'entrée en vigueur de la loi du 21 juillet 1994 qui permet au syndicat de recouvrer les charges dues par un copropriétaire sur le prix de vente de son lot - **encadré 1** -. Ce nouveau privilège immobilier semble avoir modifié le comportement des syndicats qui, lorsque la vente du lot est envisagée, ont moins souvent saisi les tribunaux, entraînant une diminution des actions en paiement, peut-être conjoncturelle. Entre 1994 et 1999, leur nombre est passé de 22 600 à 16 500 (- 27 %). En 1999, la baisse a touché davantage les TGI, en raison de l'élévation du taux de ressort du tribunal d'instance intervenue la même année - figure 1 -.

Cette évolution du contentieux de l'impayé des charges de copropriété diffère sensiblement de celle des autres types d'impayés. Les actions en paiement des loyers et/ou résiliation-expulsion n'ont commencé à baisser qu'en 1998, après l'entrée en vigueur du dispositif de prévention des expulsions instauré par la loi du 29 juillet 1998. De leur côté, les autres impayés d'origine contractuelle - vente, crédit-bail, prêt - ont chuté très rapidement à partir de 1993.

La loi du 13 décembre 2000 vise à assurer la trésorerie des syndicats de copropriétaires et notamment à prévenir

certaines situations d'endettement des syndicats en difficulté. Ces dispositions, associées aux opérations de « *requalification des copropriétés en difficulté* » engagées par les pouvoirs publics depuis 1994, devraient constituer dans les prochaines années un nouveau facteur de baisse du volume du contentieux soumis aux juridictions - **encadré 2** -. Néanmoins, il se pourrait que la nouvelle procédure accélérée pour le paiement des provisions non encore échues produise dans un premier temps une augmentation des actions en justice.

■ Une forte concentration géographique des contentieux

Les deux contentieux les plus fréquents - *demandes en paiement des charges, demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale* - sont très concentrés géographiquement.

C'est dans la région parisienne que les actions en paiement sont les plus nombreuses. Près de la moitié des demandes en paiement de charges a été introduite devant les juridictions situées en Ile-de-France dont 17,6 % devant le seul TGI de Paris et 8,5 % devant celui de Bobigny. La région Provence-Alpes-Côte-d'Azur arrive en seconde position avec 21,4 % des demandes. Au sein de cette région, on observe une concentration des demandes devant les juridictions des ressorts

de Marseille (6,6 %), Nice (5,4 %) et Grasse (4,7%).

En 1999, 85,5 % des actions en paiement des charges ont été introduites devant le tribunal d'instance (montant inférieur à 50 000 F depuis le 1^{er} mars 1999). Cette part s'est accrue de 9 points entre 1998 et 1999 en raison de l'élévation du taux de ressort du TI.

Dans les ressorts où plus de 500 actions en paiement sont traitées chaque année, cette proportion est très élevée. C'est notamment le cas des ressorts des TGI de Lyon (94,9 %), de Montpellier (93,7 %) et de Nice (92,4 %). Dans celui des TGI de Créteil, de Paris et de Pontoise, cette part est plus faible (autour des trois quarts). Les ressorts des TGI de Grasse, Nanterre, Mar-

seille, Bobigny et Evry occupent une position intermédiaire, la part des actions portées devant le TI variant de 79% à 90 %.

La moitié des demandes en nullité de délibération d'assemblée générale formées sur tout le territoire a été introduite devant six tribunaux de grande instance : Paris arrive largement en tête avec 22,4 % des litiges, suivi par les TGI de Grasse (6,8 %), Nanterre (6,2 %), Nice (6,1 %), Marseille (5,8 %) et Créteil (2,9 %)

Encadré 1. Références législatives

□ La loi du 10 juillet 1965 régit les immeubles, ou groupes d'immeubles, bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Cette structure de propriété est assortie d'un régime impératif de gestion des parties communes, chaque copropriétaire assumant une quote-part des dépenses décidées en assemblée générale par la collectivité des copropriétaires, constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndic est le représentant légal du syndicat et son mandataire. Il administre les parties communes et exécute, sous le contrôle du conseil syndical, les décisions prises par le syndicat pour la conservation, l'entretien et l'amélioration de l'immeuble.

□ La loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a amélioré le recouvrement des charges restant dues par le copropriétaire lors de la mutation à titre onéreux de son lot, en créant au profit du syndicat un privilège spécial immobilier qui s'exerce sur le prix de vente. Le privilège est mis en œuvre par une opposition au versement des fonds, faite par le syndic. Les effets de l'opposition sont limités au montant énoncé de la créance, ce qui évite en cas de contestation les actions tendant à demander au juge un cantonnement. Prenant en considération la situation des copropriétés en difficulté, la même loi permet au juge de

confier à un administrateur qu'il désigne tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale pour décider des mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Deux enquêtes réalisées par la D.A.C.S. auprès des TGI font apparaître que le nombre d'administrateurs provisoires désignés à ce titre est passé de 217 en 1995, à 900 en 1998 et dépasse 1 000 en 1999.

□ 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. Elle prévoit d'une part que la comptabilité du syndicat sera établie conformément à un plan comptable spécifique et obligatoire fixé par décret. S'agissant d'autre part 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. La mesure relative au budget prévisionnel entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2002 et celle relative au plan comptable le 1^{er} janvier 2004.

■ Plus d'une affaire sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure

DEVANT les tribunaux de grande instance et d'instance, plus d'une affaire sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure à la suite d'un désistement ou d'une radiation - **tableau 2** -. Devant le TGI, cette part varie selon la nature des contentieux : 30,3 % des affaires relatives à l'organisation et l'administration de la copropriété se terminent sans jugement, et seulement 24,4 % des demandes concernant les droits et obligations des copropriétaires.

Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les TGI donnent gain de cause au moins partiellement aux demandeurs dans 82 % des cas, 18 % d'entre eux étant déboutés. Dans près des deux tiers des cas, les défendeurs comparaissent à l'audience, 64,5 % des décisions étant rendues contradictoirement. Le taux de demandes rejetées atteint 24 % en cas de jugement contradictoire ; il n'est que de 7 % lorsque la partie assignée n'a pas comparu. Néanmoins, que les décisions du TGI soient contradictoires ou pas, les demandes relatives à l'organisation et l'administration de la copropriété sont beaucoup plus souvent rejetées que celles qui concernent les droits et obligations des copropriétaires (respectivement 33 % et 10 %) - **tableau 2** -.

Devant le tribunal de grande instance et d'instance, les demandes en paiement sont rarement rejetées (autour de 6 % des cas). Le faible taux de décisions contradictoires observé aussi bien devant le TGI que devant le TI (39,9 % et 34,7 %) révèle que peu de copropriétaires comparaissent à l'audience pour contester le montant des charges réclamées et/ou demander des délais de paiement. Lorsque les copropriétaires

Encadré 2. L'intervention publique dans les copropriétés en difficulté

Deux principaux dispositifs ont été mis en place par les pouvoirs publics :

□ Après plusieurs opérations expérimentales, une circulaire du 7 juillet 1994¹ permet l'engagement d'une procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur les copropriétés situées dans les quartiers en difficulté, ouvrant l'accès aux subventions majorées de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

□ La loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville prévoit un dispositif incitatif tendant au redressement des syndicats de copropriétés en difficulté : le plan de sauvegarde et le cas échéant des mesures financières d'accompagnement. Cette loi permet par ailleurs à certains copropriétaires occupants d'avoir accès aux fonds de solidarité pour le logement (FSL).

1. Circulaire conjointe de la délégation interministérielle à la ville et de la direction de l'habitat et de la construction

comparaissent en défense, les syndicats obtiennent un peu moins souvent gain de cause.

■ Des jugements rendus en 4,6 mois par les tribunaux d'instance

La durée moyenne des affaires jugées diffère peu de celle des affaires terminées sans décision au fond : respectivement 14,9 mois et 13,8 mois devant les TGI, 4,6 mois et 4,2 mois devant les TI.

L'exercice actif de la défense a pour effet d'allonger sensiblement la durée des procédures, surtout devant les TGI : les décisions contradictoires sont en effet prononcées en 17,9 mois et les jugements non contradictoires en 9,6 mois. Devant les TI, le même écart est constaté, avec cependant des durées nettement moins élevées : les jugements contradictoires sont rendus en 6,5 mois, les décisions non contradictoires en 3,6 mois.

■ 28% des décisions du tribunal de grande instance sont frappées d'appel

EN 1999, les cours d'appel ont été saisies d'environ 2 800 recours -tableau 1-. 84,4 % de ces recours sont exercés contre des décisions rendues par les TGI, frappées d'appel dans 28 % des cas. Le taux d'appel est beaucoup plus faible pour les décisions rendues par les TI (4 %)3. La faiblesse des appels interjetés contre les décisions du TI s'explique par la nature du contentieux traité par cette juridiction -impayé pour l'essentiel-. De façon générale, ce type de litiges donne rarement lieu à des appels. Les copropriétaires forment cependant plus souvent un recours lorsque les intérêts en jeu sont importants : en matière d'impayé, le taux d'appel contre les décisions du TGI (13,5 %)

Tableau 2. Contentieux de la copropriété - Résultat des demandes formées au fond en 1999

Résultat des demandes et durée moyenne des procédures	TGI				TI
	Total	Organisation et Administration	Droits et obligations des copropriétaires		Total
			Total	Dont demande en paiement des charges	
Toutes procédures (hors jonction)	7 133	2 528	4 605	3 379	14 980
Abandons (désistements, radiations).....	1 889	765	1 124	784	4 192
<i>Taux d'abandon (en%)</i>	<i>26,5</i>	<i>30,3</i>	<i>24,4</i>	<i>23,2</i>	<i>28,0</i>
Décisions au fond	5 244	1 763	3 481	2 595	10 788
Décisions contradictoires	3 381	1 648	1 733	1 036	3 743
Décisions non contradictoires	1 863	115	1 748	1 559	7 045
<i>Taux de décisions contradictoires (en %)</i>	<i>64,5</i>	<i>93,5</i>	<i>49,8</i>	<i>39,9</i>	<i>34,7</i>
<i>Taux de rejet toutes décisions au fond (%)</i>	<i>17,8</i>	<i>33,0</i>	<i>10,1</i>	<i>5,8</i>	<i>6,9</i>
<i>Taux de rejet des déc. contradictoires (%)</i>	<i>24,0</i>	<i>34,0</i>	<i>14,4</i>	<i>8,2</i>	<i>10,5</i>
<i>Taux de rejet des déc. non contradictoires (%)</i>	<i>6,6</i>	<i>18,3</i>	<i>5,8</i>	<i>4,2</i>	<i>4,9</i>
Durée moyenne des procédures terminées (en mois) ..	14,5	18,3	12,4	11,0	4,4
Durée des décisions au fond	14,9	19,4	12,6	10,8	4,6
Durée des décisions contradictoires	17,9	19,9	16,0	14,4	6,5
Durée des décisions non contradictoires	9,6	12,5	9,4	8,5	3,6
Durée des autres fins (abandons)	13,8	16,5	12,0	11,5	4,2

Source : Ministère de la justice, S/DSED, Répertoire général civil

est en effet plus élevé que contre celles du TI (2,9 %).

■ Plus de la moitié des décisions déferées à la cour d'appel sont confirmées

EN 1999, 2 610 affaires de copropriété se sont terminées devant la cour d'appel après une durée moyenne de 19,3 mois. Les procédures introduites devant le TGI et faisant ensuite l'objet d'un appel durent donc en moyenne un peu moins de trois ans (14,5 mois + 19,3 mois).

Près d'un tiers des affaires (32,8 %) se termine sans décision au fond, le plus souvent par une radiation ou un désistement. Les cours statuent donc sur les appels interjetés deux fois sur trois. La proportion d'affaires terminées par un arrêt au fond diffère sensiblement selon la nature des litiges. Comme en première instance, les contentieux de l'impayé font plus souvent l'objet d'un

abandon de procédure (37,6 %), que ceux ayant trait à l'annulation du règlement de copropriété ou d'une clause du règlement (17,9 %), les procédures relatives à la nullité d'une délibération d'assemblée générale occupant une position intermédiaire avec 28 % d'abandons de procédure.

Plus de la moitié des arrêts (52,3 %) confirment les décisions déferées dans toutes leurs dispositions, un peu plus d'un quart (26,5 %) les réforment ou les modifient partiellement ; enfin, 21,3 % les réforment en totalité. Ces résultats sont très proches de ceux que l'on observe en moyenne pour les autres contentieux civils portés devant les cours d'appel (respectivement 52,1 %, 24,7 % et 23,2 %).

Atteignant presque deux ans (23,2 mois), la durée qui s'écoule entre la saisine de la cour et la décision au fond est légèrement plus élevée en matière de copropriété que dans les autres contentieux (20,2 mois). ■

3. Pour calculer le taux d'appel, les recours formés en 1998 et 1999 contre les décisions rendues en 1998 par les TI et les TGI ont été rapportés à ces mêmes décisions. La statistique produite ne permet malheureusement pas d'isoler les décisions des TI rendues en premier ressort, seules susceptibles d'appel. La faiblesse du taux des appels interjetés contre les décisions des TI s'explique donc en partie par un montant des prétentions qui dépasserait rarement celui du taux de ressort (25 000 F. depuis le décret du 28 décembre 1998 et 13 000 F. auparavant).

Directeur de la publication : Alain Saglio
Rédacteur en chef : Sonia Lumbroso

Maquette : Denis Toussaint

Le numéro : 12 Francs (1,83 Euros), l'abonnement (11 numéros) : 100 Francs (15,25 Euros)

Chèque libellé à l'ordre de la "Régie du ministère de la Justice"

ISSN 1252 - 7114 © Justice 2001

Direction de l'Administration générale et de l'Équipement
13, place Vendôme - 75042 Paris CEDEX 01