

MINISTERE DE LA JUSTICE

DIRECTION DES AFFAIRES CIVILES ET DU SCEAU

Pôle d'évaluation de la justice civile

LES CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE

Evolution des demandes 1988-2008

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.*

Mai 2009

RESUME

En 2008, 34 500 contentieux de la copropriété ont été portés devant les tribunaux de première instance. Comparés au nombre de logements en copropriété, estimé à plus de sept millions, les litiges générés par la copropriété se révèlent être peu fréquents (0,5%).

Le défaut de paiement des charges constitue la source principale des litiges dont les juridictions ont à connaître. Avec plus de 22 500 demandes, les contentieux de l'impayé représentent en effet les deux tiers des actions en justice.

Les demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale arrivent en deuxième position, mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des demandes en paiement (moins de 2 700). Les autres contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires ou à l'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires sont marginaux.

Le nombre des demandes en paiement des charges de copropriété tend à augmenter depuis le début de la décennie (+31% entre 2000 et 2008), suivant sensiblement le même profil d'évolution que les demandes en paiement des loyers/expulsions. 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.

La croissance des défauts de paiement des charges est susceptible de compromettre gravement l'équilibre financier des syndicats des copropriétaires. En 2008, les présidents des TGI ont ainsi été amenés à statuer sur 539 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté, contre 382 en 2007.

I. LES DEMANDES EN 2008

En 2008, les juridictions civiles du premier degré ont été saisies de près de 1,7 millions de demandes introduites au fond et en référé, dont plus de 180 000 en matière locative (10,7%) et 34 500 en matière de copropriété (2%) - **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. Rapporté au nombre de logements en copropriété (estimé à un peu plus de six millions en 2006¹), le contentieux de la copropriété porté 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 83% de l'ensemble des demandes formées en 2008. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec 22 559 demandes, les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires n'ont en effet été à l'origine que de 2004 actions devant les tribunaux.

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (5 874 demandes, soit 17% de l'ensemble des affaires de copropriété), les *demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale* arrivant en première position (2 672 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement. Ces deux types de contentieux représentent à eux seuls 73,1% des litiges de copropriété dont ont été saisies les juridictions de première instance en 2008, les autres litiges étant marginaux - **tableaux 1a et 1b**-.

¹ 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 (2008)

TOTAL Objet de la demande	Cour d'appel	Juridictions du premier degré								
		TOTAL	TGI				TI - Juridiction de proximité*			
			Total	Fond	Référé	Requête	Total	Fond juge d'instance	Fond jur. proximité	Référé
Contentieux locatifs	8 606	180 667	7 421	5 084	2 139	198	173 246	95 310	11 080	66 856
Total contentieux de la copropriété	2 814	34 497	13 212	7 177	4 077	1 958	21 285	10 336	10 138	811
Organisation et administration	1 068	5 874	5 694	3 267	616	1 811	180	102	67	11
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	722	2 672	2 663	2 625	26	12	9	6	2	1
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	28	1 331	1 330	31	155	1 144	1	1	0	0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	62	361	326	61	263	2	35	17	16	2
Action en responsabilité exercée contre le syndicat	135	406	336	271	64	1	70	38	28	4
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	13	540	539	3	40	496	1	0	1	0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	76	271	221	200	21	0	50	32	17	1
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	3	121	120	2	8	110	1	1	0	0
Dde tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou dde de nouvelle répartition des charges	27	105	94	71	22	1	11	6	3	2
Dde de convocation d'une assemblée générale	2	67	65	3	17	45	2	1	0	1
Droits et obligations des copropriétaires dont :	1 746	28 623	7 518	3 910	3 461	147	21 105	10 234	10 071	800
Dde en paiement des charges ou des contributions	660	22 559	3 296	2 031	1 255	10	19 263	9 317	9 256	690
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	228	1 049	871	513	351	7	178	111	48	19
Dde du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	240	955	869	348	503	18	86	49	25	12
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	46	160	94	41	48	5	66	40	25	1
Dde présentée par ou contre le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot	13	110	53	33	18	2	57	20	34	3
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	31	94	77	55	21	1	17	10	5	2
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	19	29	7	4	2	1	22	3	18	1
Source : RGC, SDSE. * Données provisoires										
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
2008 %**

TOTAL Objet de la demande	Cour d'appel	Juridictions du premier degré								
		TOTAL	TGI				TI - Juridiction de proximité			
			Total	Fond	Référé	Requête	Total	d'instanc	Fond juge	Fond jur. proximité
Total copropriété	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Organisation et administration	38,0	17,0	43,1	45,5	15,1	92,5	0,8	1,0	0,7	1,4
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	25,7	7,7	20,2	36,6	0,6	0,6	0,0	0,1	0,0	0,1
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	1,0	3,9	10,1	0,4	3,8	58,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	2,2	1,0	2,5	0,8	6,5	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Action en responsabilité exercée contre le syndicat	4,8	1,2	2,5	3,8	1,6	0,1	0,3	0,4	0,3	0,5
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	0,5	1,6	4,1	0,0	1,0	25,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	2,7	0,8	1,7	2,8	0,5	0,0	0,2	0,3	0,2	0,1
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	0,1	0,4	0,9	0,0	0,2	5,6	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	1,0	0,3	0,7	1,0	0,5	0,1	0,1	0,1	0,0	0,2
Dde de convocation d'une assemblée générale	0,1	0,2	0,5	0,0	0,4	2,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Droits et obligations des copropriétaires dont :	62,0	83,0	56,9	54,5	84,9	7,5	99,2	99,0	99,3	98,6
Dde en paiement des charges ou des contributions	23,5	65,4	24,9	28,3	30,8	0,5	90,5	90,1	91,3	85,1
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	8,1	3,0	6,6	7,1	8,6	0,4	0,8	1,1	0,5	2,3
Dde du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	8,5	2,8	6,6	4,8	12,3	0,9	0,4	0,5	0,2	1,5
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	1,6	0,5	0,7	0,6	1,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,1
Dde présentée par ou contre le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot	0,5	0,3	0,4	0,5	0,4	0,1	0,3	0,2	0,3	0,4
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	1,1	0,3	0,6	0,8	0,5	0,1	0,1	0,1	0,0	0,2
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	0,7	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2	0,1
Source : RGC, SDSE		DACS, Pôle d'évaluation de la justice civile								

Source : RGC, SDSE

DACS, Pôle d'évaluation de la justice civile

- **Près 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 2008, près de deux fois sur trois, les contentieux de la copropriété sont donc générés par des impayés de charges², 46,2% de ces contentieux sont portés devant le tribunal d'instance, 42,8%, devant le juge de proximité et 11% devant le tribunal de grande instance. Le taux de ressort de ces juridictions en vigueur en 2008 fournit une indication des montants des charges réclamés³, relativement élevés puisque près de 60% des demandes dont ont été saisis les tribunaux en 2008 portent sur des sommes dépassant 4 000 euros –**tableau 2-**.

Tableau 2
Montant des charges réclamées (2005-2008)

Montant des charges réclamées	2 005	2 006	2 007	2 008
Total	20 911	20 254	21 441	21 641
10 000 € et plus	2 135	1 947	2 203	2 378
de 4 000 € à moins de 10 000€	11 958	9 582	9 904	10 007
Moins de 4 000€	6 818	8 725	9 334	9 256
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
10 000 € et plus	10,2	9,6	10,3	11,0
de 4 000 € à moins de 10 000€	57,2	47,3	46,2	46,2
Moins de 4 000€	32,6	43,1	43,5	42,8

Base 100 = 2005

Total	100	97	103	103
10 000 € et plus	100	91	103	111
de 4 000 € à moins de 10 000€	100	80	83	84
Moins de 4 000€	100	128	137	136

Hors demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965) formées devant le président du TGI dont le nombre est estimé à 897 (voir page 8). Le président du TGI est en effet compétent quel que soit la somme réclamée.

*Données provisoires

Source : SDSE RGC

DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

Le nombre des copropriétaires attirés devant le tribunal pour défaut du paiement reste cependant relativement marginal s'il est comparé à celui des logements de copropriétaires occupants pour lesquels l'Enquête Logement réalisée par l'Insee en 2002 relève des « impayés de charges nombreux et importants » (autour de

² Cette proportion est probablement sous-estimée, dans la mesure où 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 (5,5%), on peut estimer que le nombre de requêtes en injonction de payer des charges se situe autour de 4 655 en 2008.

³ 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 €.

296 000). La comparaison de ces résultats avec les données judiciaires montre que tous les incidents de paiement ne donnent pas lieu à procès.

Devant le tribunal d'instance, les actions en paiement sont introduites au fond dans l'immense majorité des cas (96%), le faible usage du référé (4%) pouvant s'expliquer par un risque de contestation sérieuse⁴.

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.

Nous avons tenté d'estimer le nombre des nouvelles demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale formées de 2002 à 2008 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 2008 au même niveau qu'au cours des années qui ont précédé l'entrée en application de la nouvelle procédure de recouvrement des provisions⁵ (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 les demandes en recouvrement des provisions du budget prévisionnel voté en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965). Autour de 400 en 2002, ce nombre se situe entre 800 et 900 les six années suivantes –**tableau 3 et figure 1-**.

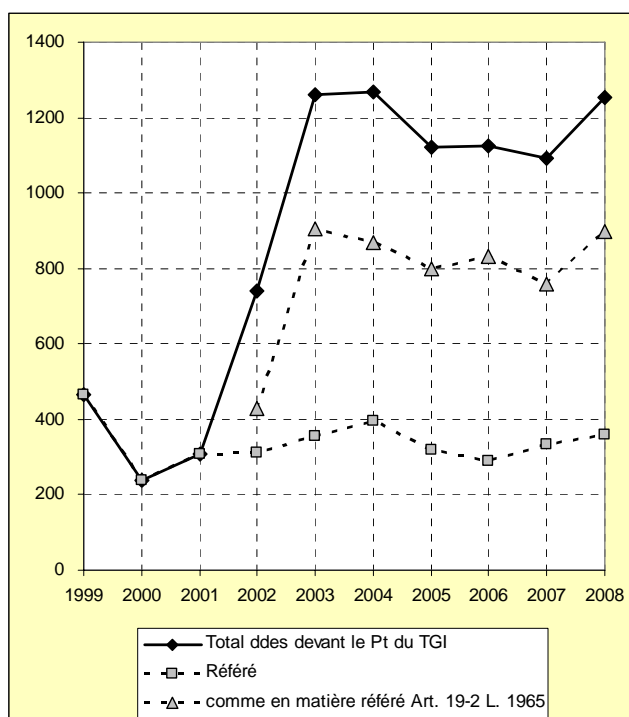
⁴ Articles 808 et 848 du C.P.C.

⁵ 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
1999-2008

Années	TOTAL	Fond	Demandes formées devant le P ^t du TGI		
			Total	En référé*	Comme en matière de référé* (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	2 774	1 650	1 124	291	833
2007	2 981	1 890	1 091	333	758
2008	3 286	2 031	1 255	358	897
* Estimation					
Source : S/DSED RGC			DACS Pôle d'évaluation de la justice civile		

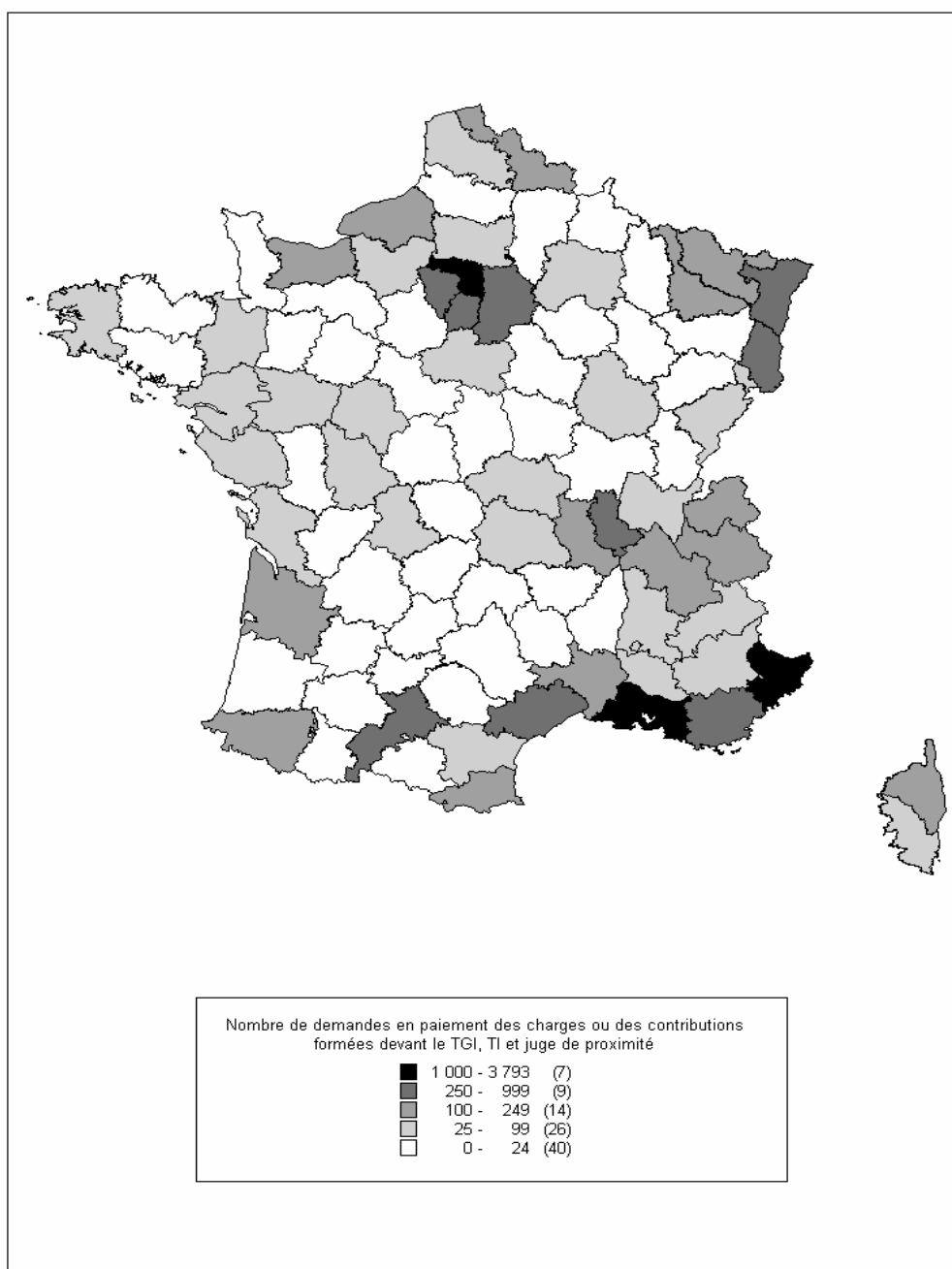
Figure 1
Evolution des demandes en paiement des charges et contributions formées
devant le président du TGI 1999-2008



- **Forte 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, plus de la moitié (52,9%) des demandes en paiement des charges a été introduite devant les juridictions situées en Ile-de-France dont 17,4% dans le seul département de Paris et 10,4% devant celles de la Seine-Saint-Denis –**Figure 2** et **Tableau annexe A1**-.

Figure 2
Répartition des demandes en paiement des charges par département 2008



La région Provence-Alpes-Côte d'Azur arrive en seconde position avec 17,6% des demandes en paiement enregistrées en 2008, dont 9,2% devant les juridictions des

départements des Alpes-Maritimes et 5,7% des Bouches-du-Rhône, suivie par la région Rhône-Alpes (7,8%).

La répartition des demandes en paiement diffère sensiblement de celle des logements en copropriété fournit par l'enquête logement de 2002 (36,5% en Ile-de-France, 13,6% dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur) –**tableau 4-**.

Tableau 4
Répartition des logements en copropriété et des impayés par région
Taux d'impayés (‰)

Régions	Logements en copropriété*		Impayés de charges de copropriété**		Taux de demandes en paiement des charges ** ‰
	Nombre	%	Nombre	%	
France METROPOLITAINE	5 972 318	100,0	21 549	100,0	3,6
Ile-de-France	2 178 627	36,5	11 560	53,6	5,3
Provence-Alpes-Côte d'Azur	810 765	13,6	3 842	17,8	4,7
Rhône-Alpes	743 038	12,4	1 697	7,9	2,3
Pays de la Loire	229 705	3,8	157	0,7	0,7
Languedoc-Roussillon	223 582	3,7	1 136	5,3	5,1
Bretagne	212 547	3,6	192	0,9	0,9
Aquitaine	199 853	3,3	400	1,9	2,0
Midi-Pyrénées	199 213	3,3	384	1,8	1,9
Alsace	183 705	3,1	554	2,6	3,0
Lorraine	143 659	2,4	278	1,3	1,9
Nord-Pas-de-Calais	132 076	2,2	238	1,1	1,8
Centre	124 091	2,1	122	0,6	1,0
Haute-Normandie	95 975	1,6	142	0,7	1,5
Bourgogne	92 933	1,6	82	0,4	0,9
Auvergne	76 301	1,3	87	0,4	1,1
Basse-Normandie	70 811	1,2	155	0,7	2,2
Champagne-Ardenne	53 669	0,9	66	0,3	1,2
Franche-Comté	45 681	0,8	99	0,5	2,2
Poitou-Charentes	41 322	0,7	67	0,3	1,6
Picardie	39 659	0,7	75	0,3	1,9
Limousin	38 668	0,6	36	0,2	0,9
Corse	36 438	0,6	180	0,8	4,9
* Données provisoires, TI : procédures au fond uniquement					
Source : SDSE RGC et *Enquête Logement 2002 DACS Pôle d'évaluation de la justice civile					

Pour mesurer la fréquence des impayés par région, nous avons calculé des taux d'impayés en rapportant le nombre d'actions en paiement à celui des logements en copropriété. Les taux d'impayés les plus élevés se rencontrent dans les régions Ile-de-France (5,3‰), Languedoc-Roussillon (5,1‰), Corse (4,9 ‰), Provence-Alpes-Côte d'Azur (4,7 ‰) et Alsace (3 ‰). On relève les taux les plus faibles (inférieurs à 1‰) dans les régions Pays de Loire, Bretagne, Bourgogne et Limousin –**tableau 4-**.

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 disparités⁶ : les actions introduites devant le TGI qui portent sur des montants supérieurs à 10 000€ sont relativement plus fréquentes dans la région Nord-Pas-de-Calais, Auvergne et Limousin (représentant respectivement 80,3%, 57,5% et 38,9% des demandes en paiement). 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 et Picardie où leur part dépasse 60% –**tableau 5-**.

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

Région	Impayés de charges de copropriété					
	Total		Répartition selon le montant des charges réclamées			
	Nombre	%	Total	TGI 10 000€ et plus	TI De 4 000€ à moins de 10 000€	J Prox. Moins de 4 000€
TOTAL	21 851	100,0	100,0	15,0	42,6	42,4
Ile-de-France	11 560	52,9	100,0	14,8	53,6	31,6
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 842	17,6	100,0	9,4	36,4	54,2
Rhône-Alpes	1 697	7,8	100,0	16,6	19,9	63,6
Languedoc-Roussillon	1 136	5,2	100,0	12,9	20,9	66,3
Alsace	554	2,5	100,0	10,3	40,4	49,3
Aquitaine	400	1,8	100,0	17,0	38,8	44,3
Midi-Pyrénées	384	1,8	100,0	16,4	38,0	45,6
Départements d'outre-mer	302	1,4	100,0	17,9	22,5	59,6
Lorraine	278	1,3	100,0	15,5	30,6	54,0
Nord-Pas-de-Calais	238	1,1	100,0	80,3	8,8	10,9
Bretagne	192	0,9	100,0	16,1	28,6	55,2
Corse	180	0,8	100,0	21,1	37,2	41,7
Pays de la Loire	157	0,7	100,0	15,9	31,2	52,9
Basse-Normandie	155	0,7	100,0	11,6	33,5	54,8
Haute-Normandie	142	0,6	100,0	35,9	26,1	38,0
Centre	122	0,6	100,0	14,8	33,6	51,6
Franche-Comté	99	0,5	100,0	12,1	36,4	51,5
Auvergne	87	0,4	100,0	57,5	26,4	16,1
Bourgogne	82	0,4	100,0	15,9	37,8	46,3
Picardie	75	0,3	100,0	17,3	21,3	61,3
Poitou-Charentes	67	0,3	100,0	4,5	22,4	73,1
Champagne-Ardenne	66	0,3	100,0	19,7	25,8	54,5
Limousin	36	0,2	100,0	38,9	30,6	30,6
* Données provisoires, TI : procédures au fond uniquement						
Source : SDSE RGC				DACS Pôle d'évaluation de la justice civile		

⁶ Les données détaillées par départements sont présentées dans le **tableau annexe A1** pages 22-25. Pour les départements de l'Ile-de-France et les départements 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 juridiction – **tableaux annexes A2 et A3-**, pages 26-28.

- **Copropriétés en difficulté**

Lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis, ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble⁷ (défaillance 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 TGI 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 syndicat.

En 2008, les présidents de 58 TGI ont été amenés à statuer sur 539 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté, dont 496 formées sur requête. Dans la grande majorité des cas, ce sont donc les syndics (ou le procureur de la République⁸) qui prennent l'initiative de la procédure. Le nombre de demandes enregistrées en 2008 est en nette augmentation (539, contre 382 en 2007) –**tableau 6**-. Passant de 40 à 151 demandes de 2007 à 2008, le TGI de Bobigny a fortement contribué à la hausse intervenue entre ces deux années (70%). Les données sur l'évolution des demandes par département et siège de TGI de 2004 à 2008 sont présentées en annexe - **tableau A4** -.

Tableau 6
Evolution du nombre des demandes de nomination d'un administrateur
provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté
2004-2008

Années	Total	Dont ordonnances sur requête
2004	408	342
2005	437	379
2006	369	335
2007	382	330
2008	539	496
Source : RGC, SDSE DACS, Pôle d'évaluation de la justice civile		

Ces demandes restent, comme les années précédentes très concentrées géographiquement en 2008⁹ : neuf TGI ont en effet reçu les trois quarts des demandes. Ceux de Bobigny et de Grasse arrivent largement en tête (respectivement 151 et 114 demandes), suivi par celui de Nantes (31), Marseille (27), Nîmes (24), Bayonne (21) Perpignan (19), Mulhouse (14) et Saint-Etienne (11) –**tableau 7** - .

⁷ 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.

⁸ Les statistiques produites ne permettent pas de distinguer les requêtes formées par le syndic de celles formées par le procureur de la République.

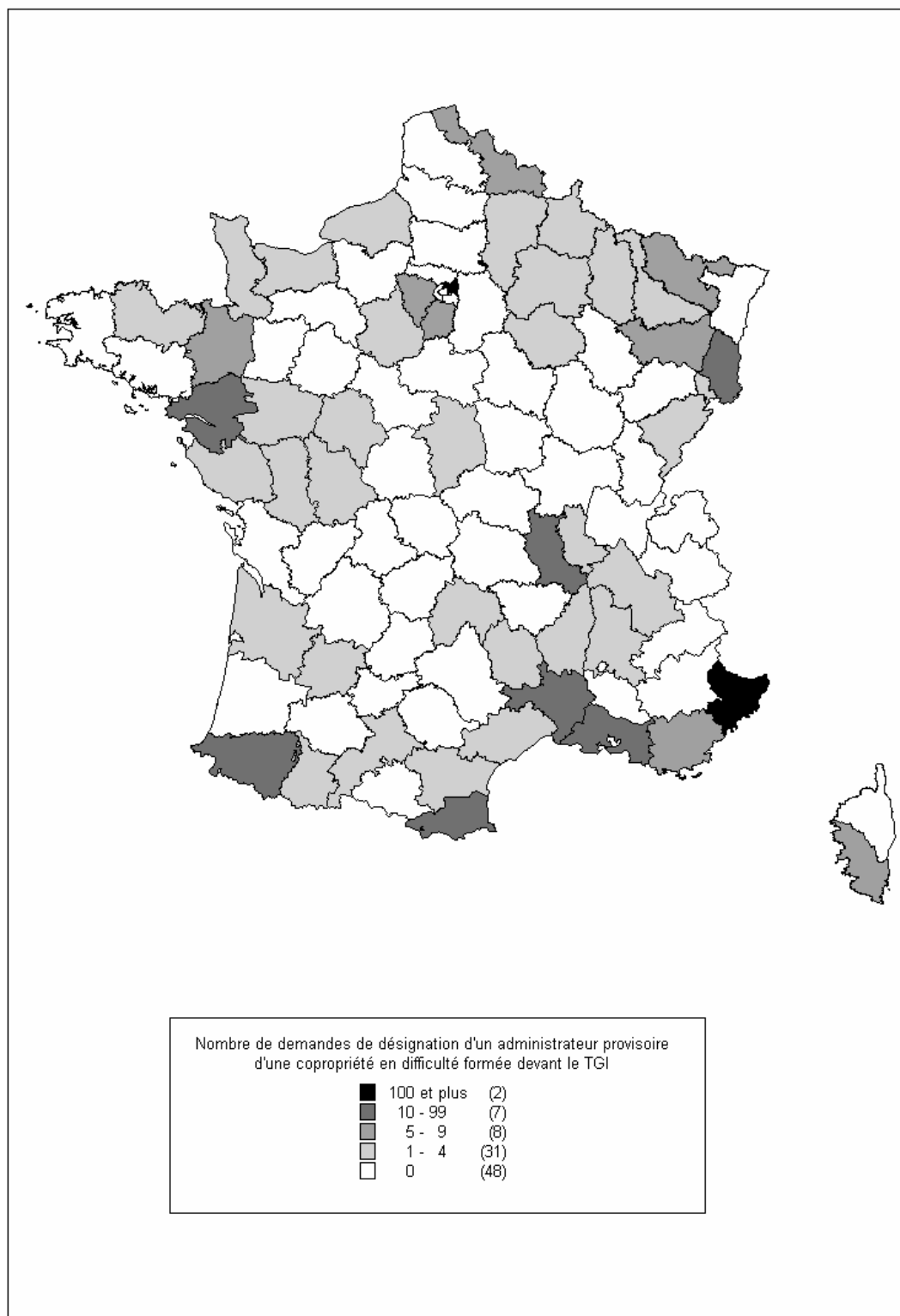
⁹ Les données détaillées par département et siège de tribunal de grande instance pour les années 2004 à 2008 sont présentées en annexe dans le tableau A2.

Tableau 7
Répartition des demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un
syndicat des copropriétaires en difficulté par siège de TGI (2008)

Siège du TGI	Nombre	%		Siège du TGI	Nombre	%
TOTAL	539	100,0		PRIVAS	2	0,4
				BESANCON	2	0,4
BOBIGNY	151	28,0		NANCY	2	0,4
GRASSE	114	21,2		VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	2	0,4
NANTES	31	5,8		HAVRE (LE)	2	0,4
MARSEILLE	27	5,0		POITIERS	2	0,4
NIMES	24	4,5		FORT-DE-FRANCE	2	0,4
BAYONNE	21	3,9		LAON	1	0,2
PERPIGNAN	19	3,5		CHARLEVILLE-MEZIERES	1	0,2
MULHOUSE	14	2,6		TROYES	1	0,2
SAINT-ETIENNE	11	2,0		NARBONNE	1	0,2
METZ	9	1,7		BOURGES	1	0,2
LILLE	8	1,5		SAINT-BRIEUC	1	0,2
AJACCIO	7	1,3		CHARTRES	1	0,2
SAINT-MALO	7	1,3		TOULOUSE	1	0,2
SAINT-DIE	6	1,1		BORDEAUX	1	0,2
EVRY	6	1,1		TOURS	1	0,2
VERSAILLES	5	0,9		AGEN	1	0,2
TOULON	5	0,9		MENDE	1	0,2
LISIEUX	4	0,7		AVRANCHES	1	0,2
VALENCE	4	0,7		COUTANCES	1	0,2
VIENNE	4	0,7		BAR-LE-DUC	1	0,2
ANGERS	4	0,7		PAU	1	0,2
TARBES	4	0,7		COLMAR	1	0,2
AIX-EN-PROVENCE	3	0,6		DIEPPE	1	0,2
AURILLAC	3	0,6		NIORT	1	0,2
MONTPELLIER	3	0,6		DRAGUIGNAN	1	0,2
REIMS	3	0,6		ROCHE-SUR-YON (LA)	1	0,2
SABLES-D'OLONNE (LES)	3	0,6		BELFORT	1	0,2
NICE	2	0,4		SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION	1	0,2
Source : SDSE RGC			DACs Pôle d'évaluation de la justice civile			

On observe, comme cela était prévisible, une assez grande similitude de la répartition géographique des demandes en paiement des charges avec celle des demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat des copropriétaires en difficulté - **figures 2 et 3-**.

Figure 3
Répartition par département des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2008)

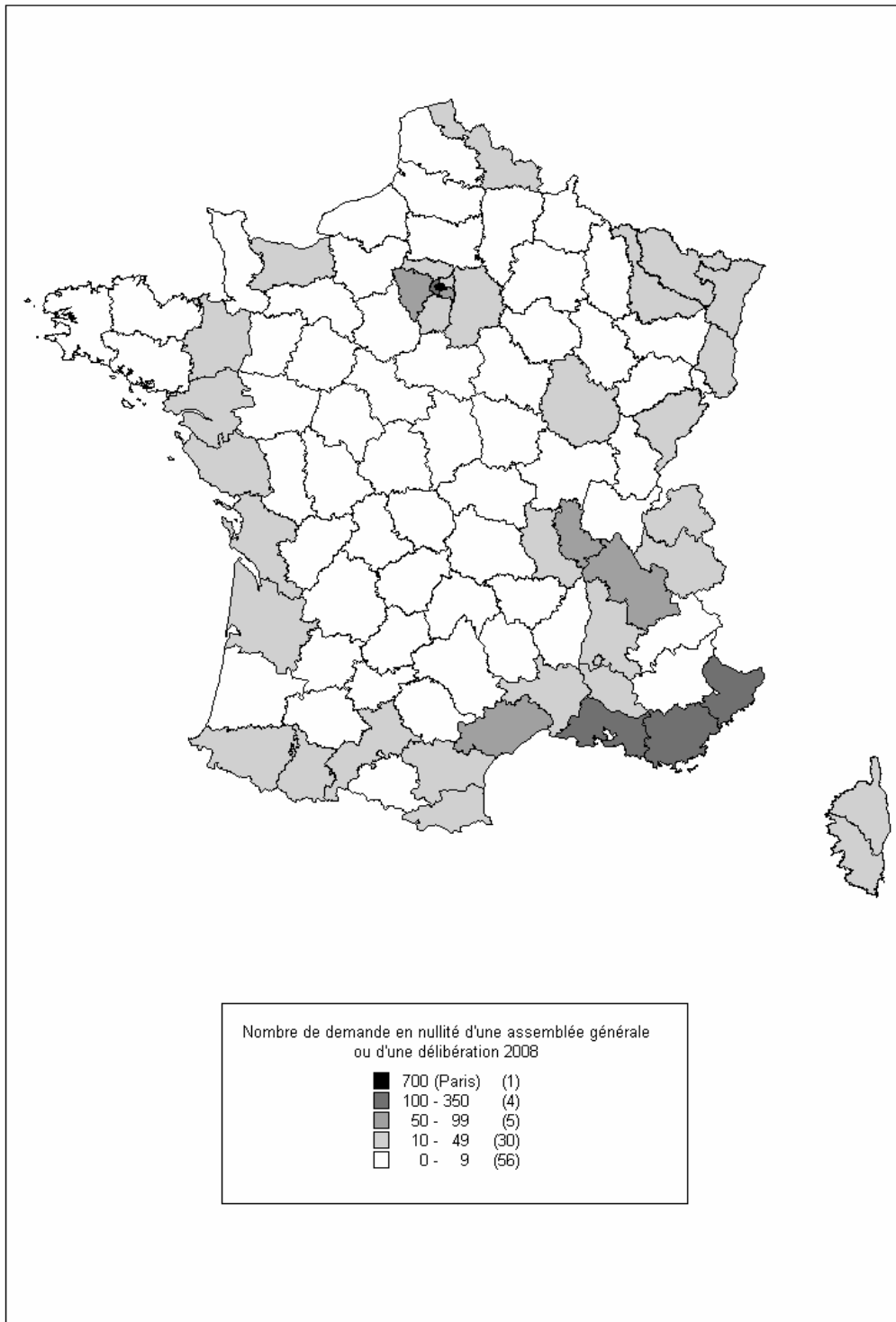


- ***Le TGI de Paris a reçu plus d'un quart des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale***

En 2008, 128 TGI ont eu à connaître 2 648 demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée. On observe une forte

concentration géographique de ces demandes – **figure 4-**. En effet, onze TGI ont reçu près des deux-tiers des demandes. Avec 700 demandes, soit 26,4% du total, le TGI de Paris arrive largement en tête suivi par ceux de Nice (173), Grasse (167), Nanterre (141), Marseille (115), Créteil (78), Versailles (71), Toulon (66), Draguignan (64), Montpellier (63) et Lyon (62). Le tiers des demandes restant est dispersé sur 117 TGI dont 65 ont été saisis de moins de cinq demandes et 29 d'une seule.

Figure 4
Demandes en nullité d'une assemblée générale
ou d'une délibération de cette assemblée par département (2008)

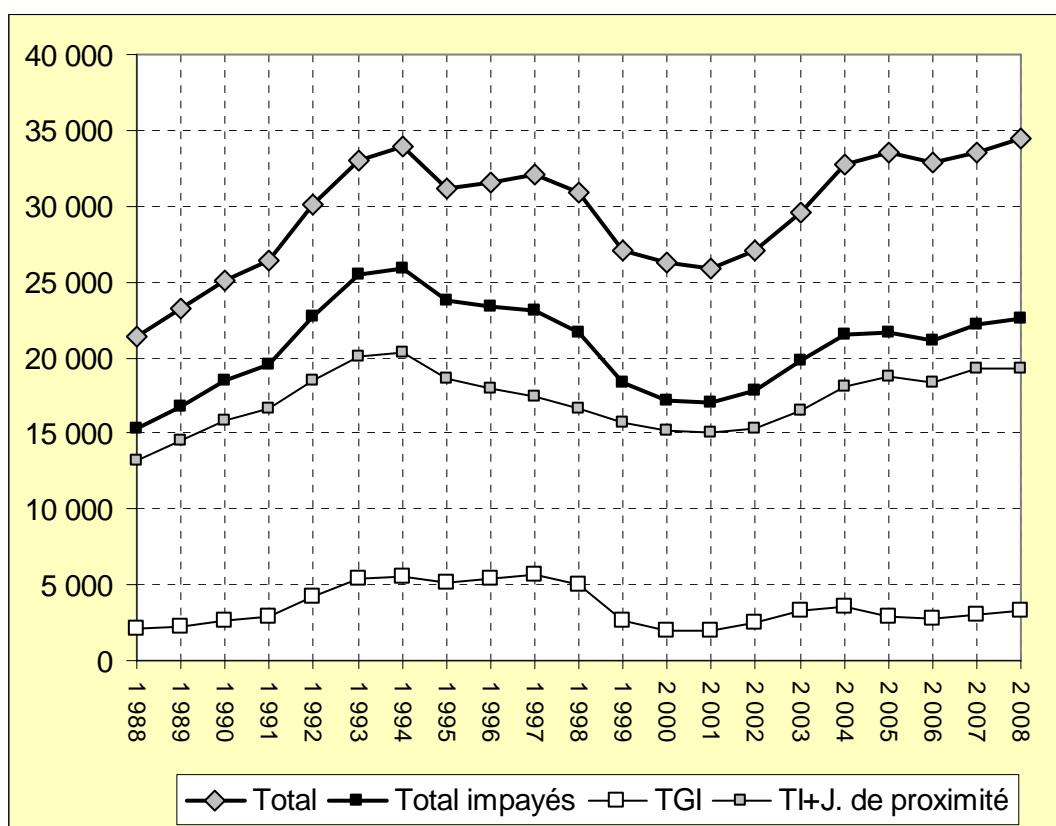


II. EVOLUTION DES DEMANDES DE 1988 à 2008

- **Evolution des contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré 1988-2008**

L'évolution du profil général du contentieux de la copropriété est largement déterminée par celui des demandes en paiement, notamment devant le tribunal d'instance (et la juridiction de proximité depuis 2004) - **figures 5**

Figure 5
Contentieux de la copropriété
Evolution des demandes devant les juridictions du premier degré
Fond et référé -1988-2008-



Les demandes en paiement des charges formées devant les juridictions du premier degré ont connu une très forte croissance de 1988 à 1994, leur nombre est en effet passé de 15 300 à près de 26 000 (+ 69%)¹⁰. 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 2,6, par 1,4 devant les tribunaux d'instance (TI).

¹⁰ Le répertoire général civil, à partir duquel toutes les statistiques judiciaires sont produites, n'a été mis en place pour les référés qu'en 1988 devant les tribunaux d'instance et en 1990 devant les tribunaux de grande instance. Le nombre de référé a été estimé pour la période antérieure à 1990 en faisant l'hypothèse que la faible fréquence d'utilisation de cette procédure était stable.

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 (78,7% en 1994, contre 86,2% en 1988).

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 5** -.

Au début des années 2000, la tendance s'inverse à nouveau. Le nombre des demandes en paiement augmente en effet de 32,5% en l'espace de sept ans (22 550 en 2008, contre 17 000 en 2001). Le tribunal d'instance et la juridiction de proximité ont contribué largement à la hausse enregistrée au cours de cette période (77%). 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 2005¹¹, 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 bâtis, celles-ci ont en effet contribué pour 16% de la hausse enregistrée entre 2001 et 2008.

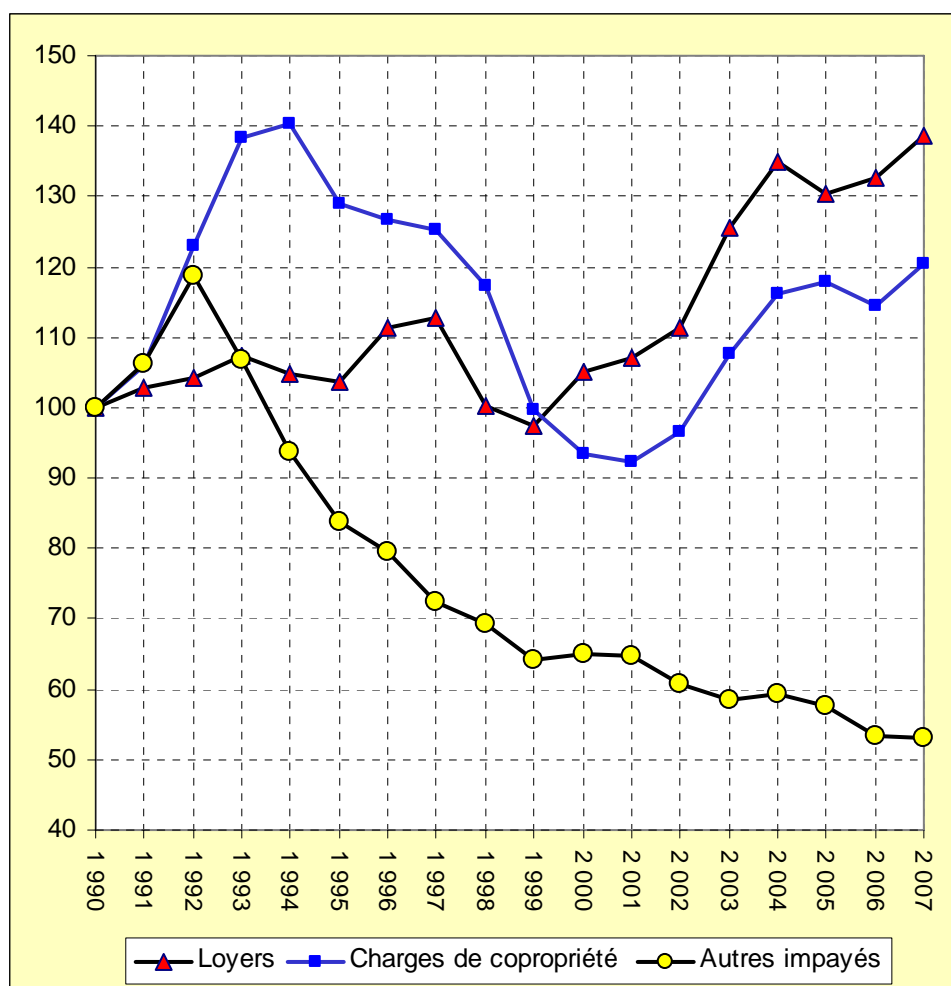
- ***Baisse des actions en paiement dans tous les secteurs économiques, sauf celui du logement***

Le profil d'évolution du contentieux de l'impayé des charges de copropriété diffère sensiblement de celui des autres types d'impayés - **figure 6** -. Les impayés d'origine contractuelle - vente, crédit-bail, prêt - chutent continûment dès 1993¹². 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 6**–.

¹¹ 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).

¹² 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).

Figure 6
Evolution des demandes en paiements formées au fond et en référé devant les
TGI et les TI par nature de créance 1990-2007
Base 100 = 1990



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.

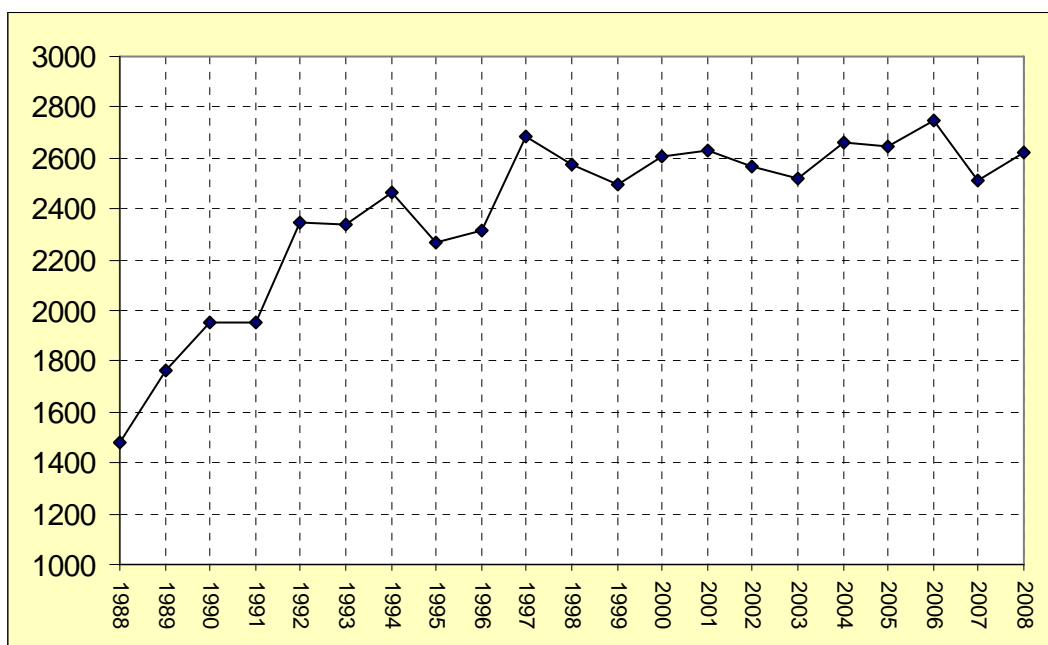
Par différentes mesures, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains tend, de manière générale, à lutter contre l'insalubrité des logements et la dégradation des immeubles collectifs, elle vise notamment à assurer la trésorerie des syndicats des copropriétaires, permettant 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 (+3.5% entre 2005 et 2008), 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 (+35,8%).

On a vu que *l'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires* donnait lieu à un contentieux peu abondant devant les juridictions du premier degré (5 874 demandes, soit 17% de l'ensemble des affaires de copropriété) et qu'avec près de 2 700 demandes en 2008, *les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale* arrivaient en première position. Inférieur à 1500 en 1988, leur nombre est relativement stable depuis 1998, oscillant entre 2 500 et 2 700 –**figure 7-**

Figure 7
Evolution du nombre des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale devant le TGI 1988-2008



Sous l'angle de l'activité des TGI, le poids des demandes en nullité n'est cependant pas négligeable puisqu'il représente 36,6% des affaires dont ils ont à connaître au fond en matière de copropriété.

Tableaux annexes

Tableau A1 Répartition par région et département des demandes en paiement de charges de copropriété selon le montant des sommes réclamées et des demandes de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété en difficulté (2008)

Tableau A2 Demandes en paiement des charges devant le tribunal d'instance et le juge de proximité par siège de juridiction Région Îles –de France (2008)

Tableau A3 Demandes en paiement des charges devant le tribunal d'instance et le juge de proximité par siège de juridiction Département des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes (2008)

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Tableau A1

Répartition par région et département des demandes en paiement de charges de copropriété selon le montant des sommes réclamées et des demandes de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété en difficulté (2008)

Région département	Impayés de charges de copropriété								Désignation administrat. Prov. Copropriété en difficulté	
	Total		TGI	TI*	Juge de prox.*	Répartition selon le montant des charges réclamées			Nombre	%
	Nombre	%				10 000€ et plus	De 4 000€ à moins de 10 000€	Moins de 4 000€		
TOTAL	21 851	100,0	3 278	9 317	9 256	15,0	42,6	42,4	539	100,0
Alsace	554	2,5	57	224	273	10,3	40,4	49,3	15	2,8
Bas-Rhin	300	1,4	45	91	164	15,0	30,3	54,7	-	-
Haut-Rhin	254	1,2	12	133	109	4,7	52,4	42,9	15	2,8
Aquitaine	400	1,8	68	155	177	17,0	38,8	44,3	24	4,5
Gironde	237	1,1	32	107	98	13,5	45,1	41,4	1	0,2
Pyrénées-Atlantiques	142	0,6	28	42	72	19,7	29,6	50,7	22	4,1
Landes	18	0,1	6	6	6	33,3	33,3	33,3	-	-
Lot-et-Garonne	2	0,0	1	0	1	50,0	0,0	50,0	1	0,2
Dordogne	1	0,0	1	0		100,0	0,0	0,0	-	-
Auvergne	87	0,4	50	23	14	57,5	26,4	16,1	3	0,6
Puy-de-Dôme	51	0,2	47	2	2	92,2	3,9	3,9	-	-
Allier	31	0,1	2	18	11	6,5	58,1	35,5	-	-
Cantal	4	0,0	1	2	1	25,0	50,0	25,0	3	0,6
Haute-Loire	1	0,0	0	1		0,0	100,0	0,0	-	-
Basse-Normandie	155	0,7	18	52	85	11,6	33,5	54,8	6	1,1
Calvados	143	0,7	18	46	79	12,6	32,2	55,2	4	0,7
Manche	10	0,0	0	4	6	0,0	40,0	60,0	2	0,4
Orne	2	0,0	0	2		0,0	100,0	0,0	-	-
Bourgogne	82	0,4	13	31	38	15,9	37,8	46,3	-	-
Côte-d'Or	60	0,3	4	24	32	6,7	40,0	53,3	-	-
Saône-et-Loire	15	0,1	9	3	3	60,0	20,0	20,0	-	-
Yonne	6	0,0	0	3	3	0,0	50,0	50,0	-	-
Nièvre	1	0,0	0	1	0	0,0	100,0	0,0	-	-
Bretagne	192	0,9	31	55	106	16,1	28,6	55,2	8	1,5
Finistère	74	0,3	20	23	31	27,0	31,1	41,9	-	-
Ille-et-Vilaine	74	0,3	7	24	43	9,5	32,4	58,1	7	1,3
Morbihan	24	0,1	2	3	19	8,3	12,5	79,2	-	-
Côtes-d'Armor	20	0,1	2	5	13	10,0	25,0	65,0	1	0,2
Centre	122	0,6	18	41	63	14,8	33,6	51,6	3	0,6
Indre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loiret	47	0,2	3	14	30	6,4	29,8	63,8	-	-
Indre-et-Loire	44	0,2	4	24	16	9,1	54,5	36,4	1	0,2
Eure-et-Loir	12	0,1	1	0	11	8,3	0,0	91,7	1	0,2
Loir-et-Cher	11	0,1	10	0	1	90,9	0,0	9,1	-	-
Cher	8	0,0	0	3	5	0,0	37,5	62,5	1	0,2

Tableau A1

Répartition par région et département des demandes en paiement de charges de copropriété selon le montant des sommes réclamées et des demandes de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété en difficulté (2008)

Région département	Impayés de charges de copropriété								Désignation administrat. Prov. Copropriété en difficulté	
	Total		TGI	TI*	Juge de prox.*	Répartition selon le montant des charges réclamées			Nombre	%
	Nombre	%				10 000€ et plus	De 4 000€ à moins de 10 000€	Moins de 4 000€		
Champagne-Ardenne	66	0,3	13	17	36	19,7	25,8	54,5	5	0,9
Haute-Marne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marne	39	0,2	12	9	18	30,8	23,1	46,2	3	0,6
Ardennes	22	0,1	0	5	17	0,0	22,7	77,3	1	0,2
Aube	5	0,0	1	3	1	20,0	60,0	20,0	1	0,2
Corse	180	0,8	38	67	75	21,1	37,2	41,7	7	1,3
Haute-Corse	111	0,5	13	40	58	11,7	36,0	52,3	-	-
Corse-du-Sud	69	0,3	25	27	17	36,2	39,1	24,6	7	1,3
Départements d'outre-mer	302	1,4	54	68	180	17,9	22,5	59,6	3	0,6
Martinique	182	0,8	30	45	107	16,5	24,7	58,8	2	0,4
Réunion	63	0,3	6	11	46	9,5	17,5	73,0	1	0,2
Guadeloupe	49	0,2	10	12	27	20,4	24,5	55,1	-	-
Guyane	8	0,0	8			100,0	0,0	0,0	-	-
Franche-Comté	99	0,5	12	36	51	12,1	36,4	51,5	3	0,6
Doubs	46	0,2	6	18	22	13,0	39,1	47,8	2	0,4
Territoire de Belfort	38	0,2	0	14	24	0,0	36,8	63,2	1	0,2
Haute-Saône	8	0,0	0	4	4	0,0	50,0	50,0	-	-
Jura	7	0,0	6	0	1	85,7	0,0	14,3	-	-
Haute-Normandie	142	0,6	51	37	54	35,9	26,1	38,0	3	0,6
Seine-Maritime	107	0,5	44	31	32	41,1	29,0	29,9	3	0,6
Eure	35	0,2	7	6	22	20,0	17,1	62,9	-	-
Ile-de-France	11 560	52,9	1 715	6 197	3 648	14,8	53,6	31,6	162	30,1
Paris	3 793	17,4	809	1 921	1 063	21,3	50,6	28,0	-	-
Seine-Saint-Denis	2 273	10,4	281	1 331	661	12,4	58,6	29,1	151	28,0
Hauts-de-Seine	1 405	6,4	229	730	446	16,3	52,0	31,7	-	-
Val-d'Oise	1 136	5,2	88	589	459	7,7	51,8	40,4	-	-
Val-de-Marne	1 113	5,1	139	608	366	12,5	54,6	32,9	-	-
Essonne	851	3,9	62	498	291	7,3	58,5	34,2	6	1,1
Yvelines	664	3,0	86	367	211	13,0	55,3	31,8	5	0,9
Seine-et-Marne	325	1,5	21	153	151	6,5	47,1	46,5	-	-
Languedoc-Roussillon	1 136	5,2	146	237	753	12,9	20,9	66,3	48	8,9
Lozère	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,2
Hérault	672	3,1	15	159	498	2,2	23,7	74,1	3	0,6
Pyrénées-Orientales	231	1,1	44	49	138	19,0	21,2	59,7	19	3,5
Gard	175	0,8	84	24	67	48,0	13,7	38,3	24	4,5
Aude	58	0,3	3	5	50	5,2	8,6	86,2	1	0,2

Tableau A1

Répartition par région et département des demandes en paiement de charges de copropriété selon le montant des sommes réclamées et des demandes de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété en difficulté (2008)

Région département	Impayés de charges de copropriété								Désignation administrat. Prov. Copropriété en difficulté	
	Total		TGI	TI*	Juge de prox.*	Répartition selon le montant des charges réclamées			Nombre	%
	Nombre	%				10 000€ et plus	De 4 000€ à moins de 10 000€	Moins de 4 000€		
Limousin	36	0,2	14	11	11	38,9	30,6	30,6	-	-
Haute-Vienne	33	0,2	11	11	11	33,3	33,3	33,3	-	-
Corrèze	3	0,0	3			100,0	0,0	0,0	-	-
Lorraine	278	1,3	43	85	150	15,5	30,6	54,0	18	3,3
Meuse	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,2
Moselle	166	0,8	11	55	100	6,6	33,1	60,2	9	1,7
Meurthe-et-Moselle	107	0,5	30	29	48	28,0	27,1	44,9	2	0,4
Vosges	5	0,0	2	1	2	40,0	20,0	40,0	6	1,1
Midi-Pyrénées	384	1,8	63	146	175	16,4	38,0	45,6	5	0,9
Gers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haute-Garonne	338	1,5	47	136	155	13,9	40,2	45,9	1	0,2
Hautes-Pyrénées	13	0,1	5	4	4	38,5	30,8	30,8	4	0,7
Tarn	11	0,1	5	1	5	45,5	9,1	45,5	-	-
Aveyron	9	0,0	0	1	8	0,0	11,1	88,9	-	-
Ariège	6	0,0	4	2		66,7	33,3	0,0	-	-
Tarn-et-Garonne	6	0,0	1	2	3	16,7	33,3	50,0	-	-
Lot	1	0,0	1			100,0	0,0	0,0	-	-
Nord-Pas-de-Calais	238	1,1	191	21	26	80,3	8,8	10,9	8	1,5
Nord	204	0,9	166	20	18	81,4	9,8	8,8	8	1,5
Pas-de-Calais	34	0,2	25	1	8	73,5	2,9	23,5	-	-
Pays de la Loire	157	0,7	25	49	83	15,9	31,2	52,9	39	7,2
Mayenne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loire-Atlantique	67	0,3	10	23	34	14,9	34,3	50,7	31	5,8
Maine-et-Loire	53	0,2	6	13	34	11,3	24,5	64,2	4	0,7
Vendée	29	0,1	5	12	12	17,2	41,4	41,4	4	0,7
Sarthe	8	0,0	4	1	3	50,0	12,5	37,5	-	-
Picardie	75	0,3	13	16	46	17,3	21,3	61,3	1	0,2
Oise	47	0,2	10	9	28	21,3	19,1	59,6	-	-
Somme	23	0,1	2	4	17	8,7	17,4	73,9	-	-
Aisne	5	0,0	1	3	1	20,0	60,0	20,0	1	0,2
Poitou-Charentes	67	0,3	3	15	49	4,5	22,4	73,1	3	0,6
Charente-Maritime	34	0,2	1	8	25	2,9	23,5	73,5	-	-
Vienne	30	0,1	1	6	23	3,3	20,0	76,7	2	0,4
Deux-Sèvres	2	0,0	1	0	1	50,0	0,0	50,0	1	0,2
Charente	1	0,0	0	1		0,0	100,0	0,0	-	-

Tableau A1

Répartition par région et département des demandes en paiement de charges de copropriété selon le montant des sommes réclamées et des demandes de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété en difficulté (2008)

Région département	Impayés de charges de copropriété								Désignation administrat.	
	Total		TGI	TI*	Juge de prox.*	Répartition selon le montant des charges réclamées			Prov. Copropriété en difficulté	
	Nombre	%				10 000€ et plus	De 4 000€ à moins de 10 000€	Moins de 4 000€	Nombre	%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 842	17,6	361	1 397	2 084	9,4	36,4	54,2	152	28,2
Alpes-Maritimes	2 001	9,2	204	691	1 106	10,2	34,5	55,3	116	21,5
Bouches-du-Rhône	1 244	5,7	82	502	660	6,6	40,4	53,1	30	5,6
Var	447	2,0	43	142	262	9,6	31,8	58,6	6	1,1
Vaucluse	71	0,3	19	42	10	26,8	59,2	14,1	-	-
Alpes-de-Haute-Provence	45	0,2	10	5	30	22,2	11,1	66,7	-	-
Hautes-Alpes	34	0,2	3	15	16	8,8	44,1	47,1	-	-
Rhône-Alpes	1 697	7,8	281	337	1 079	16,6	19,9	63,6	23	4,3
Rhône	894	4,1	24	147	723	2,7	16,4	80,9	2	0,4
Haute-Savoie	227	1,0	16	85	126	7,0	37,4	55,5	-	-
Isère	224	1,0	127	31	66	56,7	13,8	29,5	4	0,7
Savoie	154	0,7	18	40	96	11,7	26,0	62,3	-	-
Loire	113	0,5	60	12	41	53,1	10,6	36,3	11	2,0
Ain	44	0,2	10	17	17	22,7	38,6	38,6	-	-
Drôme	35	0,2	25	4	6	71,4	11,4	17,1	4	0,7
Ardèche	6	0,0	1	1	4	16,7	16,7	66,7	2	0,4
* Données provisoires, TI : procédures au fond uniquement										
Source : SDSE RGC						DACS Pôle d'évaluation de la justice civile				

Tableau A2
Demandes en paiement des charges devant le tribunal d'instance et le juge de
proximité par siège de juridiction
Région Îles –de France
(2008)

Siège du tribunal d'instance	Total	Montant des charges réclamées			
		de 4 000 € à moins de 10 000€ (TI*)		Moins de 4 000€ (Juge de proximité*)	
		Nombre	%	Nombre	%
TOTAL	20 474	10 336	50,5	10 138	36,9
Île de France	8 669	5 467	63,1	3 202	35,6
PARIS	2 984	1 921	64,4	1 063	39,2
PARIS-18EME	408	248	60,8	160	39,2
PARIS-10EME	287	174	60,6	113	39,4
PARIS-11EME	253	174	68,8	79	31,2
PARIS-17EME	250	166	66,4	84	33,6
PARIS-15EME	248	162	65,3	86	34,7
PARIS-16EME	240	177	73,8	63	26,3
PARIS-20EME	238	147	61,8	91	38,2
PARIS-19EME	180	112	62,2	68	37,8
PARIS-13EME	142	90	63,4	52	36,6
PARIS-09EME	132	82	62,1	50	37,9
PARIS-12EME	124	67	54,0	57	46,0
PARIS-02EME	96	69	71,9	27	28,1
PARIS-14EME	92	64	69,6	28	30,4
PARIS-04EME	63	42	66,7	21	33,3
PARIS-05EME	61	39	63,9	22	36,1
PARIS-07EME	49	32	65,3	17	34,7
PARIS-01ER	37	24	64,9	13	35,1
PARIS-06EME	31	17	54,8	14	45,2
PARIS-08EME	29	21	72,4	8	27,6
PARIS-03EME	24	14	58,3	10	41,7
SEINE ET MARNE	304	153	50,3	151	49,7
LAGNY-SUR-MARNE	167	82	49,1	85	50,9
MELUN	107	56	52,3	51	47,7
MEAUX	16	8	50,0	8	50,0
FONTAINEBLEAU	11	4	36,4	7	63,6
PROVINS	3	3	100,0	0	0,0
YVELYNES	578	367	63,5	211	36,5
VERSAILLES	196	141	71,9	55	28,1
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	188	113	60,1	75	39,9
POISSY	96	47	49,0	49	51,0
RAMBOUILLET	65	48	73,8	17	26,2
MANTES-LA-JOLIE	33	18	54,5	15	45,5
ESSONE	789	498	63,1	291	36,9
JUVISY-SUR-ORGE	346	227	65,6	119	34,4
EVRY	245	155	63,3	90	36,7
LONGJUMEAU	141	80	56,7	61	43,3
PALaiseau	50	32	64,0	18	36,0
ETAMPES	7	4	57,1	3	42,9

Tableau A2
Demandes en paiement des charges devant le tribunal d'instance et le juge de
proximité par siège de juridiction :
Région Ile –de France (2008)

Siège du tribunal d'instance	Total	Montant des charges réclamées			
		de 4 000 € à moins de 10 000€ (TI*)		Moins de 4 000€ (Juge de proximité*)	
		Nombre	%	Nombre	%
HAUTS DE SEINE	1 176	730	62,1	446	37,9
BOULOGNE-BILLANCOURT	169	102	60,4	67	39,6
ASNIERES-SUR-SEINE	154	79	51,3	75	48,7
PUTEAUX	152	103	67,8	49	32,2
COLOMBES	125	68	54,4	57	45,6
VANVES	116	71	61,2	45	38,8
ANTONY	113	85	75,2	28	24,8
COURBEVOIE	109	64	58,7	45	41,3
NEUILLY-SUR-SEINE	84	61	72,6	23	27,4
CLICHY	80	52	65,0	28	35,0
LEVALLOIS-PERRET	74	45	60,8	29	39,2
SEINE SAINT DENIS	1 992	1 331	66,8	661	33,2
RAINCY (LE)	476	321	67,4	155	32,6
AUBERVILLIERS	337	241	71,5	96	28,5
SAINT-DENIS	291	207	71,1	84	28,9
AULNAY-SOUS-BOIS	252	160	63,5	92	36,5
PANTIN	195	140	71,8	55	28,2
SAINT-OUEN	187	119	63,6	68	36,4
BOBIGNY	156	94	60,3	62	39,7
MONTREUIL	98	49	50,0	49	50,0
VAL DE MARNE	974	608	62,4	366	37,6
IVRY-SUR-SEINE	220	151	68,6	69	31,4
BOISSY-SAINT-LEGER	213	108	50,7	105	49,3
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	166	114	68,7	52	31,3
NOGENT-SUR-MARNE	128	93	72,7	35	27,3
VINCENNES	122	74	60,7	48	39,3
VILLEJUIF	119	64	53,8	55	46,2
CHARENTON-LE-PONT	6	4	66,7	2	33,3
VAL D'OISE	1 048	589	56,2	459	43,8
MONTMORENCY	241	125	51,9	116	48,1
SANNOIS	235	139	59,1	96	40,9
GONESSE	203	120	59,1	83	40,9
ECOUEN	190	132	69,5	58	30,5
PONTOISE	179	73	40,8	106	59,2
* Données provisoires					
Source : SDSE RGC			DACs Pôle d'évaluation de la justice civile		

Tableau A3
Demandes en paiement des charges devant le tribunal d'instance et le juge de
proximité par siège de juridiction :
Département des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes
(2008)

Siège du tribunal d'instance	Total	Montant des charges réclamées			
		de 4 000 € à moins de 10 000€ (TI*)		Moins de 4 000€ (Juge de proximité*)	
		Nombre	%	Nombre	%
BOUCHES DU RHÔNE	1 162	502	43,2	660	56,8
MARSEILLE	974	431	44,3	543	55,7
AIX-EN-PROVENCE	64	24	37,5	40	62,5
MARTIGUES	64	24	37,5	40	62,5
AUBAGNE	37	18	48,6	19	51,4
SALON-DE-PROVENCE	13	1	7,7	12	92,3
ARLES	7	3	42,9	4	57,1
TARASCON	3	1	33,3	2	66,7
ALPES MARITIMES	1 797	691	38,5	1 106	61,5
NICE	767	301	39,2	466	60,8
CANNES	477	177	37,1	300	62,9
ANTIBES	251	89	35,5	162	64,5
CAGNES-SUR-MER	124	38	30,6	86	69,4
MENTON	96	52	54,2	44	45,8
GRASSE	82	34	41,5	48	58,5
* Données provisoires					
Source : SDSE RGC			DACs Pôle d'évaluation de la justice civile		

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
TOTAL	2 133	100,0	1 882	88,2	408	342	83,8	437	379	86,7	367	335	91,3	382	330	86,4	539	496	92,0
AISNE	10	0,5	4	40,0	2	-	-	2	-	-	2	2	100,0	3	1	33,3	1	1	100,0
LAON	2	0,1	1	50,0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
SOISSONS	8	0,4	3	37,5	2	-	-	1	-	-	2	2	100,0	3	1	33,3	-	-	-
ALLIER	4	0,2	2	50,0	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	2	100,0	-	-	-
CUSSET	2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
MONTLUCON	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
MOULINS	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
HAUTES-ALPES	6	0,3	2	33,3	2	2	100,0	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
GAP	6	0,3	2	33,3	2	2	100,0	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
ALPES-MARITIMES	425	19,9	394	92,7	92	83	90,2	36	27	75,0	75	75	100,0	106	101	95,3	116	108	93,1
GRASSE	412	19,3	390	94,7	89	83	93,3	32	26	81,3	75	75	100,0	102	99	97,1	114	107	93,9
NICE	13	0,6	4	30,8	3	-	-	4	1	25,0	-	-	-	4	2	50,0	2	1	50,0
ARDECHE	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0
PRIVAS	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0
ARDENNES	2	0,1	1	50,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	-	-
CHARLEVILLE-MEZIERES	2	0,1	1	50,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	-	-
AUBE	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0
TROYES	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0
AUDE	8	0,4	7	87,5	-	-	-	-	-	-	6	6	100,0	1	1	100,0	1	-	-
CARCASSONNE	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
NARBONNE	7	0,3	6	85,7	-	-	-	-	-	-	5	5	100,0	1	1	100,0	1	-	0,0
AVEYRON	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RODEZ	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BOUCHES-DU-RHONE	296	13,9	288	97,3	32	30	93,8	130	129	99,2	72	71	98,6	32	32	100,0	30	26	86,7
AIX-EN-PROVENCE	120	5,6	116	96,7	22	22	100,0	52	52	100,0	33	32	97,0	10	10	100,0	3	-	-
MARSEILLE	159	7,5	158	99,4	-	-	-	71	71	100,0	39	39	100,0	22	22	100,0	27	26	96,3
TARASCON	17	0,8	14	82,4	10	8	80,0	7	6	85,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
CALVADOS	9	0,4	8	88,9	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	3	2	66,7	4	4	100,0
CAEN	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-
LISIEUX	7	0,3	6	85,7	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	2	1	50,0	4	4	100,0
CANTAL	14	0,7	13	92,9	3	3	100,0	2	2	100,0	4	3	75,0	2	2	100,0	3	3	100,0
AURILLAC	14	0,7	13	92,9	3	3	100,0	2	2	100,0	4	3	75,0	2	2	100,0	3	3	100,0
CHARENTE	2	0,1	1	50,0	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ANGOULEME	2	0,1	1	50,0	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CHARENTE-MARITIME	3	0,1	3	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ROCHEFORT	3	0,1	3	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CHER	1	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
BOURGES	1	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
CORREZE	5	0,2	3	60,0	2	2	100,0	1	-	-	2	1	50,0	-	-	-	-	-	-
TULLE	5	0,2	3	60,0	2	2	100,0	1	-	-	2	1	50,0	-	-	-	-	-	-
CORSE-DU-SUD	11	0,5	11	100,0	4	4	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	100,0
AJACCIO	11	0,5	11	100,0	4	4	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	100,0
COTE-D'OR	2	0,1	1	50,0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
DIJON	2	0,1	1	50,0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
COTES-D'ARMOR	11	0,5	8	72,7	-	-	-	5	3	60,0	2	1	50,0	3	3	100,0	1	1	100,0
DINAN	1	0,0	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GUINGAMP	3	0,1	2	66,7	-	-	-	1	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-
SAINT-BRIEUC	7	0,3	5	71,4	-	-	-	3	2	66,7	1	-	-	2	2	100,0	1	1	100,0
DORDOGNE	4	0,2	4	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
BERGERAC	1	0,0	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PERIGUEUX	3	0,1	3	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
DOUBS	9	0,4	4	44,4	2	2	100,0	1	1	100,0	3	1	33,3	1	-	-	2	-	-
BESANCON	4	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	2	-	0,0
MONTBELIARD	5	0,2	4	80,0	2	2	100,0	1	1	100,0	2	1	50,0	-	-	-	-	-	-
DROME	7	0,3	6	85,7	-	-	-	1	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	4	4	100,0
VALENCE	7	0,3	6	85,7	-	-	-	1	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	4	4	100,0
EURE	4	0,2	4	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-
EVREUX	4	0,2	4	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-
EURE-ET-LOIR	14	0,7	14	100,0	6	6	100,0	4	4	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0
CHARTRES	14	0,7	14	100,0	6	6	100,0	4	4	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0
FINISTERE	7	0,3	6	85,7	3	2	66,7	2	2	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-
BREST	3	0,1	2	66,7	2	1	50,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
QUIMPER	4	0,2	4	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
GARD	38	1,8	34	89,5	1	-	-	1	-	-	-	-	-	12	12	100,0	24	22	91,7
NIMES	38	1,8	34	89,5	1	-	-	1	-	-	-	-	-	12	12	100,0	24	22	91,7
HAUTE-GARONNE	8	0,4	7	87,5	3	3	100,0	3	3	100,0	1	1	100,0	-	-	-	1	-	-
SAINT-GAUDENS	6	0,3	6	100,0	3	3	100,0	3	3	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOULOUSE	2	0,1	1	50,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	1	-	-
GIRONDE	6	0,3	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	-
BORDEAUX	6	0,3	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	0,0
HERAULT	21	1,0	15	71,4	4	1	25,0	4	3	75,0	-	-	-	10	9	90,0	3	2	66,7
MONTPELLIER	21	1,0	15	71,4	4	1	25,0	4	3	75,0	-	-	-	10	9	90,0	3	2	66,7
ILLE-ET-VILAINE	18	0,8	18	100,0	3	3	100,0	1	1	100,0	3	3	100,0	4	4	100,0	7	7	100,0
SAINT-MALO	18	0,8	18	100,0	3	3	100,0	1	1	100,0	3	3	100,0	4	4	100,0	7	7	100,0
INDRE	1	0,0	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CHATEAUROUX	1	0,0	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INDRE-ET-LOIRE	9	0,4	8	88,9	7	7	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
TOURS	9	0,4	8	88,9	7	7	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
ISERE	12	0,6	6	50,0	1	-	-	2	-	-	-	-	-	5	2	40,0	4	4	100,0
GRENOBLE	6	0,3	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-
VIENNE	6	0,3	6	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	4	4	100,0
LOIRE	15	0,7	13	86,7	1	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0	2	1	50,0	11	10	90,9
ROANNE	2	0,1	1	50,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
SAINT-ETIENNE	13	0,6	12	92,3	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	11	10	90,9
HAUTE-LOIRE	4	0,2	4	100,0	-	-	-	1	1	100,0	3	3	100,0	-	-	-	-	-	-
LE PUY	4	0,2	4	100,0	-	-	-	1	1	100,0	3	3	100,0	-	-	-	-	-	-
LOIRE-ATLANTIQUE	41	1,9	37	90,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	9	90,0	31	28	90,3
NANTES	41	1,9	37	90,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	9	90,0	31	28	90,3
LOIRET	4	0,2	3	75,0	3	2	66,7	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ORLEANS	4	0,2	3	75,0	3	2	66,7	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOT-ET-GARONNE	3	0,1	1	33,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	100,0
AGEN	3	0,1	1	33,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	100,0
LOZERE	4	0,2	3	75,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	1	-	-	1	1	100,0
MENDE	4	0,2	3	75,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	1	-	-	1	1	100,0
MAINE-ET-LOIRE	15	0,7	15	100,0	7	7	100,0	2	2	100,0	-	-	-	2	2	100,0	4	4	100,0
ANGERS	15	0,7	15	100,0	7	7	100,0	2	2	100,0	-	-	-	2	2	100,0	4	4	100,0
MANCHE	5	0,2	4	80,0	-	-	-	3	2	66,7	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0
AVRANCHES	2	0,1	1	50,0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
CHERBOURG	2	0,1	2	100,0	-	-	-	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COUTANCES	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
MARNE	12	0,6	12	100,0	-	-	-	1	1	100,0	6	6	100,0	2	2	100,0	3	3	100,0
CHALONS-EN-CHAMPAGNE	4	0,2	4	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-
REIMS	8	0,4	8	100,0	-	-	-	-	-	-	5	5	100,0	-	-	-	3	3	100,0

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
MEURTHE-ET-MOSELLE	66	3,1	65	98,5	28	27	96,4	24	24	100,0	10	10	100,0	2	2	100,0	2	2	100,0
BRIEY	2	0,1	2	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
NANCY	64	3,0	63	98,4	28	27	96,4	23	23	100,0	9	9	100,0	2	2	100,0	2	2	100,0
MEUSE	5	0,2	3	60,0	-	-	-	4	3	75,0	-	-	-	-	-	-	1	-	-
BAR-LE-DUC	1	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
VERDUN	4	0,2	3	75,0	-	-	-	4	3	75,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MORBIHAN	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
VANNES	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-
MOSELLE	79	3,7	67	84,8	24	20	83,3	24	18	75,0	12	11	91,7	10	9	90,0	9	9	100,0
METZ	79	3,7	67	84,8	24	20	83,3	24	18	75,0	12	11	91,7	10	9	90,0	9	9	100,0
NORD	112	5,3	102	91,1	45	37	82,2	35	35	100,0	20	19	95,0	4	4	100,0	8	7	87,5
DUNKERQUE	6	0,3	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LILLE	105	4,9	102	97,1	38	37	97,4	35	35	100,0	20	19	95,0	4	4	100,0	8	7	87,5
VALENCIENNES	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OISE	4	0,2	4	100,0	3	3	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
BEAUVAIS	4	0,2	4	100,0	3	3	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
PAS-DE-CALAIS	4	0,2	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
BETHUNE	4	0,2	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
PUY-DE-DOME	8	0,4	6	75,0	2	1	50,0	-	-	-	1	1	100,0	5	4	80,0	-	-	-
CLERMONT-FERRAND	8	0,4	6	75,0	2	1	50,0	-	-	-	1	1	100,0	5	4	80,0	-	-	-
PYRENEES-ATLANTIQUES	148	6,9	143	96,6	24	21	87,5	37	37	100,0	37	37	100,0	28	27	96,4	22	21	95,5
BAYONNE	147	6,9	142	96,6	24	21	87,5	37	37	100,0	37	37	100,0	28	27	96,4	21	20	95,2
PAU	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
HAUTES-PYRENEES	17	0,8	15	88,2	-	-	-	3	2	66,7	4	4	100,0	6	5	83,3	4	4	100,0
TARBES	17	0,8	15	88,2	-	-	-	3	2	66,7	4	4	100,0	6	5	83,3	4	4	100,0
PYRENEES-ORIENTALES	88	4,1	86	97,7	17	16	94,1	22	22	100,0	32	32	100,0	17	16	94,1	-	-	-
PERPIGNAN	88	4,1	86	97,7	17	16	94,1	22	22	100,0	32	32	100,0	17	16	94,1	-	-	-

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
BAS-RHIN	10	0,5	8	80,0	4	3	75,0	5	5	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-
SAVERNE	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
STRASBOURG	9	0,4	8	88,9	3	3	100,0	5	5	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-
HAUT-RHIN	31	1,5	27	87,1	7	7	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	6	4	66,7	15	13	86,7
COLMAR	1	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0,0
MULHOUSE	30	1,4	27	90,0	7	7	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	6	4	66,7	14	13	92,9
RHONE	11	0,5	8	72,7	4	3	75,0	-	-	-	2	2	100,0	3	1	33,3	2	2	100,0
LYON	9	0,4	6	66,7	4	3	75,0	-	-	-	2	2	100,0	3	1	33,3	-	-	-
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0
HAUTE-SAONE	2	0,1	2	100,0	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LURE	1	0,0	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VESOUL	1	0,0	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAONE-ET-LOIRE	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MACON	1	0,0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SARTHE	2	0,1	2	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
LE MANS	2	0,1	2	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-
SAVOIE	27	1,3	23	85,2	8	6	75,0	9	9	100,0	9	8	88,9	1	-	-	-	-	-
ALBERTVILLE	26	1,2	23	88,5	8	6	75,0	9	9	100,0	9	8	88,9	-	-	-	-	-	-
CHAMBERY	1	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
HAUTE-SAVOIE	10	0,5	9	90,0	4	4	100,0	4	4	100,0	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-
ANNECY	3	0,1	3	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BONNEVILLE	4	0,2	3	75,0	2	2	100,0	-	-	-	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-
THONON-LES-BAINS	3	0,1	3	100,0	-	-	-	3	3	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PARIS	12	0,6	7	58,3	1	-	-	5	3	60,0	3	2	66,7	3	2	66,7	-	-	-
PARIS	12	0,6	7	58,3	1	-	-	5	3	60,0	3	2	66,7	3	2	66,7	-	-	-
SEINE-MARITIME	15	0,7	14	93,3	2	2	100,0	7	7	100,0	3	2	66,7	-	-	-	3	3	100,0
DIEPPE	2	0,1	2	100,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0
LE HAVRE	9	0,4	9	100,0	1	1	100,0	5	5	100,0	1	1	100,0	-	-	-	2	2	100,0
ROUEN	4	0,2	3	75,0	1	1	100,0	2	2	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
SEINE-ET-MARNE	7	0,3	5	71,4	2	2	100,0	-	-	-	4	3	75,0	1	-	-	-	-	-
MEAUX	4	0,2	2	50,0	2	2	100,0	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
MELUN	3	0,1	3	100,0	-	-	-	-	-	-	3	3	100,0	-	-	-	-	-	-
YVELINES	10	0,5	8	80,0	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	3	2	66,7	5	4	80,0
VERSAILLES	10	0,5	8	80,0	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	3	2	66,7	5	4	80,0
DEUX-SEVRES	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
NIORT	1	0,0	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0
SOMME	22	1,0	21	95,5	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	1	1	100,0	19	18	94,7
AMIENS	3	0,1	3	100,0	-	-	-	-	-	-	2	2	100,0	1	1	100,0	-	-	-
PERONNE	19	0,9	18	94,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	18	94,7
TARN	3	0,1	3	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASTRES	3	0,1	3	100,0	2	2	100,0	1	1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TARN-ET-GARONNE	2	0,1	1	50,0	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MONTAUBAN	2	0,1	1	50,0	1	1	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VAR	41	1,9	32	78,0	18	17	94,4	8	5	62,5	4	1	25,0	5	4	80,0	6	5	83,3
DRAGUIGNAN	22	1,0	16	72,7	17	16	94,1	3	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	0,0
TOULON	19	0,9	16	84,2	1	1	100,0	5	5	100,0	3	1	33,3	5	4	80,0	5	5	100,0
VAUCLUSE	6	0,3	-	-	5	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AVIGNON	6	0,3	-	-	5	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENDEE	11	0,5	9	81,8	-	-	-	1	-	-	3	3	100,0	3	2	66,7	4	4	100,0
LA ROCHE-SUR-YON	5	0,2	4	80,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	3	2	66,7	1	1	100,0
LES SABLES-D'OLONNE	6	0,3	5	83,3	-	-	-	1	-	-	2	2	100,0	-	-	-	3	3	100,0
VIENNE	9	0,4	9	100,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	6	6	100,0	2	2	100,0
POITIERS	9	0,4	9	100,0	-	-	-	-	-	-	1	1	100,0	6	6	100,0	2	2	100,0
VOSGES	11	0,5	10	90,9	-	-	-	3	2	66,7	2	2	100,0	-	-	-	6	6	100,0
SAINT-DIE	11	0,5	10	90,9	-	-	-	3	2	66,7	2	2	100,0	-	-	-	6	6	100,0

Tableau A4 Répartition par département et siège de TGI des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (2004-2008)

Département et siège de TGI	2004-2008				2004			2005			2006			2007			2008		
	Total		Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête		Total	Requête	
			Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
TERRITOIRE-DE-BELFORT	5	0,2	5	100,0	-	-	-	3	3	100,0	1	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0
BELFORT	5	0,2	5	100,0	-	-	-	3	3	100,0	1	1	100,0	-	-	-	1	1	100,0
ESSONNE	23	1,1	17	73,9	-	-	-	4	-	-	6	5	83,3	7	6	85,7	6	6	100,0
EVRY	23	1,1	17	73,9	-	-	-	4	-	-	6	5	83,3	7	6	85,7	6	6	100,0
HAUTS-DE-SEINE	18	0,8	-	-	3	-	-	2	-	-	6	-	-	7	-	-	-	-	-
NANTERRE	18	0,8	-	-	3	-	-	2	-	-	6	-	-	7	-	-	-	-	-
SEINE-ST-DENIS	208	9,8	182	87,5	7	-	-	10	-	-	-	-	-	40	37	92,5	151	145	96,0
BOBIGNY	208	9,8	182	87,5	7	-	-	10	-	-	-	-	-	40	37	92,5	151	145	96,0
VAL-DE-MARNE	9	0,4	6	66,7	-	-	-	2	1	50,0	2	1	50,0	5	4	80,0	-	-	-
CRETEIL	9	0,4	6	66,7	-	-	-	2	1	50,0	2	1	50,0	5	4	80,0	-	-	-
VAL-D'OISE	2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
PONTOISE	2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
GUADELOUPE	9	0,4	7	77,8	4	3	75,0	4	4	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-
BASSE-TERRE	4	0,2	2	50,0	1	-	-	2	2	100,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-
POINTE-A-PITRE	5	0,2	5	100,0	3	3	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARTINIQUE	2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
FORT-DE-FRANCE	2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
LA REUNION	6	0,3	5	83,3	3	3	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	1	-	-
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION	4	0,2	3	75,0	1	1	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	1	-	-
SAINT-PIERRE	2	0,1	2	100,0	2	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Source : SDSE RGC																			DACS Pôle d'évaluation de la justice civile

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

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 en assemblée générale pour la conservation, l'entretien et l'amélioration de l'immeuble

