

La copropriété constitue l'habitat le plus répandu à Paris. **87 836 logements¹** sont soumis à ce statut.

La vie en copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 (modifiée à de nombreuses reprises), est source de multiples questions juridiques, voire de litiges entre les différents acteurs (syndicat de copropriété, copropriétaires, conseil syndical, syndic...).

Une information de qualité des copropriétaires est indispensable pour permettre de résoudre ces différends et conflits.

Ce rôle incombe à l'ADIL de Paris auprès de qui près de **6 000 copropriétaires parisiens** viennent rechercher une information neutre et objective, contribuant ainsi à améliorer la fluidité des rapports entre les acteurs de la copropriété.

Toutes les situations ne se dénouent cependant pas à l'amiable. En 2015, les tribunaux parisiens ont été saisis de 5 351 demandes relatives à la copropriété.²

La majeure partie du contentieux est générée par les demandes relatives aux droits et obligations des copropriétaires (81% du contentieux total), en particulier par les demandes en paiement de charges (près de 63% des demandes totales). L'impayé est provoqué soit par une augmentation du montant des charges, soit par une accumulation des arriérés.

Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'assemblée générale constituent le second motif de contentieux le plus fréquent, mais dans une proportion bien moindre que celui des demandes en paiement (13% du contentieux total). Les autres contentieux apparaissent marginaux.

L'ADIL de Paris renseigne les copropriétaires sur tous les aspects juridiques :

- l'organisation de l'assemblée générale (17%)
- les règles de majorité (12%)
- les autres travaux d'amélioration (12%)
- le règlement de copropriété (13%)
- la désignation, la rémunération et la responsabilité du syndic (12%)
- le conseil syndical (6%)
- le décompte et impayés de charges (16%).
- les assurances (7%)
- autres (5%)

63 %

du contentieux de la copropriété à Paris en 2015 portent sur une demande de paiement des charges ou des contributions

¹ Source : Observatoire des charges de copropriété, FNAIM du Grand Paris, 2015.

² Source : Ministère de la Justice / SG / SDSE / Exploitation du Répertoire Général Civil.

1. Le contentieux relatif aux droits et obligations des copropriétaires

Le contentieux relatif aux droits et obligations des copropriétaires recouvre surtout celui des actions en paiement.

Les contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires représentent plus de 81 % des demandes formées en 2015. La première cause concerne le défaut de paiement de charges (63 % du contentieux total, avec 3 345 saisines, dont 2 328 devant le TI ou la juridiction de proximité et 1 017 devant le tribunal de grande instance).

Les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires ont été à l'origine de 8 % des actions devant les tribunaux parisiens (330 saisines)³.

En 2015, 70 % du contentieux relatif aux impayés de charges a été porté devant les tribunaux d'instance ou la juridiction de proximité et 30 % devant le tribunal de grande instance. Compte tenu du taux de compétence du TGI (demandes excédant 4 000 €) la majorité des impayés de charges sont conséquents et à comparer au montant annuel moyen des charges de copropriété constaté à Paris (36 €/m² et 2 022 €/lot)⁴.

Si les données statistiques ne fournissent aucune indication sur le profil des copropriétaires défaillants, il est toutefois possible par notre retour d'expérience, de dresser notre profil type :

- les personnes victimes d'un accident de la vie (chômage, séparation, maladie entraînant une diminution des ressources...),
- les bailleurs détenteurs de nombreux biens,
- le néo copropriétaire qui n'a pas analysé les incidences financières d'un achat en copropriété (montant des charges courantes, travaux sur les parties communes...).

Sur ce point, cela révèle souvent un déficit d'information, au moment du montage de l'opération. Nous ne pouvons que conseiller aux futurs acquéreurs d'un lot en copropriété, de venir consulter l'ADIL avant de finaliser leurs projets.

77 % des demandes relatives aux droits et obligations des copropriétaires portent sur des demandes en paiement de charges.

Les actions en paiement sont introduites au fond dans 76 % des cas ; le risque de contestation sérieuse⁵ expliquant certainement le très faible recours au référé.

Deux procédures pour recouvrer les charges impayées

► Les demandes de recouvrement des charges impayées concernent d'une part la procédure accélérée de recouvrement des provisions du budget prévisionnel formées devant le Président du TGI statuant « comme en matière de référé » au terme de laquelle le copropriétaire défaillant peut être condamné au paiement des provisions non encore échues⁶.

► Les actions en référé classiques visant à obtenir une provision pour charges impayées.

Plus des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par les impayés d'un montant supérieur à 10 000 €.

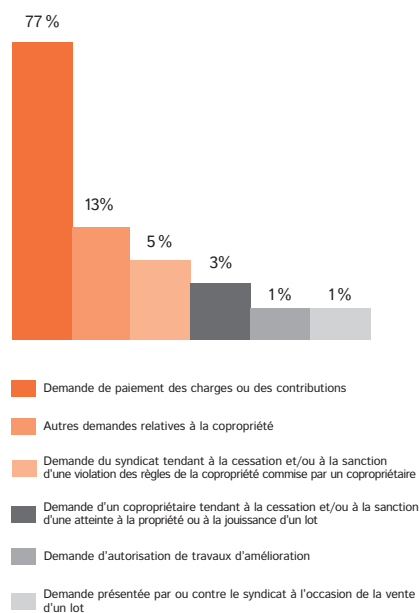
Jusqu'au 1^{er} juillet 2017, le syndicat des copropriétaires avait la possibilité d'introduire une action en paiement par une déclaration au greffe.

Ce mode de saisie simplifié, ayant l'avantage de réduire les frais de la partie condamnée aux dépens (frais d'assignation) est peu utilisé

par les syndicats de copropriétaires devant la juridiction de proximité.

Le règlement des charges est vital dans une copropriété pour assurer une gestion saine et l'entretien régulier du bâtiment. Un immeuble avec un taux élevé d'impayés se dégrade rapidement ce qui peut entraîner l'augmentation d'une année sur l'autre de certains postes tels que le chauffage ou les primes d'assurance... L'impayé, minime au départ, atteint vite une somme importante, si rien n'est fait.

Motifs des contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires à Paris en 2015



³ Les demandes introduites par les copropriétaires s'élevaient à 103 (97 au TGI et 6 au TI/JP) contre 227 (196 au TGI et 31 au TI/JP) pour celles formées par les syndicats.

⁴ Source : Observatoire des charges de copropriété, FNAIM du Grand Paris, 2015.

⁵ Code de procédure civile 808 et 848.

⁶ L 1965, art. 19-2.

Quelques pistes destinées à la prévention et au traitement des impayés :

Prévention

- Porter à la connaissance des copropriétaires les actions qui seront menées par le syndic en cas d'impayé pour les inciter à rechercher une solution amiable en cas de difficultés. (Exemple : inscrire dans le contrat de syndic ou voter en assemblée générale un protocole de recouvrement mentionnant que le non-paiement des charges entraîne l'application d'un intérêt de retard au taux légal).

- Proposer la mensualisation lorsque cela est possible, pour simplifier la gestion quotidienne du copropriétaire. Les provisions pour charges sont légalement exigibles au début de chaque trimestre (sauf si l'assemblée générale en décide autrement) mais cela n'empêche pas le syndic en accord avec le conseil syndical et suivant les capacités financières de la copropriété d'accepter que certains copropriétaires règlent leur appel de fonds trimestriel en 3 fois.

- Relancer systématiquement les copropriétaires débiteurs, dès la 1^{ère} défaillance.

Traitement de l'impayé

- Mise en demeure au copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé, à la charge du débiteur (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965). L'acte fait courir les intérêts de retard (taux légal en matière civile) au profit du syndic.

- Si cela s'avère nécessaire engager une action en justice. La compétence des tribunaux est déterminée en fonction du montant de la créance (cf. tableau compétence matérielle).

- Utiliser la procédure de recouvrement accélérée des provisions pour charges courantes suite au défaut de paiement d'une provision exigible. Cette procédure s'accompagne d'un certain formalisme :

- ▶ mise en demeure préalable du copropriétaire par lettre recommandée avec AR demeurée infructueuse dans un délai de 30 jours

- ▶ possibilité de réclamer le paiement de toutes les provisions non encore échues

- ▶ saisine du président du TGI par l'intermédiaire d'un avocat ; l'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit ce qui signifie que l'on peut procéder à son exécution même si le copropriétaire fait appel.

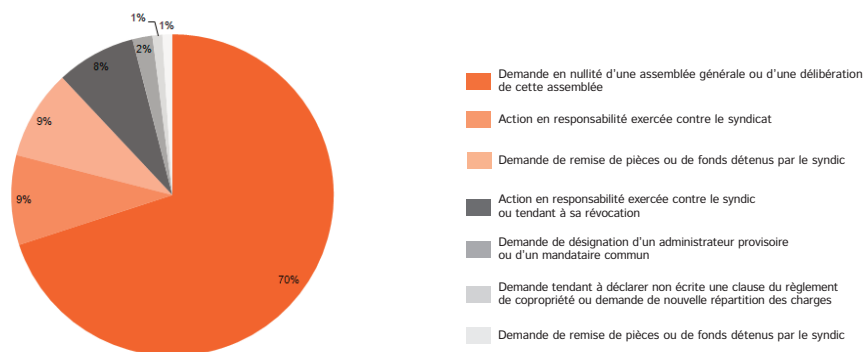
Attention : cette procédure s'applique aux provisions du budget prévisionnel donc elle ne concerne pas l'arriéré mais l'encours.

2. Le contentieux relatif à l'organisation et à l'administration des copropriétés

L'organisation et l'administration des copropriétés donnent lieu à un faible contentieux (992 demandes), soit 19 % de l'ensemble des contentieux de copropriété.

La grande majorité des demandes concernant le contentieux relatif à l'organisation et à l'administration de la copropriété sont des demandes en annulation d'une délibération.

Motifs des contentieux relatifs à l'organisation et à l'administration de la copropriété à Paris en 2015



Pourquoi contester une décision d'assemblée générale ?

L'action en contestation peut être menée en invoquant des motifs de forme, de procédure ou encore de fond. Il suffit d'établir la violation d'une règle d'organisation ou de fonctionnement, sans avoir à établir un préjudice particulier.

Les divers cas de contestation

Ainsi, une résolution peut être annulée :

- si la question ne figurait pas à l'ordre du jour,
- si les documents obligatoires n'ont pas été envoyés aux copropriétaires,
- si une décision n'a pas été prise à la majorité adéquate,
- parfois même, c'est l'assemblée générale dans son entier qui risque d'être annulée si un copropriétaire n'a pas été convoqué.

Ces diverses irrégularités permettent aux copropriétaires opposants ou défaillants de différer l'exécution de travaux contraignants ou coûteux pour des copropriétaires impécunieux.

Autres demandes

Pour la demande de remise de pièces ou fonds détenus par le syndic : il s'agit de mettre en œuvre l'obligation de transmettre au nouveau syndic les pièces administratives et comptables détenues par l'ancien syndic.

Pour la désignation d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire commun : cette situation recouvre des réalités diverses - absence de syndic désigné en assemblée générale, absence de syndic, absence de conseil syndical, empêchement ou carence du syndic (négligence pour procéder au recouvrement des charges, défaut de souscription d'assurance, défaut d'exécution d'une décision d'assemblée générale...), absence de convocation en assemblée générale ou à défaut par le conseil syndical, représentation en réunion d'assemblées générales en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot si aucune stipulation du règlement de copropriété ou à défaut d'accord.

Pour la demande tendant à déclarer non-écrite une clause du règlement de copropriété ou la demande de nouvelle répartition des charges : une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé, tout intéressé peut alors attaquer l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales. Ainsi, un copropriétaire pourrait à tout moment remettre en cause une répartition de charges figurant au règlement de copropriété, non-conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétés peuvent être confrontées à des difficultés : diverses situations doivent alerter les copropriétaires, telles l'augmentation constante des charges, des impayés, la dégradation des parties communes. Lorsqu'un seuil d'endettement de 25 % est atteint (15 % dans les grands ensembles), le syndic doit saisir le TGI pour obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, expert chargé de faire un diagnostic de la situation et d'établir des recommandations pour son redressement qui seront votées en assemblée générale. Les copropriétaires peuvent prendre l'initiative, s'ils représentent au moins 15 % des voix du syndicat.

Compétence matérielle

Tribunal de grande instance (TGI)	Contestation décision AG, interprétation du RC, répartition des charges, impayés de charges > 10 000 € assistance d'avocat obligatoire (évaluer l'enjeu en fonction des honoraires)
Tribunal d'instance (TI)	Intervention pour les litiges dans lesquels les sommes en jeu sont comprises entre 4 001 et 10 000 €, et pour les troubles de voisinage.
Juge de proximité (JP)	Intervention pour les actions personnelles ⁷ pour lesquelles les sommes en jeu sont inférieures à 4 000 €. Remarque : suppression du juge de proximité depuis le 1^{er} juillet 2017
Conseil des Prud'hommes (CP)	Compétence pour les litiges relatifs à l'application d'un contrat de travail ou d'une convention collective (concernant les gardiens et employés d'immeubles).

⁷ Action par laquelle une personne demande la reconnaissance de la protection d'un droit personnel (une créance).

À une action en responsabilité dirigée contre les syndicats (8 %) les copropriétaires préfèrent ne pas renouveler le contrat de syndic lors de l'assemblée générale suivant l'émergence du contentieux ou le révoquer par décision d'assemblée générale.

Cependant, la demande tendant à la révocation du syndic n'est pas sans risque. En effet, faute d'être justifiée, elle peut ouvrir droit pour le syndic à une indemnité contractuelle ou, à défaut de stipulation, à des intérêts pour rupture abusive.

Ainsi, une révocation du syndic pour motif légitime, en cours de mandat, a pu être obtenue pour défaut de souscription d'une assurance obligatoire ou encore pour un engagement de travaux sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires choisissent le plus souvent la voie du référé pour demander la remise des 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 rapidement sans avocat obligatoire.

Les actions en responsabilité exercées contre le syndicat représentent près de 9% des demandes concernant le contentieux relatif à l'organisation et à l'administration des copropriétés. Le syndicat est tenu responsable des vices de construction (ex : humidité anormale consécutive à un défaut d'étanchéité des murs extérieurs), défaut d'entretien des parties communes (ex : dégât des eaux consécutif à la réparation tardive d'un robinet d'une colonne d'eau commune), mauvais fonctionnement d'un équipement collectif (fuite de gaz consécutive à la vétusté de la chaudière collective...).

Une action préventive indispensable...

- Une information des copropriétaires et futurs copropriétaires à tous les stades de la prise de décision (documents à consulter, procès-verbaux, carnet d'entretien, fonctionnement de la copropriété, alerte sur les charges et travaux à venir, impayés récurrents).
- Une information des acteurs de la copropriété sur : les aspects juridiques (lecture d'un règlement de copropriété, désignation et responsabilité du syndic), les aspects financiers (dispositifs d'aide nationaux et locaux), les aspects fiscaux et les aspects techniques (rénovation énergétique, mise aux normes) du fonctionnement d'un immeuble.

En tant que particulier :

- Posez vos questions simples par téléphone : **01 42 79 50 50**
- Rencontrez un conseiller-juriste de l'ADIL, lors d'un rendez-vous personnalisé au siège social, **46 bis boulevard Edgar Quinet 75014 Paris** – Tel **01 42 79 50 51** ou dans les mairies d'arrondissement, en prenant rendez-vous à l'accueil de la mairie
- ▶ <https://www.adil75.org/ladil-de-paris/nos-permanences/>
- Participer aux « **Rendez-vous de l'ADIL** » réunions d'information gratuites dédiées

En tant que professionnel :

- Vous inscrire à une formation dispensée par l'ADIL de PARIS
- ▶ [Consultez ici le catalogue des formations](#)

DIRECTRICE DE PUBLICATION

Hélène Le Gall

RÉDACTION

Monique Lambelin

GRAPHISME

Observatoire du Logement de l'ADIL 75

ADIL de Paris

46 bis boulevard Edgar Quinet
75014 Paris

Tél : 01 42 79 50 50

Courriel : contact@adil75.org



www.adil75.org

