



# Statistiques produites par le ministère de la justice et des libertés sur les contentieux ayant trait au logement

## La source statistique: le répertoire général civil

### 1. Statistiques sur les demandes d'expulsion et les décisions rendues par les tribunaux d'instance

1.1. Statistique sur les demandes d'expulsion

1.2. Statistique sur l'issue des procédures

#### > Les décisions susceptibles de conduire à l'expulsion du locataire

a) *Les décisions d'expulsion « fermes » sans délai de paiement, sans délai pour l'évacuation des locaux*

b) *Les décisions d'expulsion « fermes » avec délais pour l'évacuation des locaux*

c) *Les décisions d'expulsion « conditionnelles » où le juge suspend les effets de la clause résolutoire en accordant des délais de paiement*

d) *Les décisions d'expulsion d'occupants sans droit ni titre*

> **Absence de formation au codage et méconnaissance des consignes : les greffes commettent des erreurs de codage.**

### 2. Statistiques sur les contentieux de la propriété

2.1. Statistique sur les impayés de charges

2.2. Statistiques sur les copropriétés en difficulté et en pré-difficulté

## 1.1 Statistique sur les demandes d'expulsion

### La nomenclature des affaires civiles

#### Demande d'expulsion de locataires titulaires d'un bail

La NAC distingue les demandes d'expulsion pour défaut de paiement des loyers et des charges ou d'assurance (51A), pour mauvaise utilisation des lieux (51B), enfin les validités de congé (51B) :

- **51A** Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion  
*Y compris les demandes d'expulsion et de fixation d'indemnités d'occupation à l'encontre de l'ancien locataire, y compris les demandes dirigées contre la caution du locataire.*
- **51B** Demande tendant à l'exécution des autres obligations du locataire et/ou tendant à faire prononcer la résiliation pour inexécution de ces obligations et ordonner l'expulsion  
*Ex : - mauvaise utilisation des lieux loués, dégradations, défaut d'entretien, transformation des lieux sans accord du bailleur, demande visant à la remise en état des lieux en cours de bail, défaut de meubles suffisants pour garnir les lieux loués, etc.*  
*- non respect des déclarations des preneurs de locaux fournis par le service municipal de logement (art. L.621-6 du C. constr.).*
- **51C** Demande du bailleur tendant à faire constater la validité du congé et à ordonner l'expulsion  
*Dans les cas où le congé est lié à une inexécution des obligations du locataire, coder 51A ou 51B.*

## **Évolution des demandes formées au fond et en référé par les bailleurs susceptibles de conduire au prononcé d'une expulsion du locataire**

**1990-2009**

Année	Demandes des bailleurs			
	Total	Paie- ment loyers et/ou résiliation- expulsion	Validité du congé expulsion	Exécution obligation locataire autre que paiement
1990	<b>120 654</b>	100 715	17 282	2 657
1991	<b>124 047</b>	103 748	17 719	2 580
1992	<b>126 431</b>	104 476	18 819	3 136
1993	<b>125 789</b>	107 249	16 055	2 485
1994	<b>123 809</b>	104 559	16 214	3 036
1995	<b>123 846</b>	103 750	17 153	2 943
1996	<b>132 269</b>	111 241	18 372	2 656
1997	<b>133 270</b>	113 440	17 383	2 447
1998	<b>118 725</b>	100 554	15 948	2 223
1999	<b>115 401</b>	97 575	15 794	2 032
2000	<b>125 211</b>	105 577	17 477	2 157
2001	<b>125 706</b>	107 640	15 951	2 115
2002	<b>127 544</b>	111 395	12 231	3 918
2003	<b>137 564</b>	125 078	7 356	5 130
2004	<b>145 158</b>	133 305	7 298	4 555
2005	<b>140 487</b>	128 782	7 419	4 286
2006	<b>143 356</b>	131 674	7 092	4 590
2007	<b>149 412</b>	138 490	5 791	5 131
2008	<b>147 484</b>	137 047	5 692	4 745
2009p	<b>149 665</b>	139 598	5 738	4 329

Source : Ministère de la justice et des libertés , SDSSED, RGC

## Les demandes d'expulsion d'occupants sans droit ni titre

- **70C** Demande d'expulsion et/ou d'indemnités dirigée contre les occupants des lieux

**Ces demandes ne concernent que les occupants entrés sans autorisation dans les lieux (squatters) ou qui s'y sont maintenus (anciens occupants de logement de fonction, anciens propriétaires), y compris les demandes d'expulsion des gens du voyage.**

*Selon le lieu occupé- immeuble bâti à usage d'habitation, garages, terrains...le tribunal compétent diffère :*

*pour sa part, « Le tribunal d'instance connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre » (Article R221-5 du code de l'organisation judiciaire).*

*La catégorie d'occupants sans droit ni titre relevant de la compétence du tribunal d'instance peut être assimilée aux « squatters ».*

*S'agissant des terrains et des immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation, le tribunal de grande instance est compétent.*

## 1.2 Statistique sur l'issue des procédures la nomenclature des décisions

- La nomenclature utilisée pour coder les décisions rendues par les juges permet de produire une statistique sur l'issue des procédures. Cette nomenclature recense, outre les décisions d'irrecevabilité et d'incompétence et de rejet, les actes qui mettent fin à l'instance sans que le juge statue sur la demande d'expulsion, tels que les désistements, les transactions, les procès-verbaux de conciliation, les retraits du rôle à la demande des parties... Ces actes révèlent que les parties ont abandonné l'instance et l'on peut faire l'hypothèse *qu'elles sont parvenues à un accord*.
- Cette nomenclature a été réformée pour améliorer la connaissance des décisions d'expulsion, elle est entrée en application en 2007 devant les tribunaux d'instance.
- Quatre postes spécifiques ont été créés, pouvant être utilisés aussi bien pour coder les décisions statuant sur des demandes d'expulsion de *locataires* que d'*occupants sans droit ni titre* (formées au fond et en référé).

## Les décisions d'expulsion « *fermes* » et « *conditionnelles* »

- **44E** Ordonne l'expulsion au fond sans accorder de délais de paiement ni de délais pour l'évacuation des locaux

*Il s'agit des cas où le juge constate le jeu de la clause résolutoire ou prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion sans accorder des délais. Dans le cas où le défendeur obtient des délais de paiement et/ou des délais pour l'évacuation des locaux, **coder 44F**. Y compris l'expulsion des occupants sans droit ni titre.*

- **44F** Ordonne l'expulsion au fond en accordant des délais de paiement et/ou des délais pour l'évacuation des locaux

*Il s'agit des cas où le juge suspend les effets de la clause résolutoire en accordant des délais de paiement ou de ceux où il ordonne l'expulsion en accordant des délais d'évacuation des locaux. Y compris l'expulsion des occupants sans droit ni titre.*

- **55A** Ordonne l'expulsion en référé sans accorder de délais de paiement ni de délais pour l'évacuation des locaux

*Il s'agit des cas où le juge constate le jeu de la clause résolutoire ou prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion sans accorder des délais. Dans le cas où le défendeur obtient des délais de paiement et/ou des délais pour l'évacuation des locaux, **coder 55B**.*

- **55B** Ordonne l'expulsion en référé en accordant des délais de paiement et/ou des délais pour l'évacuation des locaux

*Il s'agit des cas où le juge suspend les effets de la clause résolutoire en accordant des délais de paiement ou de ceux où il ordonne l'expulsion en accordant des délais d'évacuation. Y compris l'expulsion des occupants sans droit ni titre.*

## Exemples de décisions d'expulsion fermes et conditionnelles

### a) Les décisions d'expulsion « fermes »

- *Constate l'acquisition de la clause résolutoire*
- *Ordonne l'expulsion de XX et de tous occupants de son chef*
- *Fixe une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges contractuels*
- *Dit qu'à défaut par XX d'avoir libéré les lieux situés ..... deux mois après un commandement de quitter les lieux délivré en exécution de la présente décision, **il sera procédé à leur expulsion** et à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux à ses frais dans tel garde-meuble désigné par l'expulsé ou à défaut par le bailleur.*

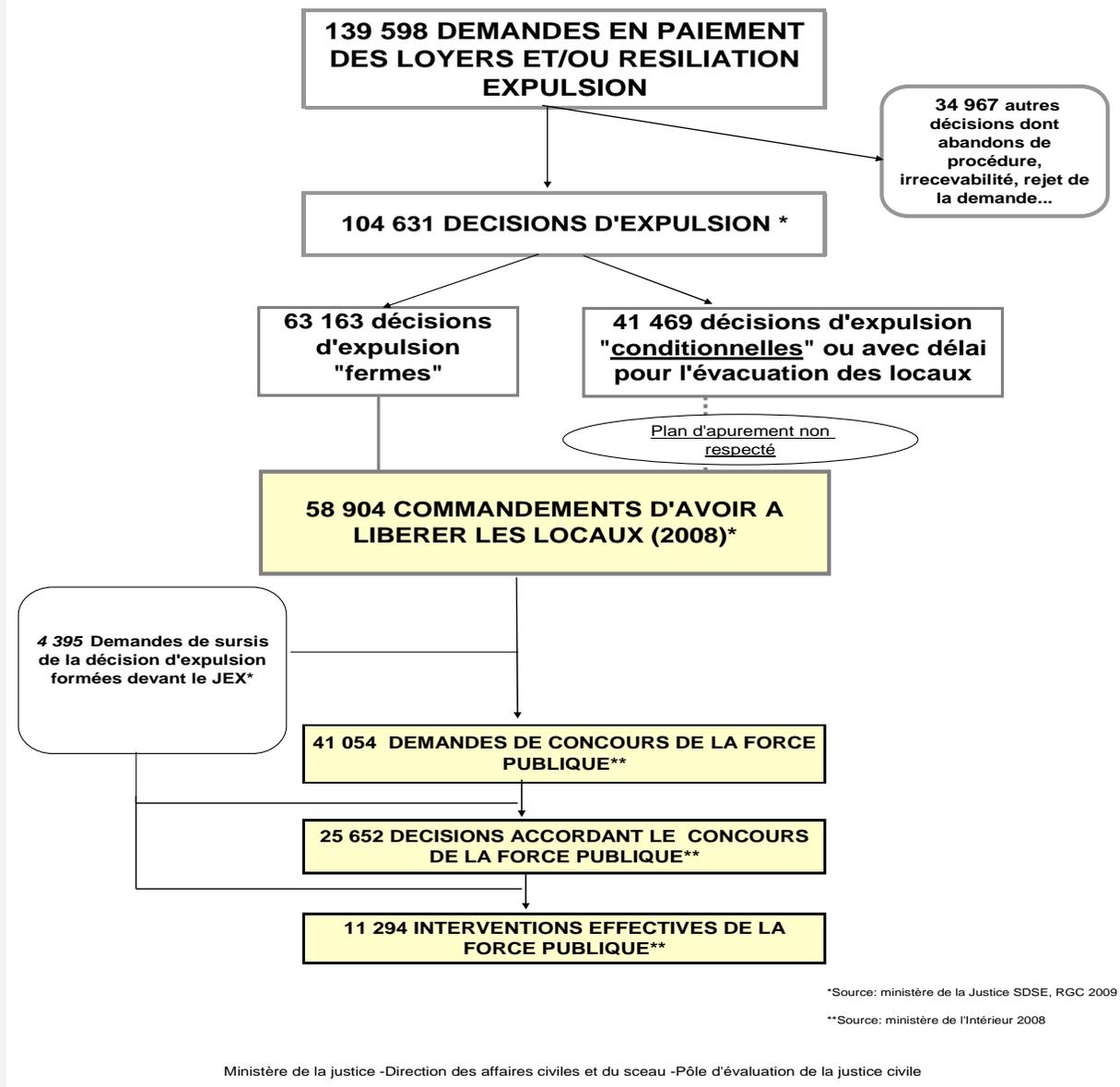
### b) Les décisions d'expulsion « conditionnelles » :

- *Condamne M. X, à payer à M. et Mme Y la somme de .... euros au titre d'un arriéré de loyers, charges et indemnités d'occupation*
- *Suspend les effets de la clause résolutoire et autorise M. X à s'acquitter de la dette locative en onze versements mensuels d'au moins 400 euros en sus du loyer courant, le premier versement étant exigible le ....., le dernier versement pour le solde en principal, intérêts et frais*
- *Dit qu'à défaut du versement d'une seule des mensualités, la clause résolutoire reprendra ses effets à l'égard de M. X, le bail sera résilié de plein droit et **il pourra être procédé à l'expulsion immédiate des occupants** devenus sans droit ni titre et à la séquestration du mobilier, M. X étant condamné à régler, à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer pratiqué augmenté des charges, soit ... euros au jour du jugement.*

## **Décisions d'expulsion fermes et conditionnelles par département 2009**

Département	Total	Expulsion "ferme" sans délai de paiement, sans délai pour l'évacuation des locaux		Expulsion "conditionnelle" et "ferme" avec délai pour l'évacuation des locaux	
		Nombre	%	Nombre	%
	<b>104 631</b>	<b>63 162</b>	<b>60,4</b>	<b>41 469</b>	<b>39,6</b>
PARIS	5 596	3 361	60,1	2 235	39,9
BOUCHES-DU-RHONE	5 576	2 639	47,3	2 937	52,7
SEINE-SAINT-DENIS	5 051	2 377	47,1	2 674	52,9
NORD	4 300	2 518	58,6	1 782	41,4
HAUTS-DE-SEINE	3 955	1 998	50,5	1 957	49,5
VAL-DE-MARNE	3 638	1 673	46,0	1 965	54,0
RHONE	3 539	1 796	50,7	1 743	49,3
SEINE-ET-MARNE	2 930	1 432	48,9	1 498	51,1
ALPES-MARITIMES	2 798	2 181	77,9	617	22,1
ESSONNE	2 747	1 382	50,3	1 365	49,7
PAS-DE-CALAIS	2 713	1 148	42,3	1 565	57,7
VAL-D'OISE	2 713	1 224	45,1	1 489	54,9
YVELINES	2 467	1 354	54,9	1 113	45,1
GIRONDE	2 437	1 573	64,5	864	35,5
SEINE-MARITIME	2 386	1 585	66,4	801	33,6
GARONNE (HAUTE-)	2 187	1 440	65,8	747	34,2
HERAULT	1 914	1 068	55,8	846	44,2
RHIN (BAS-)	1 869	1 307	69,9	562	30,1
ISERE	1 567	991	63,2	576	36,8
OISE	1 410	697	49,4	713	50,6
VAR	1 290	967	75,0	323	25,0
MOSELLE	1 221	1 011	82,8	210	17,2
LOIRE-ATLANTIQUE	1 203	778	64,7	425	35,3
MARNE	1 173	816	69,6	357	30,4
LOIRET	1 167	830	71,1	337	28,9
LOIRE	1 166	774	66,4	392	33,6
EURE	1 139	734	64,4	405	35,6
LA REUNION	1 125	935	83,1	190	16,9
RHIN (HAUT-)	1 098	911	83,0	187	17,0
GARD	1 080	630	58,3	450	41,7
SAVOIE (HAUTE-)	1 058	412	38,9	646	61,1

## De la demande de titre exécutoire à l'expulsion (2009)



## 2. Statistiques sur les contentieux de la copropriété

### 2.1 Statistique sur les impayés de charges

Trois types de juridiction sont compétentes pour connaître de ces actions en paiement :

- la juridiction de proximité lorsque le montant des charges est inférieur à 4 000€,
- le tribunal d'instance pour les montants de 4 000€ à moins de 10 000€
- enfin le tribunal de grande instance pour les montant de 10 000€ et plus.

> *La répartition des demandes en paiement selon la juridiction saisie fournit donc une indication du montant des charges réclamées.*

**En 2009, 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.

## 2.2 Statistiques sur les copropriétés en difficulté et en pré-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'immeuble (défaillance de trésorerie, refus d'effectuer des travaux absolument nécessaires, refus de donner au syndic les pouvoirs nécessaires pour remplir sa mission, etc.), le président du tribunal de grande instance peut être saisi pour **désigner un administrateur provisoire**, soit par le syndic ou le procureur de la République, soit par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat. **Cette procédure ne pouvait donc être introduite devant le président du TGI qu'une fois les difficultés avérées.**
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25/03/2009 entrée en vigueur le 01/06/2010), a mis en place **une procédure d'alerte préventive qui doit intervenir en amont des situations de crise.** Dès que les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel, le syndic serait tenu de saisir le président du TGI **d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat**, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble. En l'absence de saisine du syndic, le président du tribunal pourrait être saisi aux mêmes fins par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat. Par ailleurs, le président du TGI pourrait être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux restent impayées par le syndic sur une période de douze mois. Dans ces différents cas de figure, le maire de la commune où est implanté l'immeuble devrait être informé de la saisine par le ou les demandeurs.
  - > **71D** Demande de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté
  - > **71J** Demande de désignation d'un mandataire ad hoc d'une copropriété en pré-difficulté dans le cadre d'une procédure d'alerte



MINISTÈRE DE LA JUSTICE  
ET DES LIBERTÉS

## Demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté 2004-2009

Département	Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>TOTAL</b>	<b>2828</b>	<b>408</b>	<b>437</b>	<b>367</b>	<b>382</b>	<b>539</b>	<b>695</b>
ALPES-MARITIMES	509	92	36	75	106	116	84
SEINE-ST-DENIS	429	7	10		40	151	221
BOUCHES-DU-RHONE	347	32	130	72	32	30	51
PYRENEES-ATLANTIQUES	176	24	37	37	28	22	28
NORD	120	45	35	20	4	8	8
PYRENEES-ORIENTALES	114	17	22	32	17		26
MOSELLE	86	24	24	12	10	9	7
MEURTHE-ET-MOSELLE	69	28	24	10	2	2	3
LOIRE-ATLANTIQUE	66				10	31	25
CORSE-DU-SUD	57	4				7	46
GARD	56	1	1		12	24	18
VAR	43	18	8	4	5	6	2
VAL-D'OISE	35				2		33
ESSONNE	33		4	6	7	6	10
HAUT-RHIN	32	7	2	1	6	15	1
HERAULT	30	4	4		10	3	9
....							
Source : SDSE RGC		DACs Pôle d'évaluation de la justice civile					