



Assos prestataires, paille et poutre en copro

Commentaire d'arrêt publié le 24/01/2023, vu 601 fois, Auteur : [Amis du DAL](#)

Les syndics de copropriété peuvent avoir des défauts, mais leurs opposants-concurrents ne sont pas des saints. Des arrêts incitent donc à la prudence ceux qui voient la paille dans l'œil des autres sans voir la poutre qui est dans le leur.

Les limites des leçons de morale

Sur ce blog, la rubrique « abus » mise en ligne par l'A...-U..., une association célèbre fondée en 1987, a déjà été évoquée. Selon la Cour de cassation, cette association est libre de critiquer les syndics sur un ton très polémique du moment que les propos reposent sur une base factuelle suffisante ([Cass. crim., 17 mars 2015, n° 13-85.138](#)) (voir [billet du 19 janvier 2023](#)).

Pourtant, dans un article en ligne du 13 février 2014, l'A...-U... a aussi qualifié de « *fausse solution* » les services d'un syndic proposant des formations aux copropriétaires ainsi qu'une assistance aux syndics non professionnels.

Or, le dirigeant de cette société syndic était un ancien salarié de l'A...-U... et concurrençait donc l'association qui, elle aussi, prétend, et contre rémunération, offrir des formations aux copropriétaires ainsi qu'une assistance aux syndics non professionnels. On pourrait aussi qualifier de « *fausse solution* » le service rendu à titre payant par l'A...-U....

Les magistrats ont donc estimé que : « *les allégations de [l'A...-U...] quant à "la fausse solution" proposée par la société E[...] aux copropriétés, ou "sa méconnaissance totale de la réalité de terrain en matière de syndic bénévole" n'ont pour objet que de mettre en cause, fut-ce de manière excessive, la qualité des prestations fournies par la société intimée et sont susceptibles de relever du dénigrement dans la mesure où elles émanent d'une association œuvrant dans le même secteur d'activité que les intimés* » (Cour d'appel de Paris, Pôle 1, ch. 8, 10 sept. 2021, RG 20/00866).

Néanmoins, l'A...-U... n'avait été attaquée que pour diffamation, et pas pour dénigrement. Elle n'a donc pas été condamnée, uniquement parce que l'inattention procédurale de l'adversaire l'a sauvée.

Élans de la « rubrique abus »

Concernant le même syndic, l'A...-U... en a stigmatisé, dans son abus 3647 du 27 février 2014, « *l'éthique en toc* », en reprochant à son ancien salarié, M. B., de démarcher des syndicats de copropriétaires avec lesquels il aurait pu être en contact lors de son activité au sein de l'association.

La Cour a considéré que « *la phrase interrogative "comment ce salarié et son patron peuvent-ils démarcher ces personnes. Ce salarié a-t-il retrouvé leurs noms et coordonnées dans sa mémoire ou a-t-il utilisé un fichier emprunté à son ancienne structure [A...] locale" ne se limite pas à critiquer un démarchage, pratique commerciale, pratique courante et justifiée dès lors que les*

entreprises sont libres de rivaliser entre elles pour conquérir ou retenir une clientèle ».

Aussi, la phrase en question « impute clairement à M. B. et, par suite, à la société E[...], un comportement déloyal et abusif, contraire aux valeurs sociales communément admises, voire répréhensible ».

Dès lors, « la phrase susvisée apparaît attentatoire à l'honneur et à la considération de M. B. et de la société E[...], présentés, le premier comme auteur d'un acte de détournement de fichier client et, la seconde, comme bénéficiaire de cet agissement. La cour retiendra donc le caractère diffamatoire de ces propos [...] ».

Le caractère diffamatoire des propos de l'A...-U... contre son ancien salarié devenu syndic a donc bel et bien été reconnu.

Néanmoins, l'excuse de la bonne foi a été admise du fait d'un débat d'intérêt général sur les modalités de prise en charge de la gestion des syndicats de copropriétaires (Cour d'appel de Paris, Pôle 1, ch. 8, 10 sept. 2021, RG 20/00866). L'A...-U... semble avoir retiré de son site la mention de l'abus en question...

Boomerang

L'A...-U... sort d'autant plus affaiblie de cette affaire qu'elle a finalement été condamnée au plan prud'hommal, même si l'ancien salarié, M. B, n'a pas obtenu le plein de ses demandes (Cour d'appel de Montpellier, 2^e ch. soc., 17 févr. 2021, n° 17/00487).

Concernant un autre salarié, l'A...-U... a même été condamnée pour rappel de salaire sur heures supplémentaires ainsi que licenciement sans cause réelle et sérieuse (Cour d'appel de Paris, Pôle 6, ch. 9, 15 juillet 2021, n° 19/00527).

Ainsi, personne n'est parfait. L'A...-U... a choisi de créer une structure de services pour vendre des prestations aux copropriétaires et aux syndicats non professionnels qu'elle prétend pourtant défendre contre les prestataires commettant des abus.

Qui défendra les copropriétaires ainsi que les salariés lorsque l'A...-U... fera elle aussi des erreurs ? Qui nous protège de nos protecteurs (*quis custodiet ipsos custodes*) ?

En tant que prestataire, l'A...-U... et ses semblables doivent donc accepter les très vives critiques contre de telles attitudes. Les commentaires contre l'A...-U... pourront être très vifs. Elle-même a montré la voie en matière de satire cruelle.

Base factuelle indiscutable

Rappelons en effet un arrêt cinglant. Le syndic A... se permettait de facturer des frais administratifs de 30 € à chaque copropriétaire. C'était grossièrement contraire au contrat type de 2015. Le syndic A..., fut épinglé par une rubrique « abus » de l'A...-U... (voir, sur le syndic A et son « *contrat hors de prix* », en ligne, [abus 4513 du 28 mai 2019](#)). Il a cru bon tenter une action en diffamation.

De manière très sèche, la Cour d'appel de Paris a relevé que l'étude mise en ligne par l'A...-U... est « *articulée, assortie d'exemples chiffrés et de simulations, et repose sur une base factuelle indiscutable*

». Le syndic A... fut condamné à payer 2000 € à l'A...-U... sur la base de l'article 700 du Code de Procédure Civile (CA Paris, Pôle 1, ch. 3, 7 oct. 2020, n° 20/00407).

Fallait-pas commencer !

Si un prestataire a commis un acte illicite, l'internaute qui l'évoque avec des références factuelles précises ne commet ni diffamation, ni dénigrement. On peut même dire qu'il sert l'intérêt général en prévenant les consommateurs, même lorsque les propos sont très violents. Les magistrats en tiennent compte.

Notons qu'une candidate politique a été dépeinte par un journal satirique habitué des provocations comme un excrément, avec la mention : « *la candidate qui vous ressemble* ». L'image a été montrée lors d'une revue de presse à la télévision, même si la chronique évoquait également d'autres caricatures cruelles. Pour la Cour de cassation, tout cela ne dépassait pas les limites autorisées de la satire ([Cass. crim., 25 oct. 2019, n° 17-86.605](#)).

Or, l'A...-U..., dans sa rubrique « *abus* », adopte souvent un ton moqueur et sarcastique. Elle doit donc accepter de subir le même traitement.

Des syndicats l'ont bien compris. Leurs soutiens utilisent l'humour de manière assez cinglante contre les copropriétaires et les associations prétendant les défendre. Peut-on vraiment leur en faire le reproche ?

Si l'A...-U... s'en étonne, elle aurait dû éviter certains écarts elle-même.

Limites de l'injure

Les lignes qui précèdent ne doivent pas être lues comme un encouragement à injurier des copropriétaires ou un prestataire ayant commis des abus, qu'il soit associatif ou professionnel.

Selon l'article 29 alinéa 2 de la loi du 29 juillet 1881 : « *Toute expression outrageante, termes de mépris ou invective qui ne renferme l'imputation d'aucun fait est une injure* »

L'exemple type est la salariée qui a traité sa directrice de « *co...e* », de « *chi...se* » et de « *mal b...ée* ». Même si ces propos sont proférés entre amis sur Facebook, cela relève de l'injure privée ([Cass. 1^{ère} civ., 10 avr. 2013, 11-19.530](#)).

Dès lors, syndicats ou copropriétaires, évitez les propos violemment dévalorisants (*abrutit, g..gol, taré ..*), haineux (*racaille, crapule...*) ou orduriers (*s...ope, p...te, grosse m...e, déchet, pourriture...*).

Pardon pour les requins

Il faut aussi évoquer les comparaisons animalières (*cloporte, requin, grosse vache...*).

Vous noterez que ces attaques sont injustes pour la réputation des animaux visés et donc dangereuses pour l'équilibre du vivant...

L'A...-U... parle ainsi parfois de requins pour désigner des syndicats aux pratiques discutables (voir [abus 4523 du 18 juin 2019](#) : « *Comment attraper du poisson quand on est un requin ? C'est sûrement à cette question que le cabinet [M...] a tenté de répondre* »

»).

Or, les requins, qui sont des animaux utiles pour la biodiversité des océans, ne méritent pas d'être comparés à des syndic aux pratiques manifestement très discutables. Le cabinet M... en question, depuis en liquidation, a en effet utilisé de manière plus que contestable la dénomination de l'A... pour attirer des consommateurs...

Enfin, pour l'imputation de faits délictueux (*voleur, escroc, faussaire, maître chanteur...*), mieux vaut attendre qu'une condamnation soit intervenue. Dire d'un individu qu'il est « *malhonnête* », qu'il a « *extorqué* » de l'argent et « *volé* » un client mélange la diffamation et l'injure tant qu'aucune condamnation n'a été prononcée ([Cass. crim., 23 juin 2009, n° 08-88.016](#)).

Cela laisse néanmoins beaucoup de marge pour critiquer les prestataires, associatifs ou non, qui donnent aux autres des leçons qu'ils ne respectent pas eux-mêmes.