Image not found or type unknown

Signalement licite des abus de syndics en copro

Commentaire d'arrêt publié le **19/01/2023**, vu **6846 fois**, Auteur : Amis du DAL

Les syndics de copropriété adoptent des pratiques souvent condamnées par la Justice mais supportent mal que cela soit évoqué en public. Heureusement, un important arrêt protège les lanceurs d'alerte évoquant ces abus.

Critique autorisée

L'A…-U…, une association célèbre fondée en 1987, s'est spécialisée dans le recensement sur internet des abus des syndics professionnels de copropriété.

Elle a été créée par d'anciens permanents de la C…V, une association de locataires (voir Marie-Pierre LEFEUVRE, « Les associations de copropriétaires », Annales de la Recherche Urbaine, n° 89, juin 2001, pp. 140-141).

L'A...-U… tient donc une rubrique abus qui, évidemment, déplaît aux syndics professionnels. Ces derniers ont essayé de réagir par la voie judiciaire, sans grand succès.

Ainsi, en 2009, l'A…-U… a remis en cause l'attitude d'un syndic, en relevant des rétentions de fonds, des surcoûts substantiels et des refus d'application de décisions d'assemblées générales. Le syndic ayant attaqué en diffamation, l'A…-U… a produit des preuves de ses affirmations et le syndic a été débouté lorsqu'il a réclamé un droit de réponse.

Le syndic s'est pourvu en cassation mais a été, là encore, débouté car « *les propos incriminés s'inscrivaient dans un débat d'intérêt général sur la gestion des copropriétés, reposaient sur une base factuelle suffisante et ne dépassaient pas les limites admissibles de la liberté d'expression* » (Cass. crim., 17 mars 2015, n° 13-85.138).

Action en diffamation

Quand un signalement d'abus est opéré publiquement, un syndic a néanmoins parfaitement le droit de protester, bien que les chances de succès soient minces. Deux voies procédurales existent, à savoir l'action en diffamation et l'action en dénigrement.

Le syndic peut, en effet, d'abord invoquer l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881 en matière de diffamation publique, qui est une « *allégation ou imputation d'un fait qui porte atteinte à l'honneur ou à la considération de la personne ou du corps auquel le fait est imputé* ».

Notons qu'une lettre, même cruelle, n'est jamais censée être publique, sauf si elle est distribuée

largement comme un tract par son expéditeur.

De la même manière, une allégation proférée lors d'une réunion privée entre personnes partageant un lien d'intérêt (séance de conseil syndical, assemblée générale de copropriétaires) ne peuvent pas relever de la diffamation publique. Elles ne peuvent être poursuivies que sur le fondement de la diffamation non publique (art. R 621-1, Code Pénal).

Très court délai de prescription

Or, en matière de diffamation, qu'elle soit publique ou non publique, le délai de prescription est de 3 mois. C'est très rapide.

Un conseil syndical avait ainsi fait afficher dans les parties communes des notes hostiles à un copropriétaire débiteur de charges.

La Cour de cassation a estimé que ce copropriétaire ne pouvait agir que sur le fondement de la diffamation selon la loi de 1881, et cela dans le délai de 3 mois, qu'il n'avait pas respecté. L'action était donc prescrite sans qu'il puisse invoquer une quelconque indemnité pour faute civile (Cass. 3e civ., 3 nov. 2016,n° 15-17.150).

La situation serait la même pour une diffamation non publique proférée lors d'une réunion du conseil syndical ou d'une assemblée générale, puisque de manière explicite, la Cour de cassation a rappelé que le délai de prescription de 3 mois s'applique aussi dans le cadre de la diffamation non publique (Cass. 1ère civ., 6 mai 2010, n° 09-67.624).

Excuses liées à la base factuelle

Les syndics doivent d'autant plus réfléchir quand ils intentent un procès en diffamation que l'auteur des propos peut se défendre de deux manières.

D'abord, il peut démontrer que ses affirmations, même très sévères, étaient exactes par rapport à la réalité. C'est l'excuse de la présentation véridique des faits.

Le mis en cause peut donc apporter des preuves démontrant que ses propos reposent sur une base factuelle. C'est exactement ce qu'a fait l'A…-U… dans l'arrêt du 17 mars 2015 cité plus haut, avec succès.

C'est pour cela qu'on dit souvent que faire un procès en diffamation, c'est se faire un procès à soi-même.

Polémique légitime

Dans une autre affaire, l'A…-U… a reproché sur son site à un syndic d'avoir facturé des honoraires supplémentaires pour la gestion des fonds de travaux afin de compenser, selon ledit syndic, l'élévation du coût de la garantie financière. De tels honoraires ne sont pas prévus au contrat type de 2015. L'A…-U… a donc parlé d'un honoraire « *pochette surprise* ».

Le syndic a agi en diffamation pour, très logiquement, perdre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La Cour d'appel de Paris a estimé que l'article en ligne de l'A…-U… relevait d'un « *débat d'intérêt général relatif aux honoraires perçus par les syndics* » et s'inscrivait dans une « *polémique légitime* ». Aussi, « *les critiques même sévères peuvent être formulées dans les limites admissibles de la liberté d'expression* » (CA Paris, 28 févr. 2019, n° 18/19401).

Le syndic a donc dû verser une indemnité à l'A…-U… dont les propos semblent validés par la Justice. Elle s'est empressée de l'évoquer en ligne. Les pratiques du syndic apparaissent comme encore plus contestables. D'ailleurs, même si l'A…-U… s'était trompée sur la base factuelle invoquée, elle aurait pu également évoquer la bonne foi.

Bonne foi

Un copropriétaire avait ainsi affiché dans son immeuble des affirmations particulièrement virulentes contre le président de l'assemblée générale et contre l'ancien syndic, la société F, l'accusant la « *gestion frauduleuse* » qui, semble-t-il, n'avait pas été condamnée dans cet immeuble. Le copropriétaire exagérait un peu…

La Cour de cassation a estimé néanmoins acceptable l'excuse de la bonne foi, et a exclu toute condamnation (Cass. crim. 15 janv. 2008, n° 07-80.841).

Pour le syndic comme pour le président de l'assemblée générale, ce fut tout simplement humiliant.

Le moindre doute, au plan du fonctionnement du système immobilier, sur l'action d'un syndic et de ses alliés fait que la bonne foi peut être reconnue pour tous ceux qui les critiquent virulemment. C'est sévère, mais justifié pour protéger la liberté d'expression. Pour le syndic vilipendé, mieux vaut donc accepter de laisser passer l'orage…

Dénigrement et débat d'intérêt général

Certains syndics utilisent alors l'autre voie procédurale dont ils disposent, à savoir une demande d'indemnité pour faute civile liée à un dénigrement. C'est encore plus compliqué.

Comme l'a dit la Cour d'appel de Paris, « *le dénigrement consiste à jeter publiquement le discrédit sur les services d'une entreprise et trouve sa sanction dans la mise en œuvre des dispositions de l'article 1240 du code civil. Il ne s'agit pas d'un fondement juridique exclusivement réservé aux relations commerciales, de concurrence ou d'atteinte par un concurrent ou un acteur du marché* » (CA Paris, 28 févr. 2019, n° 18/19401).

Néanmoins, le non professionnel qui critique, même de façon cinglante, la licéité d'une pratique économique vise moins une entreprise qu'un fonctionnement systémique, ce qui relève d'un débat d'intérêt général, comme l'a rappelé le même arrêt.

Intérêt personnel

Lorsqu'un copropriétaire ou une association ne se comportent pas comme des entreprises, il sera plus facilement reconnu qu'ils critiquent à titre civique ce qu'ils considèrent comme un dysfonctionnement systémique dans des agissements d'un syndic, même commis à leur encontre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ils ont donc toutes les chances de voir l'excuse de la bonne foi être retenue, y compris lorsque les propos sont excessifs.

Ce n'est que lorsque le détracteur a un intérêt personnel détaché de toute considération citoyenne que la position du syndic s'améliore.

La haine, l'envie ou la vengeance personnelle combinées à de la mauvaise foi et à une absence de base factuelle peuvent, en effet, suffire pour constater le dénigrement. Il est vrai que le plus souvent, le dénigrement est l'œuvre de compétiteurs et qu'il est motivé par l'appât du gain.

Un contentieux spectaculaire entre deux grandes chaînes de vendeurs de pizzas l'a montré, avec des dénigrements mutuels qui n'avaient rien à voir avec un simple débat d'intérêt général, mais plus avec des présentations déloyales et non étayées visant à jeter le discrédit sur les biens ou services fournis par un concurrent (Cass. Com., 15 janv. 2020, n° 17-27.778).

Absence de considérations citoyennes

La déloyauté, la mauvaise foi, l'absence de base factuelle des critiques et l'intérêt personnel détaché de toute préoccupation civique sont donc cruciaux pour caractériser le dénigrement.

D'où l'importance du vrai bénévolat pour les associations de défense d'habitants et de copropriétaires, afin qu'il soit clair que leurs critiques visent moins des entreprises que des dysfonctionnements systémiques. Lesdites critiques ne doivent donc pas être mues par des intérêts purement personnels détachés de toute considération citoyenne.

Les magistrats ne se laissent pas berner par l'invocation hypocrite de débats d'intérêt général pour cacher une vindicte. Une association employeuse qui dénigre un ancien salarié qui a monté son entreprise, et avec lequel elle est en conflit aux prud'hommes, ne trompera personne, même s'il n'y a pas de concurrence directe entre les deux (voir CA Paris, Pôle 1, ch. 8, 10 sept. 2021, RG 20/00866, arrêt évoqué dans le billet du 24 janvier 2023).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés