Image not found or type unknown

Syndic et injures entre copropriétaires

Actualité législative publié le **12/01/2021**, vu **9025 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

Le syndic prend un risque lorsqu'il diffuse un message privé d'un copropriétaire incluant une infraction, même si la victime demande cette diffusion.

Un milieu problématique

De nombreux conseillers syndicaux subissent des injures de la part de copropriétaires qui ne font rien et qui, en plus, estiment avoir « ***des droits*** ». Faut-il prévenir les autres copropriétaires de tels agissements à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale ?

La prudence est nécessaire.

Il existe en copropriété tout un milieu d'acheteurs économiquement fragiles et donc aigris, de spéculateurs, de marchands de sommeil et de détenteurs de lots qui voient l'accès à la propriété comme un vecteur d'intégration à une bourgeoisie la plus arrogante.

Toutes ces personnes sont focalisées sur leurs intérêts et peuvent alors devenir obtuses et de mauvaise foi. L'exaspération qu'elles suscitent occasionne des frictions ainsi que la lassitude des conseillers syndicaux et des syndics.

Sentant qu'elles n'obtiennent pas ce qu'elles veulent, ces personnes de milieux malveillants peuvent alors se livrer à diverses infractions.

Les visages d'une délinquance

D'abord, les personnes de ce milieu malveillant pratiquent la diffamation privée (article R 621-1 du Code Pénal, « ***La diffamation non publique envers une personne est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 1re classe. La vérité des faits diffamatoires peut être établie conformément aux dispositions législatives relatives à la liberté de la presse.*** »).

Peut également être commise l'injure privée (article R 621-2 du Code Pénal : « ***L'injure non publique envers une personne, lorsqu'elle n'a pas été précédée de provocation, est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 1re classe***. »).

Ensuite, quand cela ne marche pas, les personnes des milieux malveillants pratiquent souvent le chantage (article 332-10 du Code Pénal : « ***Le chantage est le fait d'obtenir, en menaçant de révéler ou d'imputer des faits de nature à porter atteinte à l'honneur ou à la considération, soit une signature, un engagement ou une renonciation, soit la révélation d'un secret, soit la remise de fonds, de valeurs ou d'un bien quelconque. Le chantage est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.*** »).

Demander à un conseiller syndical de changer sa position en le menaçant de poursuites judiciaires pour un autre fait relève du chantage, quand bien même ce conseiller syndical aurait des torts. Si un individu a commis une faute, on lui fait un procès, mais on ne le fait pas chanter. Sinon, on se change soi-même en délinquant, et on offre un facteur d'atténuation de culpabilité à la victime du chantage.

Enfin, si cela ne marche toujours pas, la personne malveillante utilise souvent la menace (article 222-17 du Code Pénal, « ***La menace de commettre un crime ou un délit contre les personnes dont la tentative est punissable est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende lorsqu'elle est, soit réitérée, soit matérialisée par un écrit, une image ou tout autre objet. La peine est portée à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende s'il s'agit d'une menace de mort***. »).

Elle en arrive parfois même à l'extorsion (article 312-10 du Code Pénal : « ***L'extorsion est le fait d'obtenir par violence, menace de violences ou contrainte soit une signature, un engagement ou une renonciation, soit la révélation d'un secret, soit la remise de fonds, de valeurs ou d'un bien quelconque. L'extorsion est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 euros d'amende.*** »).

Malgré sa gravité, l'extorsion est plus fréquente en copropriété que la menace simple, car le troll ou l'individu haineux s'adressent fréquemment au conseil syndical ou au syndic pour obtenir un résultat, et pas seulement pour exprimer une détestation gratuite.

Messages hostiles et AG

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’assemblée générale est un lieu privé, tout comme les parties communes, sauf si elles sont ouvertes à tout public sans aucune condition (Guilhem GIL, « **Injures publiques et copropriété** », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 602, octobre 2014, pp. 9 à 11)

Les écrits joints à la convocation à l’assemblée générale sont donc privés.

En temps normal, l’assemblée générale est convoquée par le syndic (articles 7 et 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Lorsqu’un conseiller syndical a reçu une lettre privée comprenant des éléments diffamatoires, injurieux ou relevant du chantage, de la menace ou d’une tentative d’extorsion, il peut être tenté de la communiquer à l’assemblée générale afin d’éclairer cette dernière sur les pratiques de certains copropriétaires.

Le syndic peut néanmoins s’y opposer, sans doute à juste titre. Le syndic est susceptible d’engager sa responsabilité lorsqu’il intervient dans un conflit entre copropriétaires (Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT, « **Les rapports entre le syndic, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires pris individuellement** », *Administrer*, octobre 2018, pp. 20 à 28).

Un écrit privé contenant des propos inacceptables, mais que le syndic n’a pas lui-même reçu, est l’élément matériel d’une infraction à l’égard d’une personne autre que le syndic. Cet écrit privé peut donner lieu à des plaintes, surtout s’il contient de l’injure, de la diffamation, du chantage, de la menace ou de l’extorsion. L’auteur des faits peut ensuite contester l’authenticité de l’écrit privé litigieux.

Le syndic, n’ayant pas reçu cet écrit, ne peut pas attester de cette authenticité. On pourrait lui reprocher des faits de dénonciation calomnieuse s’il incitait notamment l’assemblée générale à agir en justice suite à des écrits qu’il n’a pas reçu et qu’il ne peut pas authentifier.

Surtout, il existe une présomption d’innocence (article 9-1 du Code Civil) et un secret de l’instruction (article 11 du Code de Procédure Pénale). Lorsque le syndic sait que l’un des copropriétaires accuse un autre copropriétaire d’avoir commis une infraction, il n’a pas à le révéler, et le copropriétaire qui se pense victime doit lui aussi faire preuve de mesure.

Il semble donc inapproprié, de la part d’un syndic, de communiquer des lettres privées qu’il n’a pas reçues pour faire honte à un copropriétaire devant l’assemblée générale. Est-ce à dire que rien n’est possible ? Pas forcément.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le rapport d’activité du Conseil syndical

L’article 21-1 du décret du 17 mars 1967, récemment introduit, est trop souvent oublié.

Cet article prévoit un registre des décisions du conseil syndical qui doit être annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Quand un conseiller syndical reçoit, en sa qualité, une lettre déplacée, elle peut être jointe à la décision du conseil syndical qui répond à cette lettre, et annexée au registre.

Le registre des décisions du conseil syndical peut être joint à l’extranet communicable à tous les copropriétaires en ligne depuis le 1er juillet 2020 (voir décret n° 2019-502 du 23 mai 2019).

Conseillers syndicaux, si vous recevez des insultes et des menaces, voilà le biais par lequel vous pouvez mettre ceux qui vous agressent dans la difficulté.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés