



N° 515

Décembre 2017
47^e année

ISSN 0767 - 9939

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

**Diffamation / injure
en copropriété**

**L'habitat participatif :
entre avancées juridiques
et difficultés pratiques**

Congrès UNIS 2017 :

- Copropriété : Actualité juridique et digitalisation de la copropriété
- Gestion locative : Actualités juridiques des baux d'habitation et des baux commerciaux

JURISPRUDENCE

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Copropriété

Diffamation / injure
en copropriété*Pascaline Déchelette-Tolot**Avocat associé**LPA-CGR*

Les propos ou les écrits diffamatoires ou injurieux sont parfois proférés ou adressés à l'occasion de la vie dans un immeuble en copropriété.

Lors d'une assemblée générale, réunion en présence de l'ensemble des protagonistes, de vifs échanges peuvent survenir que ceux-ci soient l'aboutissement d'une opposition en germe depuis plusieurs années ou bien qu'ils résultent d'un vif désaccord au sujet du vote d'une résolution. L'échauffement des esprits peut entraîner des débordements.

La diffamation ou l'injure peuvent également trouver place dans les relations entre syndic et copropriétaire, dans cette hypothèse c'est le plus souvent le syndic de copropriété qui se trouvera visé par des propos portant atteinte à son honneur ou à sa considération.

L'analyse de telles situations impose de distinguer diffamation et injure qui répondent à des qualifications pénales distinctes. En outre le cercle fermé que constitue le syndicat des copropriétaires en ce qu'il est formé

de la collectivité des copropriétaires et animé par le syndic, restreint la portée de tels propos ou écrits qui, lorsqu'ils sont proférés ou diffusés aux seuls membres reliés par une communauté d'intérêt, reçoivent alors la qualification de diffamation non publique ou d'injure non publique. Ces qualifications sont alors constitutives de contravention alors que la diffamation et l'injure publiques sont des délits sanctionnés plus lourdement que les précédentes.

Pour comprendre et apprécier l'opportunité d'un recours éventuel à de telles procédures ou pour en évaluer les conséquences, il sera tout d'abord procédé à la définition des délits de diffamation et d'injure (I) puis à celle de contraventions de diffamation non publique et d'injure non publique (II) ; ces infractions résultent de la protection de la liberté d'expression et de la liberté de la presse assurées par la loi du 29 juillet 1881, fondatrice de la matière malgré les modifications au fil des ans. Ces délits ou contraventions relèvent d'un régime procédural particulier (III) qui permet à la victime de saisir les juridictions pénales ou les juridictions

civiles de ces faits, dans des délais courts : 3 mois, encadrés par des règles de prescription très contraignantes.

**I - LES DÉLITS
DE DIFFAMATION
ET D'INJURE****A - L'alinéa 1° de l'article 29
de la loi du 29 juillet 1881 définit
la diffamation en ces termes**

"Toute 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 est une diffamation".

L'imputation consiste à reprocher quelque chose à quelqu'un afin de lui en faire grief, de lui attribuer un acte afin de le lui reprocher.

L'allégation consiste en une affirmation relative à des faits dont l'existence reste à prouver, l'affirmation de tels faits porte atteinte à l'honneur ou la considération de la personne visée.

Le texte précise que même si l'imputation ou l'allégation sont

faites sous forme dubitative ou si la personne visée n'est pas expressément nommée mais que son identification est possible les délits peuvent être constitués. Il faut dans ce cas que la personne soit reconnaissable pour pouvoir se plaindre d'un délit commis à son encontre.

Ainsi pour les membres d'une association de défense des copropriétaires et locataires, le fait d'alléguer que des procès-verbaux d'assemblées générales sont faux, des contrats de gardien faux, l'imputation au syndic de "tromperie et duperie", "agressions physiques, menaces de mort, harcèlement, comptes faux" sont constitutifs de diffamations publiques. Le syndic victime de ces diffamations s'est vu attribuer des dommages et intérêts⁽¹⁾.

D'autres propos jugés comme étant des termes volontairement blessants, inutiles et insultants ont été retenus par les juridictions civiles : "Je vous félicite sincèrement de l'âge respectable que vous mettez en exergue, ... l'indigence de votre argumentaire... notre syndic canada dry... grâce à un concert frauduleux de fausses attestations, ... on s'enfoncé encore davantage dans les magouilles...".

Dans cette espèce⁽²⁾, la procédure avait été, à notre sens, improprement introduite (cf. III infra) sur le fondement de la faute, elle aurait pu donner lieu à une condamnation en faveur du syndic sur le fondement de propos diffamatoires de l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881.

De même, le terme "magouilles" imputé au syndic de copropriété est constitutif d'une faute donnant droit à réparation⁽³⁾.

La question portée à l'ordre du jour par un copropriétaire dans ces termes : "Votre cabinet fait-il l'objet ou a-t-il fait l'objet d'une procédure" judiciaire "pour surfacturation et diverses infractions" porte atteinte à l'honneur et à la considération du cabinet de syndic concerné⁽⁴⁾.

S'agissant du délit de diffamation publique, il est nécessaire que les propos ou les écrits soient diffusés largement. Dans une espèce mettant en cause le maire d'une commune à qui il est reproché dans une lettre ouverte adressée aux conseillers municipaux ainsi qu'à d'autres personnes de ne pas respecter le "principe d'honnêteté", le caractère public de l'imputation diffamatoire est manifeste⁽⁵⁾.

Pour échapper à la condamnation pour diffamation publique l'auteur présumé des écrits ou propos diffamatoires devra, dans un court délai imposé par les règles procédurales, apporter la preuve de sa bonne foi, il devra démontrer avoir fait une enquête sérieuse préalable ou apporter la preuve de la vérité des faits réputés diffamatoires.

La preuve de la vérité des faits diffamatoires appartient au seul prévenu, les juges n'ont pas à rechercher la preuve de la vérité des imputations diffamatoires et ne peuvent compléter l'offre de preuve initiée par le prévenu⁽⁶⁾.

B - L'alinéa 2 de l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881 réprime le délit d'injure publique

Il est constitué par toute expression outrageante, terme de mépris ou invective qui ne renferme l'imputation d'aucun fait.

L'injure doit viser une personne identifiée ou identifiable.

À la différence de la diffamation, l'injure n'est susceptible de faire l'objet d'aucun débat probatoire et le prévenu ne peut démontrer sa bonne foi.

La seule cause d'exonération qui s'offrira à lui sera l'excuse de provocation, l'injure dont il est accusé étant intervenue en réponse à une injure antérieurement proférée à son encontre.

Ainsi, lors d'une assemblée générale de copropriété, un copropriétaire reproche à un autre : "C'est vous le corbeau, on vous fichera au pénal". La Cour d'appel retient l'injure "le terme corbeau désigne un individu avide et sans scrupule et s'emploie pour l'auteur de lettres ou de coups de téléphone anonymes comportant des menaces"⁽⁷⁾.

Une copropriétaire écrit au syndic avec lequel elle est en désaccord : "L'omission du syndic (réponse incomplète à la question posée par la copropriétaire) ne peut que laisser penser qu'il avait un intérêt certain voire occulte que la transaction se fasse au profit des médecins".

Dans son arrêt la Cour juge que les insinuations sur la probité du syndic sont insultantes et méritent réparation.

La qualification des propos comme étant insultants évoque la qualification d'injure, toutefois les propos écrits par cette copropriétaire reprochent plus vraisemblablement au syndic une imputation portant atteinte à son honneur et à sa considération et semblent relever davantage du délit de diffamation plutôt que de celui d'injure⁽⁸⁾. Il est parfois délicat de distinguer injure et diffamation.

Les propos injurieux tenus par un copropriétaire dans une cour d'immeuble qui comporte 16 appartements et à laquelle le public a accès,

(1) CA Paris, 23^e Ch. B, 12 fév. 2004, Association pour le respect des droits des copropriétaires et locataires de Grigny II c./SAGIM.

(2) CA Pau, 30 sept. 2008, SCI CI c./René d'Esquerre, syndicat des copropriétaires de la résidence Ramondia.

(3) CA Paris, 23^e Ch. B, 8 fév. 2001, Mme Le Men c./Syndicat des copropriétaires Résidence Cité Pasteur, SARL Cabinet Louis Dumonte, RG n° 1999/18765.

(4) CA Versailles, 2 oct. 1998, RG n° 3017/96.

(5) Cass. crim., 16 mars 2010, n° 09-84160.

(6) Cass. crim., 7 mars 2000, Droit pénal n° 8-9 septembre 2000, Comm. 97, Michel Véron.

(7) CA Colmar, 25 janv. 2010, RG n° 3A 08/05775.

(8) CA Paris, 23^e Ch. B, 7 avril 2005, RG n° 04/14352.

propos tenus suffisamment fort pour être entendus par le public qui a accès à cette cour sont constitutifs du délit d'injure publique par opposition à la contravention d'injure non publique (cf. *infra*).

En l'espèce, des propos racistes ont été tenus par un copropriétaire à l'encontre d'un autre copropriétaire dans les termes suivants : "Sale bougnoule, vous êtes juste toléré ici", "ici on est en Alsace, vous n'êtes que toléré en France"⁽⁹⁾.

La Cour de cassation saisie par le prévenu devait trancher sur le caractère public (délict) ou privé (contravention) des injures proférées.

Le pourvoi affirmait que les parties communes d'un immeuble en copropriété constituaient un lieu privé, que la cour de cet immeuble est une partie commune qu'elle relève donc du caractère privé du lieu. La Cour de cassation a tranché en jugeant que les propos litigieux ont été tenus dans des circonstances traduisant une volonté de leur auteur de les rendre publiques.

La cour d'appel de Paris retient le caractère injurieux de propos figurant dans les conclusions prises dans l'intérêt de copropriétaires en contestation d'une assemblée générale dans lesquelles il était fait état de manœuvre de la part du syndic, celui-ci étant accusé de malhonnêteté intellectuelle et de partialité : "Le syndic a prêté sciemment la main à une opération visant à fausser le scrutin de l'élection du conseil syndical en acceptant, alors que rien ne l'y obligeait, d'anticiper au 26 juillet une assemblée qu'il venait de programmer pour le 21 septembre...".

La juridiction civile confirmant le jugement entrepris a condamné les copropriétaires à 1 franc de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral⁽¹⁰⁾ subi par le syndic.

Lorsque se mêlent des propos diffamatoires et des propos injurieux

les premiers absorbent les seconds de sorte que les poursuites et une éventuelle condamnation ne pourront être fondées que sur la diffamation. Le caractère injurieux de certains propos permettra cependant d'écarter plus aisément l'excuse de bonne foi puisqu'ils révèlent une imprudence dans l'expression et une certaine animosité, dans cette hypothèse l'offre de preuve ne sera pas admise.

C - Les peines prévues

La diffamation commise envers des particuliers est punie d'une amende délictuelle de 12 000 euros, peine portée à 45 000 euros lorsqu'elle est aggravée en ce qu'elle comprend des propos discriminatoires⁽¹¹⁾.

L'injure quant à elle est sanctionnée d'une amende de 12 000 euros portée à 6 mois d'emprisonnement et 22 500 euros d'amende lorsque l'injure est proférée à raison de l'origine, de l'appartenance ou la non-appartenance à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. Il en sera de même de l'injure proférée à raison du sexe, de l'orientation sexuelle ou du handicap de la personne injuriée. L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée pourra en outre être ordonnée⁽¹²⁾.

II - CONTRAVENTIONS DE DIFFAMATION OU D'INJURE : LA COMMUNAUTÉ D'INTÉRÊT

A - Les propos ou les écrits diffamatoires ou injurieux

Ils auront une répercussion moins préjudiciable à la victime s'ils sont commis au sein d'un groupe de personnes réunies par une communauté

d'intérêt, leur impact sera alors limité au groupe.

Le syndicat des copropriétaires est considéré par la jurisprudence comme constitutif d'une communauté d'intérêt ce qui conduira à sanctionner moins sévèrement les auteurs de tels propos si outre l'existence d'une communauté d'intérêt, l'absence de volonté de rendre publique ces propos est établie.

Cette notion de communauté d'intérêt vise un cercle de personnes unies entre elles par des intérêts communs.

Elle est exclusive de toute publicité : il ne suffit pas qu'une injure soit proférée dans un lieu public pour que celle-ci relève du délit d'injure publique.

Ainsi des propos injurieux de nature raciale : "il en faut toujours un. Quand il y en a un ça va. C'est quand il y en a beaucoup qu'il y a des problèmes", tenus au cours d'une réunion publique ont gardé la qualification d'injure non publique car prononcés à l'occasion d'une réunion politique parmi un groupe d'une quinzaine de militants qui manifestement se connaissaient, plaisantaient... donnant à la rencontre "un caractère quasi familial". Rien ne venait indiquer la présence de tiers dans ce groupe⁽¹³⁾.

Sont considérés comme constituant une communauté d'intérêt les copropriétaires réunis en assemblée générale en présence du syndic : la cour d'appel de Rouen a été saisie de l'appel d'un jugement du tribunal de grande instance relaxant du chef de diffamation non publique un copropriétaire qui au cours d'une assemblée générale avait mis en cause la qualification professionnelle du père du syndic de copropriété présent aux côtés de son fils en qualité de gérant de la société de syndic⁽¹⁴⁾.

(9) Cass. crim. 8 avril 2014, n° 12-87.497.

(10) CA Paris, 23^e Ch. A, 24 juin 1998, RG n° 97/12998.

(11) Article 32 de la loi du 29 juillet 1881.

(12) Article 33 de la loi du 29 juillet 1881.

(13) Cass. crim. 27 nov. 2012, n° 11-86.982, Droit pénal n° 2, fév. 2013, comm. 18, Michel Véron.

(14) CA Rouen, Ch. correctionnelle, 7 janv. 2010, RG n° 09/00393.

Au cours d'une assemblée générale extraordinaire, un copropriétaire avait reproché au syndic : *"Le cabinet..., en sa qualité de syndic a commis des malversations dans le cadre de la gestion de la copropriété"*. Le terme *"malversations"* a été jugé comme étant diffamatoire selon la définition du dictionnaire Littré qui définit la malversation notamment comme le fait de s'approprier des fonds dont on a le maniement. La partie civile a obtenu des dommages et intérêts ⁽¹⁵⁾.

La diffamation non publique peut résulter d'un écrit : la diffusion aux copropriétaires d'une note à tous les copropriétaires dénonçant la gestion du syndic et informant les copropriétaires dans les termes suivants : *"j'ai alerté les services de la répression des fraudes au sujet de monsieur..., nous connaissons suffisamment l'individu... pour vous conseiller de ne jamais lui donner quitus de sa gestion et de vous retourner éventuellement contre lui"*.

Le délit de diffamation publique n'était pas constitué faute de publicité de l'écrit litigieux puisque la note aux copropriétaires rédigée par la copropriétaire n'a été diffusée qu'aux membres de la copropriété.

La Cour a jugé que les propos ainsi tenus *"constituent, par le discrédit qu'elle jette sur l'honorabilité professionnelle de Monsieur..., la contravention de diffamation non publique"*, la Cour a écarté l'application de l'article 1382 du Code civil retenu à tort par le tribunal ⁽¹⁶⁾ (cf. infra III).

Un copropriétaire avait adressé aux autres copropriétaires un écrit dans lequel il dénonçait *"comme il y a un demi-siècle, pendant que ce que certains ont pu appeler une période troublée et mouvementée de notre histoire"*.

La Cour de cassation a confirmé la décision de la Cour d'appel jugeant que la publicité faisait défaut en raison de la communauté d'intérêt existant entre les destinataires identifiés de l'écrit litigieux, les faits constituaient

la contravention de diffamation non publique prévue par l'article R. 621-1 du Code pénal ⁽¹⁷⁾.

La contravention de diffamation non publique peut résulter de l'envoi d'email : un copropriétaire a adressé une douzaine de courriers électroniques aux copropriétaires de sa résidence pour dénoncer le comportement du syndic de copropriété. Il est reproché à celui-ci sa fragilité économique, sa gestion obscure, des actes de complicité avec le président du conseil syndical, des atteintes aux biens, de l'agressivité et des injures, différents actes de tromperie et une absence de qualification professionnelle.

Ce message ayant été adressé exclusivement à des copropriétaires sans que soient mis en copie un ou plusieurs autres destinataires, en outre les expressions diffamatoires visaient une personne – le syndic – autre que les destinataires du message, ce qui lui donnait un caractère confidentiel. La diffamation non publique a été confirmée ⁽¹⁸⁾.

En revanche, la communauté d'intérêt ne pourra être retenue dans l'hypothèse :

- d'un tract déposé dans les boîtes aux lettres de tous les appartements de la copropriété sous pli fermé et sans mention du destinataire, des locataires ayant été obligés d'ouvrir ces enveloppes et de prendre connaissance du contenu desdits tracts ⁽¹⁹⁾, la publicité du tract hors communauté d'intérêts était réalisée ;
- d'autres propos proférés à haute voix par un copropriétaire à l'encontre d'un autre dans la cour commune de l'immeuble comportant 16 appartements, accessible au public, *"tenus dans des circonstances traduisant une volonté de leur auteur de les rendre publics"*. La Cour de cassation

a confirmé la qualification d'injure publique des propos à caractère racial, tenus dans ces conditions ⁽²⁰⁾.

Ainsi, la publicité apportée à des propos ou écrits injurieux ou diffamatoires destinés initialement à un groupe lié par une communauté d'intérêts, leur redonne une qualification délictuelle.

B - Les peines

S'agissant d'une contravention, la diffamation non publique est prévue et réprimée par l'article R. 621-1 du Code pénal, il s'agit d'une contravention de 1^{re} classe (38 euros), cette amende est portée à 750 euros (contravention de 4^e classe) en cas de diffamation privée aggravée envers une personne en raison de son origine, son appartenance ou non appartenance à une ethnie, une nation, une race ou une religion.

L'injure non publique est punie des mêmes peines que la diffamation non publique, à savoir : une amende de 1^{re} catégorie en application de l'article R. 621-2 du Code pénal (38 €). Cette amende pouvant être portée à 750 € en cas d'injure aggravée (article R. 624-4 du Code pénal).

III - QUELQUES PARTICULARITÉS PROCÉDURALES DE LA DIFFAMATION ET DE L'INJURE

Nous ne retiendrons ici que quelques-unes des spécificités procédurales de la matière :

A - Juridictions pénales ou civiles

L'article 53 de la loi du 29 juillet 1881 dispose *"la citation précisera*

(15) CA Aix-en-Provence, 14 mai 2001, Fague c./ SA GTF Méditerranée.

(16) CA Paris, 8^e Ch., Section A, 28 mars 2000, RG n° 1997/22045.

(17) Cass. crim., 7 mars 2000, n° 98-81.650, Droit pénal n° 8 et Sept 2000, comm. 97, Michel Véron.

(18) Cass. crim., 12 avril 2016, n° 14-86176.

(19) CA Caen, 16 avril 1997, Royer c./ Desseaux et autres, Adminitrer n° 292, Août/Sept. 1997, p. 48.

(20) Cass. crim., 8 mars 2014, n° 12-87497.

et qualifiera le fait incriminé. Elle indiquera le texte de loi applicable”.

L'application de la loi de 1881 dont la violation est pénalement sanctionnée relève à l'évidence des juridictions répressives. Cependant, il est admis qu'aucun texte législatif n'écarter l'application de l'article 53 devant les juridictions civiles.

Ainsi toute demande visant à obtenir réparation du fait de propos ou écrits injurieux ou diffamatoires peut être présentée tant devant une juridiction pénale que devant une juridiction civile.

Dans l'un et l'autre cas, le demandeur devra préciser et qualifier le fait incriminé sur le fondement de l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881.

Les dispositions des articles 53 à 55 de la loi de 1881 s'appliquent indifféremment aux procédures introduites devant les juridictions répressives et aux procédures introduites devant les juridictions civiles.

Ainsi les dispositions de l'article 55 de la loi de 1881 relatives à l'offre de preuve de la vérité des faits diffamatoires s'appliquent devant la juridiction civile et permettent d'exonérer l'auteur des propos ou écrits présumés diffamatoires.

B - La diffamation et l'injure ne peuvent être poursuivies sur le fondement de l'article 1382 ancien ou 1240 nouveau du Code civil

Une jurisprudence bien établie résultant de deux décisions de l'assemblée plénière de la Cour de cassation⁽²¹⁾ a rejeté des actions en réparation fondées sur l'article 1382 ancien du Code civil en jugeant que *“Les abus de la liberté d'expression prévus et réprimés par la loi du 29 juillet 1881 ne peuvent être réparés sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ; qu'ayant retenu que la publication de ces propos litigieux relevait des dispositions de l'article 34*

alinéa 1° de ladite loi, la Cour d'appel a décidé à bon droit que les consorts X ne pouvaient être admis à se prévaloir de l'article 1382 dudit Code”.

Dans une décision plus récente⁽²²⁾, la Cour de cassation fait à nouveau prévaloir les dispositions de la loi de 1881 qui garantit la liberté de la presse et encadre très précisément sa mise en cause en rejetant l'application de l'article 1382.

En l'espèce, l'UFC Que Choisir de l'Isère avait, en exécution du jugement rendu statuant sur des clauses illicites du contrat de syndic, fait publier dans la presse un passage tronqué de la décision rendue causant ainsi une atteinte à l'image du syndic mis en cause.

La Cour d'appel avait accueilli la demande de dommages et intérêts du syndic sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

La Cour de cassation soulève d'office le moyen fondé sur l'article 29 de la loi de 1881 dans les termes suivants :

“En statuant ainsi alors que les faits tels que dénoncés par la société ne pouvaient relever que des dispositions de la loi du 29 juillet 1881, la Cour d'appel a violé les textes susvisés”.

L'action du syndic, fondée sur l'atteinte à sa réputation, n'était pas recevable car la courte prescription en la matière n'avait pas été interrompue. L'action du syndic était prescrite (*cf. infra* 3).

La 3^e chambre de la Cour de cassation a confirmé dans un arrêt du 3 novembre 2016⁽²³⁾ cette jurisprudence au sujet de l'atteinte à la réputation de copropriétaires.

En l'espèce deux copropriétaires étaient dénoncés sur des affiches

apposées par le conseil syndical dans les parties communes de l'immeuble.

Ces affiches indiquaient que les travaux ne pouvaient être exécutés dans l'immeuble en raison du défaut de paiement de leurs charges par ce couple de copropriétaires qui détenait 20 % des tantièmes.

Ce couple a saisi le tribunal en réparation de l'atteinte à sa réputation sur le fondement de l'article 1382⁽²⁴⁾ du Code civil.

La Cour de cassation juge que la demande de dommages et intérêts ainsi présentée *“ne peut relever que des dispositions de la loi du 29 juillet 1881 et non pas de l'article 1382 du Code civil”.*

C - La très courte prescription

L'article 65 de la loi du 29 juillet 1881 dispose : *“l'action publique et l'action civile résultant des crimes, délits et contraventions prévus par la présente loi se prescrivent après trois mois révolus, à compter du jour où ils auront été commis ou du jour du dernier acte d'instruction ou de poursuites s'il en a été fait”.*

Cette exception notable qui s'applique à la diffamation et à l'injure concerne aussi bien les délits que les contraventions, il s'agit d'une exception péremptoire et d'ordre public qui doit être relevée par le juge.

Lorsque la diffamation ou l'injure résultent de la parution d'un écrit, le premier acte de publication constituera le point de départ du délai de prescription de trois mois.

Un copropriétaire s'employait depuis plusieurs mois à harceler et dénigrer publiquement le syndic de sa copropriété, tant personne physique que personne morale.

(21) Cour de cassation, Assemblée plénière, 12 juillet 2000, n° 98-10160 et 98-11155.

(22) Cass. civ. 1^{re}, 29 oct. 2014, n° 13-15.850, *Revue des loyers déc.* 2014, p. 540 à 542, Laurence Guégan.

(23) Cass. civ. 3^e, 3 nov. 2016, n° 1221, *pourvoi B* 15-17.150, *Administrer* n° 506, fév. 2017, p. 46-47, J.-R. Bouyeure.

(24) Article 1240 du Code civil depuis l'ordonnance du 10 février 2016.

Pour ce faire, il employait divers moyens : lettres aux copropriétaires, apposition d'affichettes, courriers ou actes extrajudiciaires adressés à d'autres syndics.

Le tribunal saisi par le syndic a condamné ce copropriétaire en raison du préjudice moral causé au syndic.

La Cour d'appel saisie par le copropriétaire relève que les écrits incriminés sont susceptibles de revêtir la qualification d'injures au sens de l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881.

La Cour constate cependant que l'affichette n'était pas datée, rien ne permettait de dire que l'action avait été introduite dans les trois mois de

l'apposition de celle-ci. Les lettres circulaires étaient antérieures depuis plus de trois mois à l'assignation. Les propos avaient été tenus plus de trois mois avant l'introduction de l'action...

Le jugement était donc infirmé en ce qu'il avait alloué des indemnités au syndic alors que l'action introduite par celui-ci l'avait été plus de trois mois après les faits reprochés. La prescription était acquise⁽²⁵⁾.

Cette courte prescription de trois mois qui est propre aux actions fondées sur les dispositions de la loi de 1881 doit être interrompue tous les

trois mois pour ne pas encourir la prescription.

Il s'agit là, en pratique, d'un risque réel qui nécessite la vigilance de l'avocat.

*

* *

Ces quelques illustrations des spécificités procédurales liées à ce que l'on appelle communément le droit de la presse témoignent de la protection de celle-ci et ne constituent que les exemples les plus significatifs des difficultés et des pièges que devra déjouer l'avocat dans le cadre de telles procédures. ■

(25) CA Rouen, 16 fév. 2005, *Delsol c./ SAS Cabinet Roger et François Hauguet*.