Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 septembre 2026, n° 24-15.665

Cour de cassation | troisième chambre civile | 17 septembre 2026

Résumé

Ayant caractérisé que les prestations fournies par une société aux syndics des syndicats des copropriétaires ayant opté pour le mode de gestion du syndicat coopératif se bornaient à une assistance, notamment par la fourniture d'une plateforme intuitive permettant de générer en autonomie des documents utiles, sans qu'elle-même en signe aucun, et à un accompagnement sur des sujets techniques par la mise à disposition d'une…

Sujets abordés dans les motifs

#1 actes de concurrence déloyale par dénigrement

#2 syndic de copropriété

#3 décret

#4 publicité trompeuse

#5 syndic

#6 information des consommateurs

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 5 - Chambre 1
20/03/2024
N° 22/03594

Cour de cassation
Troisième chambre civile
17/09/2026
N° 24-15.665

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 17 septembre 2026

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 502 FS-B

Pourvoi n° Y 24-15.665

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

1°/ l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC), dont le siège est [Adresse 1],

2°/ la Chambre Fnaim du grand Paris, syndicat professionnel, dont le siège est [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° Y 24-15.665 contre l'arrêt rendu le 20 mars 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [D] [E], domicilié [Adresse 3],

2°/ à la société Matera, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

3°/ à la société Emeria Europe, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 5], anciennement dénommée Foncia groupe,

4°/ au Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI), syndicat professionnel, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

La société Emeria Europe et le Syndicat national des professionnels immobiliers ont formé, chacun, un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demanderesses au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, trois moyens de cassation.

Chaque demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Choquet, conseiller référendaire, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété, de la Chambre Fnaim du grand Paris, de la société Emeria Europe et du Syndicat national des professionnels immobiliers, de la SCP Richard, avocat de M. [E] et de la société Matera, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 23 juin 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, M. Choquet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mmes Grall, Pic, Oppelt, Georget, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 mars 2024), la société Matera, qui développe et exploite une plateforme en ligne destinée aux copropriétés ayant adopté le mode de gestion du syndicat coopératif, a, à compter du mois de mars 2020, lancé une campagne publicitaire sur différents supports, notamment par voie d'affichage.

2. Soutenant que cette campagne publicitaire était illicite et trompeuse, et que la société Matera avait commis des actes de concurrence déloyale par dénigrement, la société Foncia groupe, désormais dénommée Emeria Europe, l'a assignée, ainsi que son président, M. [E], devant un tribunal en indemnisation de son préjudice.

actes de concurrence déloyale par dénigrement

3. L'Association nationale des gestionnaires de copropriété (l'ANGC) est intervenue volontairement à l'instance et, soutenant en outre que la société Matera exerçait illégalement la profession de syndic, elle a sollicité l'indemnisation de son préjudice et qu'il soit fait interdiction à cette société de se présenter comme un syndic professionnel et d'en exercer les missions.

4. La Chambre FNAIM du grand Paris (la FNAIM GP) a assigné la société Matera devant le même tribunal en indemnisation du préjudice causé à la profession de syndic de copropriété par les actes de dénigrement commis.

5. Le Syndicat national des professionnels de l'immobilier (le SNPI) l'a également assignée devant le même tribunal en indemnisation de son préjudice causé par une publicité comparative illicite et des actes de concurrence déloyale par dénigrement et pratique commerciale trompeuse.

6. Les instances ont été jointes.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, du pourvoi principal, le premier moyen, pris en ses deuxième, quatrième et cinquième branches, des pourvois incidents, le deuxième moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal, le deuxième moyen, pris en sa troisième branche, des pourvois incidents, et sur le troisième moyen du pourvoi principal et des pourvois incidents

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en ses première et deuxième branches, et sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches, des pourvois incidents, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

8. L'ANGC, la FNAIM GP, la société Emeria Europe et le SNPI font grief à l'arrêt de dire que la société Matera ne s'est pas rendue coupable d'exercice illégal de la profession de syndic, alors :

« 1°/ qu'exerce la profession de syndic, au sens de la loi Hoguet, toute personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle, prête son concours, même à titre accessoire, aux opérations de syndic de copropriété ; qu'en retenant, pour juger que la société Matera n'était pas soumise aux obligations prévues par la loi Hoguet, que l'article 42 du décret du 17 mars 1967 permet au syndic de solliciter un conseil ou à un avis technique auprès d'un professionnel ou de confier l'exécution d'une tâche à un prestataire, ces tiers n'étant pas considérés comme exerçant les fonctions de syndic, bien qu'elle ait constaté que le contrat proposé par la plateforme Matera, loin de se borner à offrir au syndic coopératif la possibilité de solliciter un avis ou conseil technique ou l'exécution d'une tâche déterminée à la société Matera, visait à apporter un appui général et personnalisé au syndic coopératif qu'elle accompagnait dans toutes ses missions, ce dont il s'évinçait que la société Matera prêtait son concours aux opérations de syndic, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi Hoguet, par refus d'application, et l'article 42 du décret du 17 mars 1967 par fausse application ;

syndic de copropriété

2°/ qu'exerce la profession de syndic celui qui, d'une manière habituelle, prête son concours aux opérations de syndic de copropriété ; qu'en affirmant que la société Matera se bornait à venir en appui du syndic coopératif et n'exerçait pas la profession de syndic, sans rechercher, comme elle y était invitée, si du fait de la coordination des différents services d'assistance proposés aux syndics bénévoles, l'accumulation des actes établis et la réalisation de certains actes au nom et pour le compte du syndic, la plateforme Matera n'était pas ainsi amenée à apporter son concours à l'exercice de la profession de syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 14 de la loi Hoguet. »

Réponse de la Cour

9. Selon l'article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, est puni d'une peine d'emprisonnement et d'une peine d'amende le fait de se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 et celui, pour toute personne, d'utiliser la dénomination « agent immobilier », « syndic de copropriété » ou « administrateur de biens » sans être titulaire de la carte instituée par le même article 3.

10. Selon l'article 1er, 9°, de la même loi, les dispositions de celle-ci s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

décret

11. Selon l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

12. Aux termes de l'article 27, alinéa 2, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

13. Aux termes de l'article 42 du même décret, les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

14. La cour d'appel a, d'abord, constaté, d'une part, que le contrat proposé par la société Matera s'adressait aux copropriétés ayant fait le choix d'un mode de gestion par un syndicat coopératif, d'autre part, que ce contrat consistait en un abonnement ayant pour objet un « accompagnement sur [des] sujets techniques : administratif, comptabilité, juridique », par la mise à leur disposition d'une équipe de spécialistes de la copropriété et d'une plateforme intuitive, et que les prestations proposées, telles qu'elles résultaient de l'annexe 1 au contrat, portaient notamment sur la génération de documents juridiques, la gestion comptable de la copropriété, la mise à disposition des documents utiles à la vie de la copropriété, et l'assistance et le suivi des travaux.

15. Elle a, ensuite, rappelé que le syndic pouvait, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix et confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs, et en a exactement déduit que la société Matera était ainsi autorisée à proposer, par ses prestations, un appui aux fonctions de syndic d'un syndicat coopératif.

16. Elle a, enfin, retenu que les prestations juridiques et comptables proposées consistaient essentiellement en la génération automatique de documents pouvant être utiles à ce syndic, la société Matera ne les signant pas, que le fait qu'elle proposait l'ouverture d'un compte de paiement sur lequel pouvaient être versées les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat coopératif n'impliquait pas qu'elle soit pour autant responsable de ce compte, que le fait qu'elle fournisse aux syndicats coopératifs des informations relatives au suivi des travaux concernant la copropriété ou les accompagne dans leurs démarches auprès des entreprises n'était pas illicite, que les prestations fournies résultaient de l'utilisation de la plateforme, à laquelle un accès en parfaite autonomie était assuré au syndic, et plus généralement que la société Matera n'avait qu'un rôle d'accompagnement de celui-ci.

17. Procédant à la recherche prétendument omise, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé que la prestation de la société Matera se bornait à l'assistance et l'accompagnement des syndicats des copropriétaires ayant opté pour le mode de gestion du syndicat coopératif, en a à bon droit déduit que cette société n'exerçait pas illicitement les fonctions de syndic.

18. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, sur les deuxièmes moyens, pris en leur première branche, des pourvois incidents, rédigés en termes identiques, réunis, et sur les deuxièmes moyens, pris en leur deuxième branche, des pourvois incidents, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

publicité trompeuse

19. L'ANGC, la FNAIM GP, la société Emeria Europe et le SNPI font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir juger que la société Matera s'est rendue coupable de pratiques commerciales déloyales et trompeuses envers les syndics professionnels, alors « que la publicité trompeuse étant un acte instantané, une fois la publicité diffusée, la publication d'informations rétablissant la réalité est sans effet sur l'existence de la faute ; qu'en jugeant que la communication de la société Matera qui, en ce qu'elle reposait sur des slogans tels que « Remerciez votre syndic pour de bon - Votez Matera à la prochaine AG », « Remerciez votre syndic et passez chez Matera » et qualifiait la société Matera de « nouveau syndic de référence » et ses services de « syndic réinventé », était « de nature à créer une ambiguïté, laissant penser que la société Matera (était) elle-même en mesure d'offrir aux copropriétés les services d'un syndic, professionnel ou non », ce dont il résultait que la communication de la société Matera était susceptible d'altérer de manière substantielle le comportement économique du consommateur à qui il était laissé entendre que la société Matera était un syndic, ne pouvait toutefois pas être considérée comme une publicité trompeuse car dans des articles de presse, émissions ou interviews, la société Matera avait précisé la nature réelle de ses activités et que les copropriétaires devaient faire le choix en assemblée générale de modifier le mode de gestion du syndicat et d'élire un syndic coopératif, quand ces éléments extérieurs étaient sans effet sur l'existence de la faute, dont elle a constaté l'existence, la cour d'appel a violé les articles L. 121-1 et L. 121-2 du code de la consommation. »

20. La société Emeria Europe et le SNPI font le même grief à l'arrêt, alors « que la publicité trompeuse est caractérisée dès lors que les informations susceptibles de détromper le consommateur ne sont pas diffusées selon les mêmes modalités ; qu'en estimant que la publicité de la société Matera n'était pas trompeuse aux motifs que les informations laissant penser qu'elle était un syndic, qu'elle diffusait, auraient été corrigées par des articles de presse, émissions et interviews de la société Matera précisant la nature réelle de ses activités, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par l'exposante, si ces articles, émissions et interviews, dont la diffusion était bien plus limitée que la publicité propageant massivement un message trompeur, n'étaient pas insusceptibles de détromper tous les consommateurs abusés par la campagne publicitaire générale de la société Matera, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 121-1 et L. 121-2 du code de la consommation. »

Réponse de la Cour

syndic

21. Ayant exactement énoncé qu'une pratique commerciale n'était trompeuse que lorsqu'elle altérait ou était susceptible d'altérer de manière substantielle le comportement économique du consommateur, la cour d'appel a, d'abord, retenu qu'en ce qu'elle reposait sur des slogans tels que « Remerciez votre syndic pour de bon - Votez Matera à la prochaine AG » et « Remerciez votre syndic et passez chez Matera », la communication de cette société était de nature à créer une ambiguïté, laissant penser qu'elle était en mesure d'offrir aux copropriétés les services d'un syndic, professionnel ou non.

information des consommateurs

22. Elle a, ensuite, relevé que le doute induit par la campagne publicitaire était insusceptible d'altérer de manière substantielle le comportement économique du consommateur dès lors que les pièces produites établissaient qu'avant d'accéder aux prestations de la société Matera, il était nécessaire que la copropriété opte pour le mode du syndicat coopératif, ceci supposant la réunion d'une assemblée générale votant sur un ordre du jour préalablement établi et autorisant à la fois le changement de mode de gestion et la conclusion d'un contrat avec cette société, et que de telles démarches, et les enjeux du changement envisagé, liés notamment au fait que les membres du conseil syndical qui s'engageaient à assurer la gestion de la copropriété en assumaient la responsabilité, impliquaient que les copropriétaires concernés, normalement informés et raisonnablement attentifs et avisés, se renseignent préalablement sur l'offre de la société Matera et ne s'en tiennent pas à la seule campagne publicitaire incriminée.

23. Ayant ainsi établi que le comportement économique des syndicats des copropriétaires choisissant de recourir aux services de la société Matera était insusceptible d'avoir été altéré de manière substantielle par la campagne publicitaire en cause, la cour d'appel, qui n'a pas fondé cette déduction sur l'information des consommateurs résultant d'articles de presse, d'émissions et d'interviews, et n'avait donc pas à effectuer la recherche que la seconde branche lui reproche d'avoir omise, a pu en déduire l'absence de pratiques commerciales déloyales et trompeuses.

24. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne l'Association nationale des gestionnaires de copropriété, la Chambre FNAIM du grand Paris, la société Emeria Europe et le Syndicat national des professionnels de l'immobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par l'Association nationale des gestionnaires de copropriété, la Chambre FNAIM du grand Paris, la société Emeria Europe et le Syndicat national des professionnels de l'immobilier et les condamne in solidum à payer à la société Matera et M. [E] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-sept septembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.