

# Informations Rapides de la COPropriété

## Fondateurs

Jean Cabanac (†), Constantin Michalopoulos, professeur honoraire à la faculté de droit de l'Université de Paris-Nord

## Rédacteur en chef

Jean-Marc Roux, directeur scientifique des éditions Edilaix

## Ont participé à la rédaction :

Rédaction : Julie Hainaut, David Rodrigues.

## Auteurs

Florence Bayard-Jammes, professeur permanent ESC Toulouse,  
Pierre Bazaille, notaire, président de l'institut notarial de l'immobilier,  
Sylvie Bouchet, notaire,  
Pascale Burdy-Clément, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,  
Nathalie Brocard-Figuière, juriste,  
Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de cassation,  
Christelle Coutant-Lapalus, maître de conférences à l'université de Bourgogne,  
Colette Chazelle, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,  
Guilhem Gil, maître de conférences à Aix-Marseille Université, Centre P. Kayser,  
Albert Granier, avocat au barreau de Paris,  
Caroline Jaffuel, magistrat à la cour d'appel de Paris,  
Jean-Marc Le Masson, avocat au barreau de Nantes, directeur national adjoint de l'ICH,  
Constantin Michalopoulos, professeur honoraire à la faculté de droit de l'Université de Paris-Nord,  
Bertrand Raclet, avocat au barreau de Paris,  
Marie-Françoise Ritschy, avocat au barreau de Paris,  
Jean-Marc Roux, maître de conférences à la faculté de droit d'Aix-Marseille Université,  
Gilles Rouzet, Conseiller honoraire à la Cour de cassation,  
Marie-Christine Ruffet, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,  
André Valdès, conseiller honoraire à la Cour de cassation,  
Guy Vigneron, ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF,  
Natalia Yankelevich, avocat au barreau de Paris,

## Formations et colloques

Alexandra Martin, assistante de direction, 04 72 49 79 11

## Abonnement et publicité

Aurore Jean, assistante commerciale, 04 72 49 79 11

## Studio :

Jérôme Chion, infographiste/photographe

## Editeur

SAS Edilaix  
33 cours de Verdun-Récamier - CS 30241 - 69287 LYON CEDEX 02  
Tél : 0(33) 4 72 49 79 11 • Télécopie : 04 72 49 76 69  
Courriel : info@edilaix.com • www.edilaix.com  
SAS au capital de 80 000 euros - RCS Lyon 524 427 135 • Président et principal actionnaire : Yves Stervinou • Commission paritaire (CPPAP. 1217 T 79413 - Dépôt légal : À parution • N° ISSN : 0750-8042

## Imprimerie

Imprimerie Chirat - 744 rue Ste Colombe - 42540 St-Just-la-Pendue

## Directeur de la publication

Yves Stervinou

Photo de Une : © DR

Photo médaillon : © DR

Crédit photo : DR et Fotolia sauf indication contraire

Une publication **Edilaix**  
Service d'Informations de Jurisprudence  
juridiques actualisées

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie (CFC)  
20, rue des Grands-Augustins - 75006 PARIS - Tél. : 01 44 07 47 70 - Fax : 01 46 34 67 19.

[www.informationsrapidesdelacopropriete.fr](http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr)  
Le n°, 16 € - Coupon d'abonnement p. 33



## L'enfer, c'est les autres ?

Jean-Marc Roux - Directeur scientifique

Qui n'a jamais été importuné par certains voisins indélicats ou des activités professionnelles gênantes au sein de sa copropriété ? Si le droit apporte une réponse ou, en tout cas, des principes de solutions, la question des troubles de voisinage reste délicate à traiter lorsque l'auteur du trouble est celui avec qui vous devez partager l'immeuble (*pour le meilleur et pour le pire*). Le lieu de vie (*havre de paix ?*) peut devenir le lieu de tous les excès. D'autant que le problème peut devenir insou-

luble (*quadrature du cercle*) si l'autre ne veut rien entendre malgré les rappels à l'ordre, voire la condamnation judiciaire.

Les articles que le lecteur pourra découvrir dans ce numéro pourront - nous l'espérons - lui apporter des pistes de réflexion, même si le chemin des prétoires n'est pas toujours la meilleure des solutions. *L'enfer, c'est les autres ?* ●

## Actualité des copropriétés

Page 7

- L'agenda des acteurs de la copropriété.
- Réforme du statut de la copropriété :
  - la synthèse des propositions de l'association CLCV ;
  - La réaction du président de la FNAIM ;
  - L'avant-projet des professionnels du GRECCO ;
  - H. Périnet-Marquet : « Faire des propositions utiles au débat ».

## Jurisprudence

Page 13

La jurisprudence relative à l'assemblée générale : convocation, tenue, contestation.

## Dossier spécial Troubles de voisinage

### Entretien

Page 14

Caroline Jaffuel, magistrat :  
« Les rapports de voisinage en copropriété sont plus affinés qu'en droit commun. »

### Études juridiques

- L'activité commerciale génératrice de troubles de voisinage ..... Page 23
- Les locataires et les troubles anormaux de voisinage..... Page 43
- Le processus judiciaire pour troubles de voisinage ..... Page 49

### Gestion et maintenance

Page 53



Vous avez dit "charges" ?  
Typologie, nature et répartition des charges.

### Pratique de la copropriété

Page 61

La passerelle de majorité de l'article 25-1.

### Point de droit

Page 63

La participation aux assemblées.

### Questions/ Réponses

Page 64

- Appels de provisions pour charges adressés aux copropriétaires par courriel.
- Rémunération du syndic pour l'établissement de la fiche synthétique.
- Validité de l'AG et absence de candidats aux fonctions de scrutateurs.

### Indices

Page 66