



## Co-proprétaire dans une résidence fermée sur rue ...

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 30 septembre 2009

---

Bonjour,

Co-proprétaire dans une résidence fermée sur rue et composée de 2 immeubles, on accède au mien par une allée de passage plein air, entre les 2 immeubles.

Mon immeuble possède un hall semi-ouvert (façade ouverte) qui donne accès au hall clos.

Les RDC, 1er et 2ème étages sont occupés par des sociétés dont le personnel fait x fois par jour, par groupes de 4/5 personnes, ses pauses cigarettes sous le hall semi-ouvert. Les mégots sont écrasés dans un cendrier-corbeille rentré après chaque usage dans le local poubelle clos, ce qui n'est pas sans risque d'incendie.

- le personnel a-t-il le droit de fumer dans l'allée de passage ?
- le personnel a-t-il le droit de fumer dans le hall semi-ouvert ?
- le personnel a-t-il le droit de laisser le cendrier-corbeille dans le local poubelle ?
- peut-on imposer un panneau interdiction de fumer dans l'ascenseur, le hall clos, le hall semi-ouvert ?
- peut-on interdire le cendrier dans le local poubelle ?

Je précise que le patron d'une des entreprises est depuis peu membre du Conseil Syndical, ce qui à mon avis ne le rend pas objectif.

Merci

### Réponse :

Tous les espaces contenus dans l'enceinte de l'immeuble doivent respecter, d'une part, les obligations contenues dans la loi Évin et, d'autre part, celles qui sont contenues dans le règlement de copropriété.

- concernant l'allée de passage non couverte, l'interdiction contenue dans la loi ne la vise pas, mais le règlement peut l'imposer
- il nous est difficile d'imaginer ce qu'est un hall semi ouvert, mais le règlement intérieur peut clarifier cette situation
- la présence de cendriers dans le local poubelle est un problème de sécurité qui ne concerne pas la loi Évin mais le règlement de copropriété
- la répartition de l'affichage de l'interdiction se fait en fonction des décisions d'interdiction, obligatoires ou règlementaires.

Il revient au syndic d'appliquer et de faire appliquer les mesures légales et, sous contrôle du conseil syndical, de faire appliquer les décisions règlementaires contenues dans le règlement de copropriété.