



## Mon voisin du dessous fume énormément chez lui et la fumée remonte et rentre chez moi par le conduit d'aération.

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

---

Mon voisin du dessous fume énormément chez lui et la fumée remonte et rentre chez moi par le conduit d'aération.

Je ne le supporte plus, d'autant plus que j'ai un bébé maintenant. Je l'ai déjà signalé au syndic mais on m'a répondu qu'il est propriétaire, que je ne suis que locataire et que comme ça ne dérange que moi (je suis au dernier étage) le syndic ne fera rien.

J'aimerais que les choses bougent. Je vais envoyer un recommandé au voisin et syndic mais quel article citer pour leur faire comprendre qu'ils DOIVENT faire quelque chose ?

Merci

### Réponse :

Toute relation de voisinage est de nature à causer des troubles, qui, s'ils ne dépassent pas les limites de l'acceptable, doivent être soufferts sans recours possible. Cependant, lorsque ces troubles deviennent anormaux, son auteur doit en répondre (article 544 du Code Civil). Il revient au juge d'apprécier l'anormalité du trouble, en fonction de la crédibilité des preuves offertes. Si l'anormalité du trouble est établie, son auteur pourra être condamné à faire cesser les nuisances et à payer des dommages-intérêts pour le préjudice subi.

Pour ce qui est du bailleur, il a l'obligation « d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et (...) de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...) » ainsi que celle « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués » (article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Si vous possédez des écrits confirmant ce que le syndic vous a répondu, le juge se fera un plaisir de lui faire remarquer que le droit à la santé concerne au même titre les locataires et les propriétaires.