



## Il y a des jours où la fumée du tabac se propage aux étages, mais aucun de mes voisins de paliers ne fume,..

Rubrique : questions-réponses - Date : dimanche 3 janvier 2010

---

Il y a des jours où la fumée du tabac se propage aux étages (en tout cas au mien)

Mais aucun de mes voisins de paliers ne fume, alors d'où ça vient ?

Le syndic a-t-il obligation de faire tout son possible pour empêcher ces pollutions ?

Cordialement

### 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).

Vous devez vous adresser à une juridiction de proximité pour régler ce différend, mais avant d'entamer cette procédure il est bon de délivrer au syndic une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception.