



Mes voisins du dessous fument et chaque soir, ma salle de bains et surtout la chambre de mon fils (qui a 4 mois) sentent très fortement le tabac.

Rubrique : questions-réponses Date parue le 06 juillet 2011

Bonjour,

j'habite une vieille maison avec 3 appartements en location. Mes voisins du dessous fument et chaque soir, ma salle de bains et surtout la chambre de mon fils (qui a 4 mois) sentent très fortement le tabac.

Puis je demander (obliger ?) mon propriétaire à faire des travaux d'isolation... ?

Réponse :

DNF a tenté de faire valoir auprès des pouvoirs publics les nombreuses plaintes de ce type qui lui parviennent quotidiennement, mais l'association s'est trouvée très isolée dans cette démarche. Si vous souhaitez que ce trouble de voisinage soit un jour pris en compte, vous devez manifester votre mécontentement en écrivant en nombre à vos élus. En effet, l'interdiction de fumer, dont les conditions sont prévues à l'article [R. 3511-1 du code de la santé publique](#), ne s'applique pas dans les appartements d'habitation. De plus 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. 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.

Vos recours sont la [juridiction de proximité](#) ou le [tribunal d'instance](#). Mais avant d'en arriver là, vous pouvez confier ce litige au [Conciliateur de justice](#).

Notez cependant qu'il ne s'agit pas d'une infraction à la loi Évin mais d'un trouble anormal de voisinage. Et, si vous souhaitez intenter une action en justice, il vous faudra réunir des preuves suffisantes qui démontrent le caractère excessif de ce trouble.

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). On peut sans doute y inclure l'obligation d'assurer l'étanchéité de l'appartement contre la fumée du tabac. Avant d'entamer une procédure devant le tribunal d'instance, il est bon de délivrer une mise en demeure par courrier recommandé