



## Quels sont les moyens légaux pour faire appliquer la loi Evin dans les parties communes d'une résidence ?

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 13 octobre 2011

---

J'habite une petite résidence et je fais partie du conseil syndical. J'aimerais savoir comment on peut contraindre une personne à ne pas fumer dans les escaliers de la résidence. Nous avons une personne qui fume le matin à 8 heures le matin dans les escaliers. En plus, nous avons des personnes âgées qui ne supportent pas le tabac. Cette personne est très vindicative lorsqu'on lui dit de ne pas fumer. Que peut-on faire ?

Respectueuses salutations

### Réponse :

Dans un immeuble ou une résidence, c'est le syndic sous l'autorité des copropriétaires qui est responsable de prendre les mesures garantissant le respect de l'interdiction de fumer dans les parties communes.

Le conseil syndical peut demander au syndic d'introduire dans le règlement de la copropriété des clauses rappelant l'interdiction de fumer dans les parties communes. Cette modification, qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, peut être décidé en assemblée de copropriétaires par la majorité des deux tiers des voix (article 26 de la [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

En effet, le règlement de la copropriété est une convention qui oblige tous les copropriétaires. Ce document peut contenir des clauses pénales permettant au syndic d'agir à l'encontre des copropriétaires qui ne respecteraient pas les règles dans leur utilisation des parties communes, dont par exemple, l'interdiction de fumer. Ces clauses pénales prévoient généralement le paiement des dommages et intérêts en faveur de la copropriété en cas de non respect des règles, ce qui peut dissuader les perturbateurs.

Pour faire agir le syndic, signalez-lui précisément les faits, et rappelez-lui qu'il risque d'engager sa responsabilité civile professionnelle s'il ne répond pas aux demandes des copropriétaires.

Si ces conseils ne suffisent pas, nous vous donnerons les démarches à suivre pour tenter une action judiciaire