



## Quels sont mes recours contre des voisins fumant dans les paliers et les escaliers

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 10 janvier 2012

---

Bonjour,

Mes voisins du dessus squattent paliers et escaliers pour y fumer. L'odeur envahit mon appartement. Rien n'est indiqué dans le règlement de copropriété concernant cette interdiction. Il n'y a pas non plus d'affiche interdisant de fumer dans la cage d'escaliers. Que puis-je faire ?

Merci

### Réponse :

Dans un immeuble ou une résidence, la mission du syndic sous l'autorité des copropriétaires est de prendre et de faire appliquer les mesures garantissant le respect de l'interdiction de fumer dans les parties communes. Cela commence par afficher dans les halls la signalétique concernant l'interdiction de fumer.

Le conseil syndical est tout à fait en droit de 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 décidée 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 et les locataires. Ce document peut contenir des clauses pénales permettant au syndic d'agir à l'encontre des copropriétaires et des locataires 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 intenter une action judiciaire