



## Comment se protéger de la fumée de tabac dans un appartement présentant des défauts d'étanchéité ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 6 février 2012

---

Bonjour,

Je suis un particulier, propriétaire d'un appartement dans une résidence livrée en 2005. Nous avons constaté de nombreuses malfaçons, dont 2 faisant aujourd'hui l'objet de déclarations dommage ouvrage, et l'une d'entre elle porte sur le fait qu'un mur de séparation deux appartements n'est pas étanche à l'air et permet aux odeurs et notamment aux rejets tabagiques de mes voisins de venir dans notre appartement. Ainsi, parents d'enfants en bas âge (6 mois et 4 ans), et moi même asthmatique, nous sommes certaines fois dans l'obligation de changer de pièce lorsque la fumée devient trop présente...

Lors du passage de l'expert (de l'assurance dommage ouvrage), nous avons réalisé une expérience, avec de l'encens. Toutes les personnes présentes ont constaté la présence de l'odeur d'encens dans notre appartement alors que l'encens était posé dans l'appartement voisin, sauf l'expert qui a indiqué n'avoir pas senti l'odeur. Au-delà du fait que nous contestons le contenu du rapport (qui n'est pas exhaustif quant aux constats mentionnés), l'expert termine son rapport en mentionnant que le dommage n'est pas assez significatif pour faire des investigations plus poussées et de conclure Ce dommage n'est pas de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, étant précisé qu'il ne compromet pas la solidité de l'ouvrage, ni ne rend pas celui impropre à sa destination.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer en retour la suite à donner à ce rapport et cette conclusion. En effet le tabagisme passif étant nocif pour la santé, et pour moi, cela rend l'appartement impropre à sa destination.

Merci d'avance pour votre réponse.

Cdt.

### Réponse :

Pour ce qui concerne vos droits en tant qu'acheteur d'un bien immobilier qui présente des défauts, nous vous conseillons de voir avec un avocat spécialisé dans ce domaine en vue d'un recours possible.

Par ailleurs, en ce qui concerne la protection contre le tabagisme au domicile, il faut savoir que l'interdiction de fumer prévue dans le code de la santé publique ne s'applique pas dans les [lieux privés d'habitation](#).

Cependant, d'autres dispositions peuvent vous permettre de protéger votre famille de la fumée du tabac : vous pouvez par exemple évoquer le trouble de voisinage. En effet, 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.

## Comment se protéger de la fumée de tabac dans un appartement présentant des défauts d'étanchéité ?

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.

Rendez vous au [tribunal d'instance](#) ou contactez le [Conciliateur de justice](#)