



## Mon voisin du dessous fume et les odeurs remontent dans ma salle de bain et mes toilettes,..

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 20 mars 2012

---

Bonjour,

Nous avons des colonnes d'aération dans mon immeuble qui desservent la salle de bain et les WC (pièces sans fenestres).

Mon voisin du dessous s'est mis à fumer, et depuis j'ai des odeurs fortes de tabac dans ces 2 pièces.

Je lui ai gentiment demandé s'il pouvait aérer un peu, ou fumer moins dans ces pièces, depuis c'est pire.

Comme ces pièces sont sans fenestres, boucher la ventilation n'est pas envisageable. La copro interdit d'installer une ventille pour empêcher l'air d'entrer, et aérer en grand ne suffit pas (sans compter le froid).

Je suis propriétaire.

Ais-je un recours ?

Je vous remercie.

Bien cordialement

### Réponse :

DNF tente de faire valoir auprès des pouvoirs publics les nombreuses plaintes de ce type qui lui parviennent quotidiennement, mais l'association se trouve 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 habitations privatifs. 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.

Le syndic, sous l'autorité du conseil syndical, doit assurer à chaque copropriétaire la jouissance paisible de son

## **Mon voisin du dessous fume et les odeurs remontent dans ma salle de bain et mes toilettes,..**

---

logement et (...) le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle. C'est donc à lui qu'il faut adresser votre plainte en lui précisant que vous aurez, en cas de refus d'intervenir de sa part, recours à la [juridiction de proximité](#) ou au [tribunal d'instance](#). Vous pouvez cependant commencer par le [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.