



## Voisin fumeur sur un balcon considéré comme partie commune, comment l'inquiéter ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 4 septembre 2013

---

Bonjour,

J'habite en appartement et le voisin du dessous est un accroc de la cigarette, jour...et nuit. Il fume sur son balcon, la fumée monte et est aspirée par ma VMC. La consommation de tabac est sévère et j'en profite allègrement (avec crises de toux asthmatiques...).

Question :

Le balcon étant une partie commune à usage privatif (et non un lieu 100% privé), y a t il possibilité d'inquiéter légalement (loi Evin) mon voisin ?

Cdt

Réponse :

En effet, un immeuble en copropriété va comporter des parties privatives et des parties dites communes. [Aux termes de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965](#), « les parties communes sont les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ». Ces parties représentent en général, le sol, le gros Suvre des bâtiments, les locaux de services, les passages etc. En principe, une terrasse ou un balcon est affecté à l'usage exclusif d'un copropriétaire, ce qui en fait une partie privative. Toutefois, dans certains cas il est vrai, d'autres qualifications peuvent être retenues. Il est, par exemple, fréquent que le règlement de copropriété le qualifie de partie commune avec [droit de jouissance](#) privatif. Cela signifie que bien qu'il soit affecté à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, l'élément est commun.

Bien que DNF soit la seule structure se préoccupant de ce type de problème pour lequel la loi Évin ne prévoit rien, aucun texte légal n'interdit de fumer sur son balcon,. La situation à laquelle vous devez faire face, rentre dans la catégorie du [trouble anormal de voisinage](#) qui, lui, est codifié.

Pour obtenir une possibilité d'être entendu, il faudra prouver que celui dont vous vous plaignez, occasionne une gêne pouvant être qualifiée en [un trouble anormal](#). En vous rendant sur notre site - à la boutique en ligne, vous pourrez vous procurer notre documentation : "[Tabagisme passif, savoir se protéger dans son lieu d'habitation](#)".

Enfin une sensibilisation sur ce sujet auprès de vos élus peut devenir à moyen terme l'occasion d'une réflexion parlementaire, dont certains députés semblent aujourd'hui conscients.

Il reste enfin la possibilité de rejoindre une association comme DNF en y [adhérant](#) , ce qui offre la possibilité de participer à des actions de réflexion sur le sujet et à donner plus de poids à ses actions auprès des pouvoirs publics.