



Gêne olfactive des copropriétaires par la présence d'une association sportive qui laisse fumer le narguilé. Comment faire cesser cette activité ?

Rubrique : questions posées - Commentaires - 27 janvier 2014

Je fais partie du conseil syndical d'un immeuble de six étages dont une partie du RDC est louée par une association sportive. Dans la réalité il s'agit d'un ancien entrepôt, avec ouverture façon porte de garage sur la rue, aménagé en lieu de convivialité (plus de 80m²) recevant du public venant fumer le narguilé en regardant des matchs de football sur des téléviseurs.

Cela entraîne une gêne olfactive pour les copropriétaires notamment ceux situés au dessus du local puisque les fumées sont rejetées en façade et un brasero portatif est régulièrement installé à la porte d'entrée pour fournir en tisons les chichas.

Le local ne comporte qu'une ouverture, la porte de garage sur la rue, et toutes les fumées sont extraites en façade par un extracteur.

Un panneau placé sur la porte d'entrée stipule que l'entrée est strictement réservée aux adhérents de l'association..

Quelle action mener pour faire cesser cette activité de fumer qui n'a rien à voir, semble-t-il, avec l'objet sportif de l'association ?

Le propriétaire est-il responsable de l'activité de son locataire ?

Réponse :

Si le statut associatif de l'établissement est utilisé pour camoufler un commerce illégal de vente et de consommation de chicha, il vous faudra saisir la direction régionale des douanes ou le procureur de la République.

Si, par contre, l'association a un objectif statutaire clairement défini, effectif et sans lien avec la consommation de chicha, vous ne pourrez qu'invoquer les nuisances de voisinage. En effet, l'extraction des fumées qui polluent les appartements voisins situés au dessus de ce local, ne relève pas de la loi Evin mais de la réglementation qui s'applique aux troubles anormaux de voisinage pour lesquels [un conciliateur de justice](#) pourra vous aider à obtenir réparation.

[Le syndic gestionnaire](#) de votre immeuble doit aussi vous accompagner dans vos démarches. En cas de trouble de voisinage, tout auteur de nuisances est responsable du trouble qu'il cause à son voisinage. Toutefois, [le propriétaire](#) dûment informé des nuisances engendrées par son locataire doit engager certaines démarches auprès du fauteur de troubles. À défaut de réaction de sa part, sa responsabilité peut aussi être engagée.

A l'appui de vos demandes, vous pourrez utilement invoquer :

- Le fait qu'en France [la vente de tabac](#) est le monopole de l'état ([Article 568 du CGI](#)). Par conséquent, toute vente

de tabac détail ne peut se faire que par des commerçants ayant reçu une autorisation de l'administration.

- Selon l'article 45 [du décret n° 2007-906 du 15 mai 2007, modifié par le décret n° 2010-720 du 28 juin 2010 relatif à l'exercice du monopole de la vente](#) au détail des tabacs manufacturés, ne sont habilités à vendre des tabacs manufacturés au détail que des revendeurs ayant qualité d'exploitants de *Débit de boissons à consommer sur place, titulaire d'une licence de 3ème ou 4ème catégorie effectivement exploitée, ou restaurant titulaire d'une « licence restaurant proprement dite »*, conformément aux articles L. 3331-1 et suivants du code de la santé publique.
- Le jugement de la [la Cour d'appel de Dijon](#), qui confirme qu'un statut associatif ne permet pas un contournement de la loi Evin relatif à l'interdiction de fumer dans les lieux à usage collectif.
- [La jurisprudence de la Cour d'appel](#) qui fait référence au Code de la construction et de l'habitation selon lequel « *constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.* » En conséquence, les juges ont estimé que le statut de l'association utilisatrice permanente ou occasionnelle des lieux, n'a pas d'incidence sur l'application de la loi Evin.