



Voisin fumeur vivant en dessous de nous, quel est notre recours ?

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 7 février 2014

Bonjour,

Nous louons un appartement, qui se situe en dessous de celui que nous occupons.

Notre locataire fume énormément, au point que les odeurs de tabac remontent dans notre appartement par les parquets.

Nous lui en avons parlé, pas d'amélioration, puisqu'elle fume toujours !

Nous avons déjà bouché toutes les issues possibles (autour des arrivées d'eau et d'électricité).

Nous savons que l'interdiction de fumer, ne s'applique pas dans les lieux d'habitation privée, mais les nuisances, liées aux odeurs de tabac, nous obligent d'aérer notre habitation très régulièrement, les dépenses d'énergie augmentent, la nuit nous coupons le chauffage pour laisser les fenêtres entrouvertes, de manière à prendre notre petit déjeuner avec le moins d'odeurs possibles, mais dans le froid : nous sommes en janvier !

Nous considérons cette situation comme anormale, mais quel recours avons-nous ?

Merci de votre réponse.

Cordialement

Réponse :

En effet, l'interdiction de fumer prévue dans le Code de la santé publique, ne concerne pas [les lieux privés d'habitation](#). Vous ne pouvez donc pas, en principe, empêcher votre locataire de fumer chez elle.

En tant que propriétaires, c'est à vous de faire procéder aux vérifications et d'engager les travaux nécessaires pour éviter cette pollution tabagique. Si malgré ces démarches vous êtes toujours dérangé par la fumée, sachez cependant que vous n'êtes pas totalement démunie.

Les dispositions prévues dans la loi vous permettent de faire valoir vos droits face à cette nuisance, en vertu de l'article [544 du Code Civil](#). La jurisprudence a élaboré une théorie qui précise que lorsque les troubles courants et liés à toute situation de voisinage deviennent anormaux, son auteur doit en répondre. Il reviendra alors, au juge d'apprécier l'anormalité du trouble, en fonction de la crédibilité des preuves qui lui seront présentées. Si l'anormalité du trouble est établie, son auteur pourra être condamné à faire cesser les nuisances et à payer des dommages et intérêt

pour le préjudice subi.

Dans le cadre d'un [trouble de voisinage](#), il faut être à même de prouver que cette nuisance est anormale. Pour ce faire, il suffit de faire constater la réalité du tabagisme ambiant, soit par des personnes faisant office de témoins officiels (amis , parents...), soit, par constat d'huissier. Vous pouvez également vous rapprocher du [Tribunal d'instance](#) dont dépend votre lieu de domicile.

Vous trouverez des renseignements complémentaires dans notre brochure Tabagisme passif, [Savoir se protéger dans son lieu d'habitation](#) .

Tout [adhérent](#) de DNF peut bénéficier d'une aide personnalisée pour la rédaction de courriers.