



Immeuble jouxtant notre propre immeuble avec des voisins fumeurs, situation invivable, que pouvons - nous faire ?

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 16 avril 2015

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vivons dans un immeuble neuf à Boulogne depuis Octobre 2014 et jouxtant un autre immeuble de la même copropriété qui a été livré aux occupants il y a un mois.

Entre Octobre dernier et début Mars, nous n'avons jamais eu aucun soucis avec les fumées de cigarette. Cependant, depuis que les occupants du bâtiment d'à côté ont commencé à emménager, la gêne est apparue pour devenir totalement invivable avec par exemple :

Tous les soirs :

- Fumées de cigarette s'introduisant par les VMC extérieures du balcon dans la chambre et dans le salon
- Odeurs de cendrier froid s'introduisant par les VMC extérieures du balcon dans la chambre et dans le salon

De temps à autre :

- Fortes odeurs de tabac dans la cage d'escalier et le couloir s'introduisant dans notre appartement dans la porte d'entrée

Constamment :

- Des mégots de cigarettes jonchant le sol commun aux deux immeubles.

Nous sommes par exemple réveillés en pleine nuit régulièrement par ces nuisances !

Nous ne pouvons plus profiter de notre logement de manière normale (linges imprégnés de l'odeur du tabac, pièces à vivre et à coucher...) ; il nous est totalement impensable de pouvoir par exemple nous permettre d'ouvrir les fenêtres et je ne vous parle même pas du fait de pouvoir profiter de notre balcon où l'odeur est constante.

=> Que pouvons nous faire ?

=> Dans quelle mesure pouvez-vous nous aider ?

A noter qu'un point très problématique est que nous sommes incapables de désigner formellement les occupants/appartements comme étant la/les source(s) des nuisances car quasiment tous nos voisins fument !

Merci pour votre aide,

Très Cordialement,

PH J

Réponse :

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 lieux d'habitation privée. La situation, dans le cas présent, s'inscrit dans la catégorie [des troubles anormaux de voisinage liés à des nuisances olfactives](#) et à des problèmes d'isolation de la part des VMC.

Le concept du trouble de voisinage est issu de l'application que font les juges de [l'article 544 du code civil](#). Lorsque ce genre de nuisances existe, il faut pouvoir être à même de prouver son existence et la gêne occasionnée. Pour ce faire, il faudra démontrer la réalité du tabagisme ambiant par tous les moyens possibles, soit par des témoignages officiels, soit par constat d'huissier ou encore un constat d'expert en diagnostic immobilier et bâtiment permettant de démontrer que les isolations dans la construction des deux immeubles laissent apparaître [un vice de construction](#) éventuellement dans l'évacuation des odeurs.

Dans la réalité, ce type de situation de trouble de voisinage n'est pas facile à aborder car la responsabilité principale réside dans l'obligation du bailleur d' [assurer une jouissance paisible du logement](#) et (...) et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (..) *en état et à l'entretien normal des locaux loués* ". En cas de conflit, seul un juge peut devenir l'interlocuteur entre les locataires et les propriétaires pour tenter de résoudre au mieux le différend les opposant.

Les recours possibles dans votre situation sont donc les suivants :

- [le conciliateur de justice](#) ;
- [le Tribunal de proximité](#) ;
- [le Tribunal d'instance](#).

En ce qui concerne [les parties communes des immeubles](#) considérées comme des lieux à usage collectif accessibles au public ou constituant des lieux de travail, elles sont donc concernées par l'interdiction de fumer dont l'application relève de la responsabilité de l'assemblée des copropriétaires ou du syndic qui peut confirmer dans le règlement de copropriété l'interdiction de fumer dans les diverses parties communes de l'immeuble (comme l'accueil, les ascenseurs, les parkings, les caves, voir les balcons lorsque ceux-ci appartiennent à la copropriété

Quant aux éléments qui perturbent votre cadre de vie, nous vous conseillons de prendre contact avec [l'ADIL](#) afin qu'il vous accompagne dans le cadre de démarches complémentaires.