



Sans prise de décisions fermes de mon propriétaire à la présence de salariés fumant dans la cour, que puis - je faire ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 29 juillet 2015

J'habite avec mes enfants dans un petit loft au fond d'une cour d'un immeuble situé à Paris au 1er étage dont le RdC est occupé par des sociétés de production (+++) vidéo dans un local commercial depuis 2 ans -

Ils s'installent tous les matins pour la pause téléphone/café /cigarettes de 9h30 du matin > 19h 20 heure le soir - et cela en dessous de mes fenêtres du 1er - toute la journée à fumer et à discuter au téléphone en particulier durant les beaux jours prétextant qu'ils ont le droit de faire ce qu'il veulent dans une cour Interprétant le règlement de copropriété à leurs manières et pour leur propre intérêt.

Le propriétaire se cache malhonnêtement derrière l'agence qui gère ce local de ce fait comment puis-je me défendre ?

Je vous remercie

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.

[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 (amis, parents, soit par [constat d'huissier](#).

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 locataires et 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 peuvent donc être 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

Une prise de contact auprès des services de l'[ADIL](#) (Agence départementale d'information sur le logement) peut également vous aider à régler ce litige de trouble de voisinage.