



Pollution tabagique de voisinage, quelles solutions ?

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

Bonjour,

Ma femme (enceinte) et moi même, subissons depuis plusieurs semaines la fumée d'un voisin qui doit sans doute fumer sur son balcon.

La fumée s'infiltré directement dans notre appartement, environ toutes les heures.

J'ai lu sur votre forum que nous pouvons nous retourner contre notre bailleur et syndic afin de faire constater un trouble de voisinage.

Pouvez-vous me préciser si nous devons enquêter afin de trouver quel voisin fume sur son balcon ?

Également quels éléments doivent contenir la lettre pour le bailleur/syndic afin d'être recevable ?

Pensez-vous que la fréquence de la fumée est suffisante pour être considérée comme un trouble ? Merci par avance pour votre aide.

Réponse :

En France, [l'interdiction de fumer](#) prévue dans le Code de la santé publique, ne concerne pas les lieux privés d'habitation.

[Un immeuble en copropriété](#) comporte des parties privatives et des parties dites communes. En général, les terrasses ou [les balcons](#) sont affectés à l'usage exclusif des copropriétaires, rendant ces parties privatives. Dans certains règlements de copropriété, [ils peuvent être qualifiés de partie commune avec droit de jouissance privatif](#), signifiant ainsi que bien qu'il soit affecté à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, l'élément est commun.

Aucun texte légal n'interdisant de fumer sur son balcon, la situation à laquelle vous êtes confronté pourrait trouver une solution en évoquant [la notion de trouble de voisinage](#) qui, elle, est codifiée. ([article 544 du code civil](#))

Étant donné qu'il existe de multiples réglementations concernant les troubles de voisinage, code civil, code rural, code de l'urbanisme, réglementations nationales et locales, [il n'est pas toujours aisé de s'y retrouver](#).

En effet, pour avoir la possibilité d'être entendu, il faut être en mesure de prouver l'anormalité du trouble. 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.

Pollution tabagique de voisinage, quelles solutions ?

Pour ce faire, il faut pouvoir démontrer la réalité du tabagisme ambiant par tous les moyens possibles (soit par [des témoignages officiels](#) - amis - relations soit par [constat d'huissier](#), éventuellement par un constat d'expert).

Dans la réalité, ce genre de situation n'est pas facile à aborder car la responsabilité principale réside dans l'obligation du bailleur à devoir 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 conflits, seul un juge peut devenir l'interlocuteur entre des locataires ou des propriétaires opposés et tenter de trouver avec eux une solution pour résoudre au mieux le différend qui les oppose.

[le syndic de copropriété](#) en tant que représentant légal des copropriétaires dans le cadre de sa mission peut devenir votre interlocuteur auprès [du syndicat des copropriétaires](#) afin de les informer de votre situation.

Aussi avant d'intenter un procès devant un tribunal, il est important de connaître les possibilités de recours amiables pour régler les conflits de voisinage. [Les associations de défense](#) sont généralement centrées autour d'un thème, source de conflit de voisinage. Elles disposent le plus souvent d'un site internet et sont donc aisément identifiables.

Par contre, si aucune solution n'était apportée à votre problème, il vous restera alors, la ressource d'engager de possibles démarches auprès :

- [Du Conciliateur de justice](#)
- [Du Tribunal de proximité](#)
- [Du Tribunal d'instance](#)

La boutique en ligne de DNF permet la consultation de notre documentation sur le : « [Tabagisme passif, savoir se protéger dans son lieu d'habitation](#) ».

C'est la raison pour laquelle, nous encourageons [nos adhérents](#) à sensibiliser leurs élus sur ce thème car les gênes occasionnées ne sont pas anodines et il serait bon qu'une réflexion parlementaire puisse être menée.