



Infiltration d'odeur de cuisine de tabac dans notre appartement par les gaines techniques, quels sont nos recours ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 5 décembre 2016

Bonjour,

Nos voisins du dessous ont réalisé des travaux sur plusieurs mois, et un nouveau locataire est entré depuis 1 mois. Depuis son arrivée, nous avons des odeurs de cuisine et aussi un très forte odeur de tabac.

Nous avons fait intervenir une société qui a vérifié notre VMC, qui est parfaitement fonctionnelle. Le technicien m'a indiqué que les infiltrations arrivent par les gaines techniques (tableau électrique, chasse d'eau des toilettes). L'odeur est insupportable, comme je travaille depuis mon domicile, j'ai des irritations du nez et des maux de tête.

Nous avons fait un courrier de mise en demeure au Syndic qui n'a pas réagit. Comme d'autres propriétaires sont concernés par ses nuisances, nous avons aussi écrit au propriétaire de cet appartement, qui n'a pas souhaité répondre.

Nous sommes allés à la mairie de notre commune mais il n'y a pas de service d'hygiène.

Que faire ? Quels sont nos recours ?

Merci de vos conseils.

MR

Réponse :

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 empêcher vos voisins locataires de fumer chez eux.

Votre situation vous permet d'évoquer un trouble anormal de voisinage ([Article 544 du code civil](#)), mais à la condition d'être en mesure de prouver que cette nuisance est anormale.

La jurisprudence a élaboré une théorie qui précise que lorsque [ces troubles courants](#) deviennent [anormaux](#), leur auteur doit en répondre. Ce sera au juge d'apprécier l'anormalité de ce 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 cesser les nuisances et à payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Pour ce faire, il sera nécessaire que la réalité du tabagisme ambiant puisse être constatée par la présentation de témoignages officiels ou de constat d'huissier.

Vous trouverez toutes les informations utiles dans la plaquette « [tabagisme passif, savoir se protéger dans les lieux](#)

[d'habitation](#) »

Les personnes ne souhaitant pas subir les inconvénients dus à la fumée de tabac dans les actes de la vie quotidienne doivent le faire savoir ou mieux encore [adhérer](#) aux associations qui les protègent pour soutenir leurs efforts ou encore rejoindre le groupe de réflexion de la [région Ile de France](#) qui travaille sur le sujet.