



## Face au refus de notre propriétaire de constater une odeur de cigarettes dans le hall de l'immeuble et notre appartement, quelles sont ses obligations à y mettre fin ?

Rubrique : questions posées - Date : 22/02/2019

Bonjour,

Voilà plusieurs jours que nous constatons une odeur anormale de cigarette dans notre appartement (au lever, en rentrant du travail, parfois la nuit). Il arrive que le couloir d'entrée de l'immeuble sente un peu car des voisins fument dans leur appartement et cela se propage mais cela ne nous dérange pas trop.

Sauf que ces derniers temps, on dirait que quelqu'un fume directement dans les couloirs, devant chez nous (nous n'avons pas réussi à attraper le ou la coupable) et cela s'infiltré donc par le toit de notre appartement.

Une voisine qui a un enfant en bas âge a déjà contacté le propriétaire qui ne veut pas agir (selon lui, personne ne fume, il n'a jamais senti d'odeur, personne d'autre ne se plaint et il m'a accusé de soutenir cette voisine qui s'est déjà plainte)

Je me suis permis d'afficher un mot rappelant les textes de lois au sujet de l'interdiction de fumer dans les couloirs et les ascenseurs, suite à quoi, l'odeur semble avoir diminué, mais le propriétaire a arraché ce mot au bout de 2 jours, indiquant qu'il était impossible que ça sente chez nous, toujours en disant que personne ne fume, qu'il ne sent rien, que ça ne pouvait pas passer sous la porte, etc... (nous avons essayé de mettre des joints autour des portes mais l'appartement est très mal isolé)

Un panneau tout petit indiquant interdiction de fumer se trouve sur la porte de placard d'un extincteur dans le couloir mais rien de plus et rien dans l'ascenseur.

Nous aimerions donc savoir quelles sont les obligations de notre propriétaire qui ne veut rien entendre. Je précise que je ne peux pas l'appeler pour constater les nuisances olfactives sur le moment car en dehors du fait que ça sente le plus souvent à 6h du matin ou 23h (ce qui n'est pas un horaire décente pour déranger quiconque), le temps qu'il arrive, l'odeur sera certainement dissipée...

D'avance, merci pour votre aide.

### Réponse :

Votre situation actuelle ne trouvera une solution possible qu'en évoquant la notion du [trouble de voisinage](#).

Normalement il revient [au propriétaire de tout mettre en œuvre](#) pour soit mis fin à tous troubles causés par des locataires. En effet, lorsqu'un propriétaire est informé de troubles causés par son locataire, il doit tout d'abord prendre contact avec le locataire, par lettre recommandée avec avis de réception pour lui demander de respecter le règlement intérieur de la copropriété et donc de cesser les troubles. Un propriétaire n'a pas seulement le droit d'intervenir, il en a

## étai de constater une odeur de cigarettes dans le hall de l'immeuble et notre appartement, quelles sont

l'obligation aux termes [de l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989](#). Il doit en effet faire cesser le trouble de jouissance que son locataire cause aux tiers.

Il peut rappeler au locataire que son comportement peut constituer un motif légitime et sérieux de résilier le bail. Il doit toutefois et pour cela être en mesure de prouver le trouble de voisinage, ce qui n'est pas toujours aisé.

Il doit ensuite informer, par lettre recommandée avec avis de réception, toute personne qui lui a signalé les troubles des démarches engagées par ses soins pour y mettre un terme.

Il est possible en de telles circonstances en cas d'insuccès à se faire entendre de se faire accompagner par [le conciliateur de justice](#).