



## Pollution tabagique en terrasses d'immeuble considérées comme parties communes

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 11 mai 2020

---

Bonjour,

J'habite dans un immeuble où des locataires fument de manière habituelle et fréquente sur leurs terrasses, lesquelles sont situées à proximité immédiate des fenêtres de chambres d'autres résidents, lesquels sont contraints à laisser ces fenêtres ainsi que les stores extérieurs fermés pour ne pas inhaler ces fumées de tabac. Ils sont contraints de dormir fenêtres fermées, voire même de boucher les entrées d'air des fenêtres des chambres....

Notre règlement de copropriété indique que les terrasses constituent des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels elles sont rattachées. Il précise en outre que l'utilisation des terrasses ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires,

Il en est prévu à l'article 11 - Jouissance - que les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les ODEURS, la chaleur, les radiations ou toute autre cause.

Dès lors que les terrasses constituent au cas particulier des parties communes, même si elles sont à l'usage exclusif de l'occupant de l'appartement, le texte légal qui prévoit l'interdiction de fumer dans des espaces collectifs s'applique-t-il ?

Ce cas précis a-t-il déjà été jugé ?

En vous remerciant pour votre réponse,

V.G

### Réponse :

L'interdiction de fumer contenue dans la loi Évin concerne les [lieux affectés à un usage collectif](#). Elle ne s'applique donc pas aux terrasses de votre immeuble qui sont à *usage exclusif de l'occupant de l'appartement*

Votre excellent règlement de copropriété permet cependant de clairement faire valoir vos droits au titre de son article 11 et de mettre en œuvre tous les textes relatifs aux [Troubles de voisinage par nuisances olfactives](#) ; le site [service-public.fr](http://service-public.fr) vous conduit pas à pas pour réussir cette démarche.

Il s'agit d'une des dernières zones d'ombre de la loi Évin. Notre association régionale d'Île-de-France a constitué le groupe de travail Pollution tabagique de voisinage dont l'objectif est de faire évoluer la loi pour qu'elle permette définitivement de considérer que la liberté individuelle d'une minorité de Français ne peut pas faire obstacle à la qualité de vie et à la santé de 80% de la population. Si ce combat est également le vôtre, vous pouvez vous joindre à

eux en vous [inscrivant à leur travaux](#)