



## Copropriétaire dérangée par la fumée de deux voisins

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 4 septembre 2020

---

Bonjour,

Copropriétaire depuis quelques mois dans une petite résidence du Val de Marne, je suis dérangée par la fumée récidivante de deux résidents ; un copropriétaire qui fume dans la journée à sa fenêtre nettoyant rarement son cendrier continuellement apparent sur le rebord de sa fenêtre, et un locataire vivant en dessous de chez moi qui fume vraiment beaucoup sur sa terrasse et dans son appartement le soir d'environ 20H à 23H30.

Habitant au 3ème et dernier étage, les fumées se propagent dans mon appartement, me provoquent des nausées et des quintes de toux (les soirées me sont particulièrement difficiles). Quant à l'odeur tenace qui s'incruste dans mon appartement, je ne parviens pas à l'éradiquer.

Je me permets d'ajouter que je suis âgée de 65 ans et suivie en pneumologie pour une bactérie atypique et une dilatation importante des bronches.

Que me conseillez-vous de faire ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Cordialement,

Réponse :

Les recours qui malheureusement n'existent pas, à ce jour, dans les textes qui protègent des effets passifs de la fumée de tabac doivent être recherchés à la fois dans le règlement de copropriété et dans la législation sur les troubles anormaux de voisinage.

**Le rôle du syndic :** il revient [au syndic](#) de faire « *respecter la jouissance paisible du logement et (...) et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...)* ». A ce titre, il dispose du règlement de propriété et éventuellement d'un règlement intérieur qui relèvent, tous deux, de l'autorité de l'assemblée générale des copropriétaires qui se réunit une fois l'an. Etant vous-même copropriétaire, vous devez veiller à ce que les nuisances olfactives anormales de voisinage dues au tabagisme soient évoquées dans l'un des deux règlements.

**Le site [Service-public.fr](#)** détaille parfaitement bien les procédures à suivre pour tenter de mettre fin aux troubles anormaux de voisinage par [nuisances olfactives](#). Le caractère anormal de la nuisance doit être confirmé, dans de son intensité, sa fréquence et sa durée, par deux ou trois [témoignages](#)

Si, comme cela vous est conseillé dans [service-public.fr](#), vous faites appel au [conciliateur de justice](#), une attestation de

votre pneumologue, dans laquelle il déconseillerait les ambiances enfumées, serait utile.

L'[adhésion](#), voire la participation à ses travaux, à une association comme DNF donne plus de poids aux actions qu'elle mène pour faire évoluer les lois qui ne protègent que très partiellement les situations de tabagisme passif.