



## Les employés du commerce situé au RC de notre immeuble fument dans la cour

Rubrique : questions-réponses - Date : samedi 16 juin 2007

---

Les employés du commerce situé au RC de notre immeuble fument dans la cour et la fumée envahit les appartements situés au-dessus et autour à longueur de journée, y compris le samedi, de 9h à 20h. Si le commerce a la jouissance de la cour, il lui est interdit d'exercer aucune nuisance auditive, olfactive, visuelle (règlement de copropriété et baux de location). Que faire ? ils sont les seuls à fumer dans les parties communes de l'immeuble...

### Réponse :

- Il n'est pas interdit de fumer dans les espaces découverts d'un immeuble ou d'un lieu de travail, ce qui ne signifie pas que cela soit autorisé. Le propriétaire de l'immeuble est effectivement en droit d'élargir le principe de l'interdiction de fumer à l'ensemble des espaces qui dépendent de son autorité.
- Cela est particulièrement vrai pour les immeubles mixtes (habitations et commerces) dans lesquels le regroupement de salariés fumeurs dans la cour intérieur peut porter préjudice aux habitants dont les fenêtres sont au dessus du regroupement.
- Dans votre cas, le règlement de copropriété comme le bail de location semblent mentionner l'interdiction d'exercer des nuisances olfactives. Il faut donc mettre en demeure le commerce de respecter les termes du contrat de bail, comme ceux du règlement de copropriété, sous peine d'une action de la copropriété et/ou des voisins pris individuellement devant le tribunal d'instance.

CD