



Nuisances causées par mes voisins fumeurs

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 4 mai 2007

Les locataires de l'appartement en dessous du mien fument de 20h jusqu'à n'importe quelle heure très tardive(4h) de la nuit dans leur chambre juste en dessous de la mienne ;et que les fenêtres de ma chambre soient fermées ou non,toute ma chambre est infestée par cette forte odeur de tabac froid pour plusieurs heures !!Et même quand les fenêtres sont fermées,la fumée rentre par l'aération au-dessus de ma fenêtre !!que puis-je faire ?le syndic a-t-il le pouvoir de leur imposer de ne plus fumer dans leur chambre,alors qu'ils louent comme moi un F3 de 70m²,desservant les 2 flancs de l'immeuble,ayant une terrasse de 12 m² de l'autre coté de l'appartement et ayant beaucoup d'autres pièces que la chambre juste au dessous de la mienne pour fumer ???!!! merci de me répondre,car je suis excédée !!!

Réponse :

- L'interdiction de fumer, dont les conditions sont définies à l'article R. 3511-1 du code de la santé publique, ne s'applique pas aux lieux d'habitation privés.
- Il convient de rappeler que toute relation de voisinage est de nature à causer des troubles, qui, s'ils ne dépassent pas les limites de l'acceptable, doivent être soufferts sans recours possible.
- Mais lorsque ces troubles deviennent anormaux, son auteur doit en répondre. Il revient au juge d'apprécier l'anormalité du trouble, et il faudrait que vous puissiez prouver (témoignages, constats d'huissier) que le tabagisme de ces locataires crée un trouble de voisinage excessif ou anormal. Si l'anormalité du trouble est établie, son auteur pourra être condamné par le juge à faire cesser les nuisances et à payer des dommages-intérêts pour le préjudice subi.
- Pour ce qui est du bailleur, il a l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et (...) de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...)
- Le syndic ne peut intervenir que pour les préjudices subis dans les parties communes, mais pas pour ceux subis dans les parties privatives.
- Il est recommandé de délivrer une mise en demeure par LRAR à vos voisins afin de trouver une solution amiable avant de les assigner devant le tribunal d'instance pour trouble du voisinage. Il faut également mettre en demeure votre propriétaire afin de trouver une solution pour assurer l'étanchéité de votre logement. A défaut de réponse, vous pourrez entamer contre ce-dernier une procédure devant le tribunal d'instance. CD-GA DNF