



## Voisin fumeur

Rubrique : questions-réponses - Date : samedi 17 mars 2007

---

J'habite dans un immeuble au 2<sup>e</sup> étage, au 1<sup>er</sup> étage les locataires ont une grande terrasse qui dépasse les balcons que nous avons aux étages supérieurs. L'été on ne peut faire autrement que de garder toutes les fenêtres ouvertes (plein sud). Lorsque les voisins du dessous fument sur leur terrasse, ou même dans leur appartement (fenêtre et porte-fenêtre ouvertes), toute leur fumée rentre dans mon appartement, imprègne le linge séchant sur le balcon, etc.. Puis-je obliger l'organisme bailleur à agir d'une quelconque façon, car hélas je suppose qu'il n'est pas interdit à mes voisins de fumer sur leur terrasse.. Bref existe-t-il une solution ou faudra-t-il que je déménage ?

### Réponse :

- 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.
- Cependant, lorsque ces troubles deviennent anormaux, son auteur doit en répondre (article 544 du Code Civil). Il revient au juge d'apprécier l'anormalité du trouble, en fonction de la crédibilité des preuves offertes. Si l'anormalité du trouble est établie, son auteur pourra être condamné 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 (...)" (article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).
- Vous pouvez donc difficilement obliger le bailleur, mais vous pouvez demander son aide. Pour cela il faudra prouver que le trouble de voisinage que vous subissez est anormal