



## Troubles voisinage : appartement au dessus d'un bar

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 15 février 2007

---

J'habite au 1er étage d'un immeuble situé juste au dessus d'un bar. Une personne enceinte et deux enfants partagent également cet appartement. Nous sommes fortement dérangés par les odeurs de cigarettes qui se diffusent sans cesse chez nous. Apparemment, il semble que le propriétaire du bar n'ait pas d'installation d'aération adaptée. Il propose uniquement de laisser sa porte ouverte, ce qui ne sert à rien donc. nous lui avons déjà adressé un recommandé qui est resté lettre morte. Que pouvons nous faire ? Est-il possible également de se retourner contre notre bailleur pour mauvaise isolation permettant ces infiltrations ? Par avance, merci pr votre réponse

### Réponse :

- L'interdiction de fumer, dont les conditions sont prévues à l'article R. 3511-1 du code de la santé publique, ne s'applique pas dans les lieux d'habitation privée. De plus 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, 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 (...) ainsi que celle d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). On peut sans doute y inclure l'obligation d'assurer l'étanchéité de l'appartement contre la fumée du tabac.
- Avant d'entamer une procédure devant le tribunal d'instance, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR, d'une part à votre bailleur, d'autre part à votre voisin gêneur. L'association apporte son concours aux adhérents qui souhaitent être aidés dans ce type de démarche.