



## Tabagisme passif en immeuble

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 23 janvier 2007

---

Nous habitons un immeuble ancien et avons de nouveau propriétaires fumeurs tous les deux. La fumée remonte dans notre appartement, notamment dans les chambres par les parquets. Nous avons deux enfants en bas âge (8/5 ans) qui respirent bien involontairement ces fumées.. Existe - t- il l' obligation à ces propriétaires d'étanchéité de leur appartement ou l'obligation d' installer un extracteur de fumée dans leur appartement ? Si oui à qui s'adresser pour faire appliquer ces solutions ?

### 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.
- 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