



## Mon voisin est un café qui a l'usage privatif d'une terrasse des parties communes ..

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 14 mai 2008

---

Coucou, j'habite un RDC avec un jardin dont j'ai l'usage privatif mais qui est une partie commune de l'immeuble. Mon voisin est un café qui a lui aussi l'usage privatif d'une terrasse des parties communes... mais depuis la loi du 1er janvier, sa terrasse est devenue le fumoir. En plus du bruit engendré (auparavant, personne ou presque ne venait sur la terrasse) je suis incommodé par les odeurs de tabac. Savez vous quels sont mes droits pour lutter contre cela ? A tout hasard, savez vous tout simplement si le café a le droit d'utiliser la terrasse à des fins commerciales sachant que c'est une partie commune ?

D'avance un grand merci. Cordialement, Lars

### Réponse :

L'interdiction de fumer contenue dans la loi Évin et détaillée dans son décret du 15 novembre 2006 ne vise pas les espaces à l'air libre.

Par ailleurs, 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. 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.

Votre problème doit donc être abordé en termes de nuisance de voisinage. A ce titre, vous avez deux possibilités d'action pour faire cesser ce trouble.

- vérifier avec votre bailleur ou avec le syndic le contenu du bail commercial qui lie le bailleur au cafetier. Il est probable que vous y trouverez les éléments suffisants pour exiger du bailleur qu'il fasse cesser le trouble dont vous êtes victime.
- déposer une plainte au commissariat de police ou au greffe du tribunal d'instance pour trouble de voisinage.