



## Nous habitons dans un immeuble où se trouvent aussi des bureaux.

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 5 janvier 2009

---

Nous habitons dans un immeuble où se trouvent aussi des bureaux.

Pour que les employés qui travaillent dans ces bureaux puissent fumer à l'extérieur de ces bureaux, un cendrier a été installé à l'extérieur...mais presque sous mes fenêtres et c'est ainsi que se propagent d'insupportables odeurs de tabac dans mon appartement (via les coffres à volets je pense).

Que puis-je exiger du syndic (qui a fait installer ce cendrier) pour que ces nuisances cessent ?

Merci de votre aide.

### Réponse :

La présence d'un cendrier dans un espace découvert n'est pas contraire aux prescriptions contenues dans le code de la santé publique. Le trouble de voisinage que vous subissez relève de la responsabilité du bailleur (si vous êtes locataire) ou du Conseil syndical (si vous êtes copropriétaire).

- En effet, 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.

Vous devriez mettre en cause votre bailleur ( ou votre conseil syndical) car 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).

Si une démarche amiable s'avérait insuffisante, il vous faudrait [déposer une plainte](#) au tribunal d'instance dont vous dépendez. Un minimum de preuves serait alors nécessaire

Après avoir effectué plus de [600 mesures de taux de particules fines et de monoxyde de Carbone](#) dans les cafés, les restaurants et les terrasses toute la France, notre équipe de bénévoles va, en 2009, mettre son expertise à la disposition des adhérents de l'association afin de les aider à évaluer, pour leur usage personnel, le degré de pollution de leurs logements lorsqu'ils pensent y être victime de tabagisme passif occasionné par des tiers.