



La fumée des voisins passe dans le couloir par dessous leur porte

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 7 décembre 2009

Les voisins de palier fument chez eux toute la journée ; leur fumée passe dans le couloir par-dessous leur porte et s'ils restent à discuter sur leur pas-de porte.

La cage d'escalier est petite ; à chacun des étages, il y a une petite fenêtre que nous sommes obligés d'ouvrir car leur fumée qui stagne dans le couloir passe aussi dans notre appartement et lorsque nous montons l'escalier nous respirons à chaque aspiration cet air malsain et lourd de substances nocives et malodorantes

Une autre personne mal intentionnée s'amuse à refermer la fenêtre du couloir, empêchant ainsi l'aération aussi minime fut-elle

Celle-ci a aussi fait inscrire par le syndic sur l'assemblée générale que les fenêtres du couloir doivent rester fermées, alors que nous avions préalablement écrit au syndic un courrier pour faire part du problème, courrier auquel celui-ci n'a pas donné suite

Réponse :

DNF a tenté de faire valoir auprès des pouvoirs publics les nombreuses plaintes de ce type qui lui parviennent quotidiennement, mais l'association s'est trouvée très isolée dans cette démarche. Si vous souhaitez que ce trouble de voisinage soit un jour pris en compte, vous devez manifester votre mécontentement en écrivant en nombre à vos élus.

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 devez donc demander à votre bailleur ou à votre syndic de respecter son obligation légale « 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 de proximité, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR et d'étayer votre demande par la production de [témoignages](#)