



Nous avons essayé de régler cela à l'amiable mais nos voisins ne veulent rien savoir et notre gardienne nous explique que de son côté ni elle ni la SNI ne peut rien faire..

Rubrique : questions-réponses - Date : 11 mai 2011

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement par le biais du 1% patronale de mon mari et nos nouveaux voisins du dessous sont fumeurs, via l'aération toutes les odeurs de fumées remontent chez nous ce qui fait qu'en rentrant le soir, l'appartement empest l'odeur de tabac ; je ne vous parle même pas de l'odeur de notre linge et ce qui m'embête le plus c'est que nous avons un enfant de 2,5 ans qui doit subir ça..

Nous avons essayé de régler cela à l'amiable mais nos voisins ne veulent rien savoir et notre gardienne nous explique que de son côté ni elle ni la SNI (1% patronale) ne peut rien faire..

Mise à part déménager que peut-on faire ??

Y a-t-il des recours ? Comment doit-on procéder ? Vers qui devons nous nous tourner ?

Merci pour votre réponse.

BH

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. Par ailleurs, s'il existe un service de l'hygiène, demandez lui d'effectuer une expertise.

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](#)