# Des salariés fument dans les courettes d'un immeuble d'habitation : comment les empecher ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 28 novembre 2011

J'habite au 15 rue du Louvre où nous avons des habitations et des bureaux. Cette copropriété possède des courettes où les fumeurs des bureaux se rendent pour fumer, bien entendu cette fumée nous empêche d'ouvrir nos fenêtres donnant sur cette courette, nous retrouvons les mégots à terre, plus grave la semaine dernière nous avons eu un feu de cave dû à un mégot.

La copropriété est un lieu privé.

Que pouvons nous faire pour interdire de fumer dans les parties communes car les courettes sont des parties communes ?

Si nous apposons un panneau d'interdiction de fumer, est-ce suffisant ?

Devons nous porter plainte au commissariat ?

Lors d'une prochaine assemblée générale faire un vote pour modifier le règlement de copropriété à ce sujet, est-ce suffisant ?

Dans l'attente de vos conseils.

Mme C.

Réponse :

Le conseil syndical peut demander au syndic d'introduire dans le règlement de la copropriété des clauses rappelant l'interdiction de fumer dans les parties communes. Cette modification, qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, peut être décidée en assemblée de copropriétaires par la majorité des deux tiers des voix (article 26 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Le règlement de la copropriété est une convention qui oblige tous les copropriétaires, qu'il s'agisse de particuliers ou de personnes morales (sociétés, entreprises). Ce document peut contenir des clauses pénales permettant au syndic d'agir à l'encontre des copropriétaires qui ne respecteraient pas les règles dans leur utilisation des parties communes, dont par exemple, l'interdiction de fumer. Ces clauses pénales prévoient généralement le paiement des dommages et intérêts en faveur de la copropriété en cas de non respect des règles, ce qui peut dissuader les perturbateurs.

Pour faire agir le syndic, signalez-lui précisément les faits, et rappelez-lui qu'il risque d'engager sa responsabilité civile professionnelle s'il ne répond pas aux demandes des copropriétaires. Ce sujet peut en effet être soumis à l'ordre du jour lors d'une assemblée générale de copropriétaires.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

Si ces conseils ne suffisent pas, nous vous proposerons les démarches à suivre pour intenter une action judiciaire

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac