



Des émanations de tabac et graisse cuite envahissent mon appartement !

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 6 novembre 2013

Je viens d'adhérer à votre association. J'ai un problème de nuisance par le tabac. Depuis le 22 avril, des émanations de tabac et graisse cuite envahissent mon appartement très fréquemment. Nous sommes au dernier étage, personne d'autre ne se plaint et il semble que cela provienne de l'appartement du dessous. Le syndic ne prend pas vraiment la chose au sérieux. Je demande votre aide...

merci d'avance, bien à vous

Réponse :

L'interdiction de fumer prévue dans le Code de la santé publique, ne concerne pas les [lieux privés d'habitation](#) ; vous ne pouvez en principe empêcher vos voisins de fumer chez eux.

Si vous êtes locataire, le bailleur doit garantir " *la jouissance paisible du logement*". Il a aussi l'obligation " *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) . Il doit donc faire les travaux ou aménagements nécessaires pour garantir la qualité du système de ventilation de votre appartement et demander au syndic de vérifier le bon état des colonnes d'aération communes afin d'éviter que des fumées et des odeurs venues d'autres appartements ne vous perturbent. Si vous êtes propriétaire, c'est à vous de faire ces vérifications et d'engager les travaux nécessaires.

Si malgré ces démarches vous êtes toujours dérangée par la fumée, sachez cependant que vous n'êtes pas totalement démunie. D'autres dispositions prévues dans la loi vont vous permettre de faire valoir vos droits devant cette nuisance. Ainsi par exemple, en vertu de l'article 544 du Code Civil , la jurisprudence a élaboré une théorie qui précise que lorsque les troubles courants et liées à toute situation de voisinage deviennent anormaux, son auteur doit en répondre. Il revient alors 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 et intérêt pour le préjudice subi.

Dans le cadre d'un trouble de voisinage, il faut être à même de prouver que cette nuisance est anormale. Pour ce faire, il suffirait que la réalité du tabagisme ambiant soit constatée soit par d'autres personnes faisant office de témoins officiels, soit par un constat d'huissier. Approchez-vous du [Tribunal d'instance](#) correspondant à votre lieu de domicile.

Vous trouverez des renseignements complémentaires dans notre brochure [Tabagisme passif, savoir se protéger dans son lieu d'habitation](#).

Enfin, en tant qu'adhérent de DNF, vous bénéficiez d'une aide personnalisée pour rédiger vos courriers. Pour cela, écrivez à contact@dnf.asso.fr en précisant la référence Q/R14058.