



## Nous sommes locataires et nous habitons au dessus d'un restaurant. Le restaurateur fume sous nos fenêtr

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 16 novembre 2010

---

Bonjour,

Nous sommes locataires et nous habitons au dessus d'un restaurant. Le restaurateur fume sous nos fenêtrés dans le chemin de passage. Ce chemin de passage nous permet de rentrer dans notre bâtiment et lui permet d'accéder à son restaurant par derrière. Nous sommes entre 3 murs dans un u .

Nous lui avons demandé de fumer autre part en sachant qu'il a une terrasse devant son restaurant qui donne sur la route mais il ne veut pas que ses clients le voit fumer. Du coup nous devons subir les odeurs de cigarettes dans notre chambre et celle de notre fille de 3 ans. N'y- a-t il rien a faire ? nous avons fait un courrier à l'OPAC et à la mairie mais ils n'ont pas l'air de s'en soucier.

Réponse :

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 découverts. Par ailleurs, 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 prioritairement rappeler à votre bailleur son 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 vous êtes en capacité de prouver (constat d'huissier ou [témoignages](#) de tiers) qu'il s'agit d'un trouble **anormal** de voisinage, le bailleur devra vous en protéger par tout moyen à sa disposition, en commençant par le règlement intérieur.

Vous devez garder des traces écrites de ces démarches si vous souhaitez, en cas de refus d'intervenir de l'OPAC, [demander à la justice](#) de se prononcer.