



Nous sommes victimes de tabagisme passif important de la part de la voisine du dessous..

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 14 juin 2010

Bonjour,

Locataires depuis 10 mois d'un logement HLM (PARIS HABITAT) avec ma mère âgée de 78ans et handicapée, nous sommes victimes de tabagisme passif important de la part de la voisine du dessous qui fume comme un pompier du matin au soir et parfois même toute la nuit, dans ses mauvais jours.

En effet, elle semble être parfois insomniaque et fume très souvent à ses fenêtres mais même la nuit, ce qui aggrave le taux de pénétration des fumées dans notre logement déjà bien enfumé par les conduits, tuyauteries, plinthes, et surtout la VMC.

A ce propos, la VMC refoule toutes ces fumées de cigarettes plus qu'elle n'extrait quoi que ce soit, toutes nos serviettes de toilette dans la salle de bain sont imprégnées d'odeurs nauséabondes de tabac brun/cigarillos.

Impossible de ventiler donc le logement par la VMC car elle refoule tout le tabac venant d'en dessous et le comble c'est que nous n'avons quasiment jamais d'odeur de cuisine qui en émanent mais essentiellement des odeurs de tabac.

Cette femme semblerait atteinte d'un cancer du poumon et fait de la chimio en hôpital de jour....comble de l'ironie !!! mais elle continue à fumer de façon impressionnante. Lorsqu'elle est absente de son logement, nous n'avons aucune odeur et tout va bien dans le logement mais dès qu'elle est de retour chez elle, elle fume aux fenêtres et nous infeste de son tabac même fenêtres fermées.

Nous sommes enfumées quasiment du matin au soir et c'est l'enfer, car surtout le soir, nous devons nous calfeutrer et boucher toutes les aérations des fenêtres ainsi que la VMC pour ne pas littéralement mourir asphyxiées.

Ne parvenant pas à la rencontrer de-visu, je travaille (ma mère étant en fauteuil, pas pratique pour elle non plus d'aller vers la voisine), je lui ai adressé un courrier simple et très informel et des plus gentils pour lui demander d'avoir l'amabilité au moins, de ne pas fumer à ses fenêtres. Ce courrier est resté sans effet et bien au contraire, nous avons noté une aggravation des odeurs.....comme en représailles.

J'ai appris par le gardien, qu'elle aurait très mal pris mon courrier pourtant rien d'exceptionnel et s'est adressée au bailleur pour se plaindre de je ne sais quel harcèlement de notre part à son égard (1 seul courrier ne peut pas être du harcèlement d'autant que nous nous sommes jamais vue non plus, ce qui prouve que je ne peux pas l'avoir harceler).

Entre temps, j'ai signalé à mon bailleur les anomalies liées à la VMC et les nuisances subies mais d'après le gardien toujours (notre 1er interlocuteur obligatoire), tout est en stand by, car il m'a fait comprendre que nous passions pour des emmerdeuses, surtout vis à vis d'une personne si malade.

Nous sommes victimes de tabagisme passif important de la part de la voisine du dessous..

De victimes de tabagisme passif, nous passons au stade d'agresseurs, ce qui est un comble.

Nous ne savons que faire et nous déprimons totalement. Notre santé en prend un compte, nous faisons bronchites sur bronchites chroniques et idem pour les sinusites et ma mère a déjà fait une pneumonie il y a 2 mois....car fragilisée.

Existe-t-il un moyen de mesurer le taux de pollution d'un logement et auprès de quelle entreprise sérieuse s'adresser ?

Que peut faire le bailleur contre nous, s'il lui prenait l'envie de prendre partie pour la voisine à cause de sa grave maladie, alors qu'il s'agit pourtant ici, d'un litige entre locataire ?

Enfin, avez vous des coordonnées d'avocats spécialisés dans ce genre de spécialités ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement.

C.P

Réponse :

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. Cependant, lorsque ces troubles deviennent anormaux, son auteur doit en répondre (article 544 du Code Civil). 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.

Pour ce qui est du bailleur, il a 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). On peut sans doute y inclure l'obligation d'assurer l'étanchéité de l'appartement contre la fumée du tabac et le bon fonctionnement de la VMC [1].

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, mais lorsque des troubles de voisinage 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.

Avant d'entamer une procédure devant le tribunal d'instance ou le [tribunal de proximité](#), il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR [2] tant à votre bailleur qu'à la personne à l'origine du trouble.

[1] Ventilation mécanique contrôlée

[2] lettre recommandée avec avis de réception