



La fumée et l'odeur passent par sa porte d'entrée

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 2 décembre 2009

Une voisine vivant au premier étage de l'immeuble fume énormément. La fumée et l'odeur passent par sa porte d'entrée et se répandent dans les parties communes de l'immeuble (sur plusieurs étages) ; l'odeur de tabac s'infiltrerait également dans mon appartement.

Le syndic dit ne pas pouvoir intervenir. Dans la mesure où la copropriété fait appel à une société de ménage, les parties communes ne sont-elles pas considérées comme un lieu de travail pour l'agent d'entretien ? Le syndic n'a-t-il donc pas obligation de le protéger ?

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.

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