



Mon appartement est situé au 1er étage au dessus d'un commerce tabac-journaux-cyber

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 5 janvier 2011

Bonjour,

Exposé de mon problème :

Avec mes deux jeunes enfants depuis 4 ans je suis locataire d'un appartement situé dans une copropriété en ville, dans un immeuble ancien (bien avant 1900). Mon appartement est situé au 1er étage au dessus d'un commerce tabac-journaux-cyber. Contigüe et en continuité spatiale à ce commerce se trouve la loge-bureau du buraliste.

J'ai remarqué que le buraliste a l'habitude de fumer (la nouvelle loi sur le tabac en milieu professionnel a permis aux clients de ne pas fumer dans le cyber mais pas les commerçants).

Je perçois dans mon appartement en permanence une odeur de tabac froid assez désagréable et concentrée, avec d'ailleurs l'impression que l'odeur est exactement la même en haut et en bas : jusqu'à m'irriter les yeux et me faire tousser.

J'ai une pièce témoin qui située au dessus du hall de l'immeuble n'est pas affectée par cette infiltration.

J'ai voulu m'entendre avec la régie, les propriétaires respectifs et le buraliste pour jouir tranquillement de mon logement, mais j'ai compris que le commerce installé depuis 20 ans dans un bâtiment ancien ne relevait pas des normes actuelles (isolation, étanchéité ou aération).

Mes questions :

1) comment puis-je sans dépenses prohibitives appuyer par des mesures physico-chimiques ma perception (ressentie par l'ensemble de mes hôtes) et apporter une preuve opposable dans le cadre d'une démarche ? Qui contacter pour cela ? Avec quelles garanties de conformité ? À quel coût m'attendre ? Et sur quels lois et jurisprudences m'appuyer ?

2) Si la pollution et le tabagisme passif sont avérés par de telles mesures, et si la source de pollution est clairement identifiée, quelles sont les démarches précises et l'agale à entreprendre pour corriger cette pollution ? Est-il possible d'imposer une correction à la source (principe élémentaire de prévention des risques) ?

3) Y a-t-il d'autres démarches à entreprendre pour faire prévaloir mes droits (locataires) et le préjudice éventuel ?

4) Le propriétaire peut-il également faire valoir un droit précis ?

5) Devant autant de complications, je cherche à prendre congé de ce logement : cette situation, si elle est avérée au moins, peut-elle me permettre de raccourcir mon préavis de départ (fixé par défaut à 3 mois) ? Dois-je conforter la situation de nuisance par un document médical indiquant l'éventuel nuisance et danger pour ma santé et celle de mes enfants ?

Merci (j'ai été adhérent mais je ne crois pas que mon adhésion soit à jour)

Réponse :

Avant toute chose, il n'est pas exact d'affirmer que *la nouvelle loi sur le tabac en milieu professionnel a permis aux clients de ne pas fumer dans le cyber mais pas les commerçants*. En effet l'interdiction concerne le lieu et s'applique, en corollaire, aux individus qu'ils qu'ils soient.

Pour le reste de vos questions :

1. DNF est équipée de matériels de mesure extrêmement précis qui permettent de relever en instantané ou en continu le taux de monoxyde de carbone dans l'air ainsi que le taux de particules ultrafines caractéristiques de la fumée de tabac. Pour les conditions, appelez la permanence au 01 42 77 06 56.
2. Si les mesures déterminent clairement une pollution excessive par comparaison avec un lieu proche mais pas soumis aux mêmes conditions, il faudra demander au président du TGI dont vous dépendez de délivrer une ordonnance désignant un huissier qui viendra constater les taux de pollution, accompagné d'un preneur de mesure bénévole de DNF. Toutes les démarches légales pourront alors être engagées pour faire cesser ce trouble anormal de voisinage.
3. Avant de demander à une [juridiction de proximité](#) ou à un [tribunal civil](#) de se prononcer sur votre cas, vous devriez pouvoir obtenir un règlement amiable par l'intermédiaire d'un [Conciliateur de justice](#). La notion de nuisance olfactive est désormais abordée dans le site

Service public : [Nuisances olfactives](#)

4. Si l'habitation privative est totalement séparée du commerce qu'il exerce, le propriétaire du commerce n'est pas soumis, dans son appartement, à l'interdiction de fumer. Il n'en est pas, pour autant, autorisé à créer pour les autres habitants un trouble anormal de voisinage. L'anormalité du trouble étant déterminée par le juge à l'aide des preuves que vous pourrez fournir
5. Nous n'avons pas compétence à analyser l'exécution des contrats de location, mais il est certain qu'une attestation médicale sera toujours la bienvenue.

Enfin, si vous avez été adhérent, [il est encore temps de le redevenir](#) car sans adhérents, notre combat n'aurait plus de raison ni de moyen d'être.