Appartement en logement social rendu invivable à cause de l'odeur du tabac

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 28 janvier 2015

Bonjour,

Cela fait un an que j'habite dans l'appartement que j'habite actuellement avec mon mari, depuis que nous avons emménagé nous avions signalé une odeur persistante de tabac froid dans notre appartement (voisins du dessus et du dessous ainsi que ceux de notre palier) à notre bailleur social. Sans réponse favorable de leur part nous avons essayé de nous accommoder à la situation. Bougies anti tabac, sprays, aération, nous avons tout tenté. Mais désormais cela devient invivable, l'odeur est là en permanence même la nuit (cela nous réveille), nous toussons et avons les yeux rouges.

Mes questions sont donc les suivantes :

- Quelles démarches devons nous faire auprès de notre bailleur social ? (nous avons envoyé un courrier demandant une mutation de logement mais nous craignons que ce soit insuffisant)
- Quelles lois pouvons nous invoquer pour cette situation ?

Merci beaucoup pour votre réponse

Réponse :

Depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi S.R.U, le propriétaire d'un logement loué vide ou meublé à titre d'habitation principale doit délivrer au locataire un logement décent dont l'état ne laisse pas apparaitre de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé des locataires et doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

De même, qu'en cours de location, le bailleur est tenu d'une obligation d'entretien et de garantie des vices dont le fondement juridique diffère selon le régime juridique de la location. En effet, dans le cadre d'un logement loué non meublé à usage d'habitation principale, le bailleur doit entre autre :

- Assurer au locataire la jouissance paisible et la garantie des vices (article 6-1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Si le bailleur fait défaut après que le locataire **l'ait informé par écrit en courrier AR, des désordres rencontrés dans les lieux loués et d'une demande de mise en conformité du logement** (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989) qui reste un préalable indispensable avant la poursuite de toute autre démarche. (Sauf dans des cas d'extrême urgence).

En cas d'accord impossible entre les parties, le locataire peut saisir le Conciliateur de justice sans aucune forme particulière. Ce dernier intervient dans le cadre d'une tentative de règlement à l'amiable du litige opposant les parties.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

En cas de conciliation même partielle, il peut être établi un constat d'accord signé par les intéressés et par le conciliateur. Et si les parties en expriment la volonté dans l'acte constatant leur accord, elles peuvent demander au juge d'instance de donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord. Ainsi cet accord aura la même force qu'un véritable jugement. Il pourra donc être soulevé lors de cette rencontre la possibilité de demander une mutation de logement.

Comme l'interdiction de fumer prévue dans le Code de la santé publique, ne concerne pas les lieux privés d'habitation, la situation à laquelle vous êtes confrontée rentre dans la catégorie des troubles de voisinage qui lui est codifié. (Article 544 du Code civil). En effet, les dispositions prévues dans la loi vous permettent de faire valoir vos droits face à cette nuisance. La jurisprudence a élaboré une théorie qui précise que lorsque les troubles courants et liés 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 qui lui seront présentées. Si l'anormalité du trouble est établie, son auteur pourra être condamné à 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 suffit de faire constater la réalité du tabagisme ambiant, soit par des personnes faisant office de témoins officiels , soit, par constat d'huissier. Vous pouvez, là aussi, vous rapprocher des tribunaux soit de proximité , soit d'instance ou encore du tribunal de grande instance de votre lieu de domicile.

Tabagisme passif : savoir se protéger dans son lieu d'habitation

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac