



Persistence d'odeur de tabac dans mes toilettes, quelles sont les obligations du bailleur ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 23 février 2015

Locataire à Paris Habitat, mes toilettes sont envahies par des odeurs de tabac ; provenant de mes voisins du dessous, par le canal vraisemblablement de la gaine technique et/ou de la VMC. Sans parler des odeurs sur le palier inférieur.

Quelles sont les obligations du bailleur dans ce cas de figure, s'il y en a ?

Merci

cordialement

Réponse :

Depuis la promulgation [de 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 (articles, 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 1719-1 du Code civil) dont l'état ne laisse pas apparaître 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, et ce même en l'absence de stipulation particulière dans le contrat de location. (C.Cass , III,15/12/04, pourvoi n°02-20.614). Par ailleurs, 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 :

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, et qui sont nécessaires au maintien en état et à l'entretien normale des locaux loués (article 6 c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989),
- prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (article 7 d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989),
- assurer au locataire la jouissance paisible et la garantie des vices (articles 6 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

En cas de constat de l'impossibilité de disposer d'une jouissance paisible du logement, le locataire doit informer son bailleur des désordres rencontrés par lettre recommandée avec AR en lui précisant qu'une telle situation le met dans l'attente d'une mise en conformité du lieu loué d'une part, et d'autre part, d'une recherche de solution à l'amiable pour ce désagrément.

Si le bailleur ne répond pas favorablement aux attentes du locataire, [ses moyens de recours](#) seront en premier lieu, [la saisine du conciliateur de justice](#), au rôle d'intermédiaire dans le cadre de tentatives de règlement à l'amiable du litige opposant les parties.

Persistance d'odeur de tabac dans mes toilettes, quelles sont les obligations du bailleur ?

Si aucune solution amiable ne peut être envisagée ou trouvée entre les parties et, au cas où le bailleur se refuserait à exécuter les travaux nécessaires, le locataire peut alors, engager une action devant [le tribunal d'instance](#) aux fins d'obtenir :

- la condamnation du bailleur à faire les travaux dans un délai déterminé, éventuellement sous astreinte (article 1184 du Code civil) ;
- des dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui cause la carence du bailleur ;
- voire, la résiliation du bail , assortie éventuellement de dommages & intérêts (article 1184 du Code civil). Cette action pourra avoir lieu par exemple en présence d'un trouble particulièrement grave et rendant la jouissance du local impossible ;
- la condamnation du bailleur aux dépens ainsi qu'une somme forfaitaire au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il est à noter que lorsque l'action concerne un logement indécent, les pouvoirs du juge sont spécifiquement déterminés par [l'article 20-1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#). En vertu de ce texte, lorsque le juge est saisi, il détermine le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Le tribunal compétent pour traiter ce genre d'affaire, quelle que soit l'action choisie, est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble donné en location.