Pollution tabagique de voisinage en copropriété

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 4 juin 2018

Bonjour,

Je suis copropriétaire et résident d'un appartement dans le 11ème arrdt à Paris et victime de tabagisme passif dans plusieurs pièces de mon appartement (salle de bains, WC, cuisine et cagibi). Bien entendu les odeurs de tabac froid présentent dans ces pièces se diffusent dans le reste de l'appartement si les portes restent ouvertes. Ces odeurs ne sont pas permanentes mais relativement fréquentes et peuvent durer plusieurs jours. Elles obligent à adopter un style de vie particulier (fermeture des portes, entrepôt du linge de toilette hors salle de bains&.°) qui devient insupportable.

J'ai contacté le syndic afin qu'il diligente un professionnel pour solutionner le problème. Un architecte et un responsable de l'entreprise de l'entretien des VMC se sont déplacés : le problème semble provenir selon eux de mon voisin du dessus, pour plusieurs raisons :

- je suis au 9ème étage et les seuls appartements « fumeurs » sont au 3ème et 10ème : le 3ème étage a été écarté, nos 6 étages d'écart n'ont pas d'odeurs.
- Les odeurs sont accentuées le matin : le locataire du 10ème vit en horaires décalés et sort très peu : il fume tout l'après-midi et toute la nuit.
- L'appartement présente un caractère insalubre : aucun entretien ménager quotidien par le locataire et pas d'entretien de l'appartement par la propriétaire (murs moisis, appartement d'origine , 1974, pas de mise aux normes électriques ni gaz).

les professionnels ne peuvent toutefois indiquer par où l'odeur passe.

La propriétaire de l'appartement concerné, présente lors des visites des professionnels précités, indique que son appartement est sain, en bon état et elle soutient son locataire malgré le constat de délabrement, provoqué pour grande partie par ce même locataire depuis plus de 15 ans.

Le syndic que je relance régulièrement pour poursuivre les recherches reste « mou » sur le sujet.

Il me semble évident qu'il faut que j'intervienne plus fermement mais comment puis-je faire ?

- Ne pouvant affirmer à 100% qu'il s'agit de l'appartement du dessus, il me parait difficile d'intervenir auprès du locataire et de la propriétaire.
- Faire un courrier de mise en demeure au syndic pour lui demander de poursuivre les recherches ?
- Faire un courrier de mise en demeure au conseil syndical ?
- Demander à un huissier de constater ?
- Consulter un avocat ?
- Le tabagisme passif relevant de la santé publique, la « non-assistance à personne en danger » peut-elle être mise en Suvre ?

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

Je vous remercie par avance pour vos conseils sur ce problème qui me pollue vraiment la vie.

Bien cordialement

C G

Réponse :

Dans un premier temps, vérifiez si le trouble olfactif de voisinage est inscrit dans le règlement de copropriété car, si c'est le cas, il est probable que les conditions de sa cessation soient également abordées.

Tant que des professionnels n'auront pas pu déterminer avec certitude la source de la nuisance et son caractère excessif, il vous sera difficile d'en faire cesser l'existence autrement qu'à l'amiable.

Dans les possibilités de solutions que vous énumérez,

- Le syndic ne pourrait intervenir que si l'appartement pollueur était clairement déterminé
- Les prérogatives du Conseil syndical se limiteraient à proposer au vote de son Assemblée générale d'inscrire la pollution tabagique de voisinage parmi les nuisances olfactives dans le règlement de copropriété et de prévoir les sanctions pour manquement au principe de leur interdiction.
- Un huissier mandaté directement par vous ne pourrait que constater, sans en mesurer le degré de nuisance, la présence d'odeur de tabac.
- En demandant au président du TGI de mandater un huissier, ce dernier, à condition que l'ordonnance du juge l'y autorise, pourrait pénétrer dans l'appartement incriminé pour évaluer la concomitance du tabagisme de son occupant avec la pollution de votre appartement.
- Le recours à un avocat serait d'une grande utilité et permettrait d'évoquer la mise en danger de la vie d'autrui prévue à l'article Article 223-1 du code pénal à condition de disposer d'attestations médicales et de pouvoir prouver le lien direct entre le pollueur et la dégradation de l'état de santé.

Face à cette source permanente de nuisance dont vous avez exploré les principaux moyens d'obtenir la cessation, reste cependant

- Le Service Communal d'Hygiène et de la Santé (SCHS) prévu à l'article Article L1422-1 du code de la santé publique qui est chargé, sous l'autorité du maire, de l'application des dispositions relatives à la protection générale de la santé publique. A contacter idéalement en accord avec le syndic.
- le médiateur de justice dès que vous pourrez clairement désigner le fauteur de trouble.
- Le site service-public.fr peut également être d'une très grande aide pour les nuisances olfactives.

La situation de désarroi que vous décrivez est partagée par des centaines de milliers de Français victimes passives, et souvent culturellement consentantes, de pollution tabagique de voisinage. La tolérance coupable doit désormais céder le pas à la révolte car, tant que l'opinion publique ne manifestera pas sa réprobation avec force, les pouvoirs publics et la justice resteront discrets et inactifs.

Les plaintes de plus en plus nombreuses sur ce thème devraient inciter les victimes à se rapprocher de notre antenne régionale Ile-de-France (« association.regionale.dnf.idf@gmail.com ») qui a créé un groupe de travail actif sur ce thème.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac