



Voisinage fumeur

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 26 février 2007

Bonjour, Nous habitons dans une maison du XVIIIème siècle partagée en sept appartements. Le problème est le suivant : la personne, habitant l'appartement en dessous du notre, fume beaucoup et que les odeurs de cigarette remontent dans notre appartement. Quand on rentre le soir après le travail, on a même l'impression que quelqu'un a fumé chez nous ! C'est une infection ! J'ai tout essayé, ouvrir les fenêtres, diffuseur d'huiles essentielles... rien n'y fait. Je me doute bien que je ne peux pas lui interdire de fumer chez elle mais c'est insupportable pour nous. Il semblerait que ce soit l'isolation de la maison qui ne soit pas parfaite en raison de la date de sa construction (1770). Que pouvons-nous faire ? Merci

Réponse :

- 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.
- Pour ce qui est du bailleur, il a l'obligation 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 d'instance, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR