



Il fume comme une cheminée et l'odeur monte dans notre appartement

Rubrique : questions-réponses - Date : dimanche 15 février 2009

Bonjour,

Il y a quelque temps, le propriétaire de l'immeuble où nous habitons est venu s'installer dans le logement en dessous de chez-nous. Il est bien gentil mais il y a un gros problème, il fume comme une cheminée et l'odeur monte dans notre appartement. Nous sommes non fumeur, nous avons un jeune bébé de 9 mois et je suis enceinte d'un deuxième. J'ai des maux de tête à cause de cette odeur et je sais très bien que ce n'est pas bon pour notre santé, surtout celle de mon bébé et de celui à venir. Que puis-je faire, il est le propriétaire mais c'est notre famille qui en souffre ?

Réponse :

Le fumeur ne commet pas d'infraction aux lois qui protègent contre le tabagisme lorsqu'il fume chez lui. Par contre, le bailleur 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).

Votre propriétaire peut donc être à la fois responsable du trouble anormal de voisinage et de défaut d'entretien de l'appartement.

Après avoir effectué plus de [600 mesures de taux de particules fines et de monoxyde de Carbone](#) dans les cafés, les restaurants et les terrasses dans toute la France, notre équipe de bénévoles met son expertise à la disposition des adhérents de l'association afin de les aider à évaluer, pour leur usage personnel, le degré de pollution de leurs logements lorsqu'ils pensent y être victime de tabagisme passif occasionné par des tiers. Ce type d'intervention en présence de votre propriétaire devrait être suffisamment probant pour l'amener à modifier ses habitudes et/ou à effectuer des travaux d'isolation.

Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès, mais s'il ne suffit pas, le [juge de proximité](#) peut aussi régler ce différend.