Les lettres du syndic sont restées sans effet parce que les locataires fumeurs arguent qu'ils ont tous les droits parce qu'ils sont chez eux.

Rubrique : questions-réponses | Date : lundi 8 février 2010

Quels sont les droits des non-fumeurs, asthmatiques de surcroît, lorsque les parties communes d'un immeuble sont enfumées pendant de longues heures par de la fumée de cigarettes qui émanent d'un appartement et lorsque cette fumée finit par pénétrer dans les autres appartements ?

Les lettres du syndic sont restées sans effet parce que les locataires fumeurs arguent qu'ils ont tous les droits parce qu'ils sont chez eux.

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 ou de proximité, il est bon de délivrer une mise en demeure à votre bailleur par lettre recommandée.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac