L'appartement du dessous est en location et les nouveaux locataires sont de très gros fumeurs

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 3 mars 2010

Bonjour,

Nous habitons un immeuble ancien dans Paris. L'appartement du dessous est en location et les nouveaux locataires sont de très gros fumeurs tous les trois. Ils fument aux fenêtres et dans leur appartement. Nous ne pouvons plus ouvrir les fenêtres, sentons les odeurs de cigarettes dans notre cuisine le matin, ainsi que dans les parties communes. Nous avons exprimé notre désagrément aux locataires sans grands succès. Quels recours avons nous vis à vis des locataires ? de leur propriétaire ? de l'assemblée des copropriétaire ? Pourrions nous par exemple faire voter un règlement intérieur interdisant de fumer dans les parties communes (ou est ce déjà interdit) ?, aux fenêtres ? dans les appartements ?

Par ailleurs, le trottoir devant l'immeuble est joncé de mégots lancés depuis leurs fenêtres ? peut on impliquer la mairie ? autre ?

Merci pour vos idées.

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.

Par contre, l'interdiction de fumer s'applique dans les parties communes. Vous devez donc demander à votre syndic de respecter son obligation légale « 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.

Il est dans le rôle de l'assemblée des copropriétaires, donc du conseil syndical, d'organiser la vie à l'intérieur de l'immeuble, notamment par voie de règlement intérieur.

Avant d'entamer une procédure devant le tribunal de proximité ou le tribunal d'instance, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR et d'étayer votre demande par la production de témoignages

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac