Les employés des différentes sociétés qui ont leur siège dans l'immeuble où je suis propriétaire d'un studio en rdc ont l'habitude de prendre leurs pauses dans la cour

Rubrique : questions/réponses - Date : jeudi 17 juin 2010

Depuis l'entrée en vigueur de la loi anti-tabac, les employés des différentes sociétés qui ont leur siège dans l'immeuble où je suis propriétaire d'un studio en rdc ont l'habitude de prendre leurs pauses dans la cour sur laquelle donnent les fenêtres de mon studio, et cela est préjudiciable au respect de l'intimité de ma locataire, celle-ci se plaint également que les fumeurs s'assoient sous sa fenêtre et l'incommodent.

J'ai essayé d'intervenir auprès des fumeurs pour qu'ils aillent dans l'autre cour de l'immeuble qui est beaucoup plus grande ; ils m'ont répondu qu'ils étaient propriétaires et qu'ils faisaient ce qu'ils voulaient...

Ai-je un recours ? Le syndic ne me répond pas...

Réponse :

Le bailleur (vous), 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).

Vous devez donc vous retourner contre ceux qui font obstacle à cette obligation volontairement (les fumeurs) ou par laxisme (l'assemblée des copropriétaires ou le syndic). Ces derniers ont, en effet, la possibilité de préciser dans le règlement de copropriété l'interdiction de fumer dans les parties communes de l'immeuble, notamment dans la cour intérieure. Vous devrez cependant obtenir prioritairement la modification du règlement intérieur de l'immeuble.

Avant d'entamer une procédure contre l'assemblée des copropriétaires ou le syndic devant le tribunal d'instance ou le tribunal de proximité, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR et de s'entourer de toutes les preuves nécessaires pour démontrer le trouble anormal de voisinage.

Toute relation de voisinage est, en effet, de nature à causer des troubles, qui, s'ils ne dépassent pas les limites de l'acceptable, doivent être soufferts sans recours possible. Cependant, lorsque ces troubles deviennent anormaux, son auteur doit en répondre (article 544 du Code Civil). 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.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac