



Locataire en maison divisée en 3 appartements subissant le tabagisme passif par le plancher. Le propriétaire est-il dans l'obligation de faire des travaux d'isolation ?

Rubrique : questions-réponses - 1066 - jeudi 30 novembre 2017

Bonjour,

J'habite un appartement qui est le 1er et dernier étage d'une maison divisée en 3 logements.

Nous sommes tous locataires. Depuis peu, le locataire d'un des appartements a changé et depuis que le froid est revenu, nous avons des odeurs de tabac qui remontent depuis l'appartement du dessous quand les locataires sont là.

Nous n'avons pas d'entrée commune ni d'escalier commun avec ces voisins, ces odeurs remontent donc via le sol (je pense à la chape).

Je n'ai pas à demander au locataire du dessous d'arrêter, c'est son droit mais je souhaiterais savoir si je peux inciter/forcer le propriétaire des appartements (il s'agit du même pour tous les logements) à faire des travaux d'isolation pour que cela ne se produise plus ?

Je précise que nous avons 2 enfants et sommes non fumeurs.

Merci pour votre réponse.

Réponse :

La loi Evin ne s'applique pas au domaine privé d'habitation et aucun texte légal n'interdit de fumer chez soi.

En revanche, le locataire peut mettre le propriétaire en demeure de réaliser les travaux d'entretien lui incombant (remplacement d'une chaudière, réparation de toiture...)

[En l'absence de mise en demeure](#), le bailleur n'est pas tenu d'en supporter la charge (Cour de cassation, 3ème Chambre civile 20 mars 1991).

Le locataire, en cours de bail, doit avertir le propriétaire de la nécessité d'effectuer ces travaux (affaissement d'un plancher, infiltrations, apparition de mûre...). S'il ne le fait pas, et si les désordres s'aggravent au cours de l'occupation, le locataire peut être déclaré responsable et devoir participer aux travaux de remise en état. (Cour de cassation 3ème Chambre civile 31 mai 1994, 3ème Chambre civile 9 février 2005).

Seul le juge peut apprécier le fait que le tabagisme subi provienne d'une non-étanchéité du plancher exigeant des travaux qui incombent au propriétaire ; aussi pourriez-vous commencer par vous adresser au [Conciliateur de justice](#)