



Habitation

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 16 novembre 2007

Locataire dans un petit appartement ancien du parc privé à Lyon, avec deux jeunes enfants, j'ai un problème de nuisance lié à un commerce situé en dessous de mon appartement (émanation d'odeurs de fumée de tabac). Après avoir fait des démarches auprès des services techniques de la mairie, de la régie d'immeuble, de la DDASS, bien entendu après avoir contacté le gérant du commerce, les propriétaires concernés par les locaux, je n'arrive pas à savoir comment obtenir gain de cause : pouvoir vivre sans être gêné par cette pollution qui s'infiltré dans mon appartement.

Pour l'instant aucune législation ne s'appliquerait, par exemple relativement à l'extraction de fumées de tabac dans le commerce du fait de l'âge de la construction de l'immeuble (+ de 100 ans). A qui puis-je faire appel pour me protéger de cette situation, de cette pollution, et faire défendre mes droits de locataire que j'estime bafoués, tout en maintenant une bonne relation avec le commerçant qui rejette la responsabilité sur une vétusté de mon logement ou de la construction ?

Réponse :

La loi Mermaz du 6 juillet 1989 qui vous est applicable à priori ne distingue pas les locaux selon la vétusté de ces derniers. Cependant, notre domaine de compétence se limite à l'application des lois qui protègent contre le tabagisme.

Par ailleurs, 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.

DNF a pourtant tenté de faire valoir auprès des pouvoirs publics les nombreuses plaintes de ce type qui lui parviennent quotidiennement, mais l'association s'est trouvée très isolée dans cette démarche. Si vous souhaitez que ce trouble de voisinage soit un jour pris en compte, vous devez manifester votre mécontentement en écrivant en nombre à vos élus.

Selon une jurisprudence bien établie, 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 devra en répondre.

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.

Si les recours amiables demeurent vains, en votre qualité de locataire, seul un recours devant le tribunal d'instance sera envisageable, avec l'obligation préalable d'adresser au commerçant une mise en demeure par LRAR l'invitant à cesser les troubles qu'il vous cause dus au tabagisme.

Si cette lettre est infructueuse, il reviendra 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. La vétusté des locaux ne constitue pas, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé (dans ce cas protégé - consultez préventivement la réglementation locale), un motif autosuffisant pour justifier la passivité du commerçant.