



pb de voisinage

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 18 octobre 2007

j'habite au 1er étage d'un immeuble 1900, en dessous j'ai un bureau avec 2 gérantes fumeuses et a priori une secrétaire. Elles ont modifié avant l'été leur plafond pour faire un plafond avec poutres apparentes en enlevant tous les matériaux isolants entre leur plafond et mon parquet et en enlevant leur plafond depuis la chambre de ma fille de 10 ans se remplit progressivement d'une odeur de tabac dès le lundi 9h00 jusqu'au vendredi soir cette odeur s'estompe pendant le week-end j'attends un 2ème enfant que puis je faire pour éviter que mes enfants vivent dans une atmosphère de bar alors que nous sommes tous non fumeurs ! la discussion avec ses personnes étant sans issue elles trouvent leur plafond trop joli merci de m'indiquer les démarches à suivre lettre type destinataires...

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.

Mais la loi prévoit que le bailleur 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.

Il faut donc commencer par une démarche amiable auprès de vos voisins par LRAR en leur rappelant qu'ils ont l'obligation d'assurer l'étanchéité de leurs locaux. Si cette démarche n'aboutit pas, vous devrez assigner ces derniers devant le tribunal d'instance pour trouble du voisinage, mais il sera nécessaire d'apporter des preuves (divers témoignages, constat d'huissier). Sachez que le juge statuera souverainement en fonction de la crédibilité des preuves offertes.