Coursives privées et droit de fumer ou pas ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 8 octobre 2007

Bonjour, voici mon problème :

j'occupe un logement au 1 er étage d'une résidence qui en compte 3. Les logements sont répartis en accession par coursives extérieures et pour d'autres, l'accès se fait en intérieur , à partir de chaque niveau (soit pour info, 2 logements par sas), qui ont eux une situation différente (balcon personnel entre autres). Pour ma part, j'accède par une coursive extérieure à mon logement. Juste à côté du mien soit à environ 1.50m, il y a un autre logement. et ce qui me gêne beaucoup, c'est le fait que mon voisin fume sur la coursive et que le système de ventilation rejette chez moi sa fumée et aussi celles de ses amis lorqu'ils reçoivent.Il ya les nuisances sonores devant ma porte et fenêtre qui donnent donc sur ladite coursive, mais surtout cette fumée qui pénètre chez moi et stagne un long moment. Excédée au bout de plusieurs mois, j'ai contactée la CLCV (ce qui a déchainés mes voisins, qui sont immédiatement venus m'insulter !), qui s'est heurtée à une fin de non recevoir et d'inertie de la part de mon bailleur qui fait la sourde oreille concernant mes doléances, à savoir ma demande d'avenant sur le règlement actuel des locataires afin d'y voir figurer les réserves, voire interdictions liées aux réunions et la gêne occasionnée par les cigarettes fumées sur les coursives desservant les logements.De même un affichage suffisamment visible à chaque étage de l'immeuble.Je suis épuisée , et j'ai le sentiment de n'être pas comprise. Suis-je dans mon droit ou pas ? Merci de me renseigner sur ce que la loi autorise ou pas à ce niveau.

Réponse :

L'interdiction de fumer ne s'applique pas aux lieux d'habitation privés. La circulaire du ministre de la santé précise que la notion de lieu accueillant du public prévu dans les textes réglementaires, doit s'entendre par opposition au domicile et à tout autre lieu à usage privatif.

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.

Pour espérer obtenir une décision favorable du juge, il faudrait que vous puissiez prouver que le tabagisme de ces locataires crée un trouble de voisinage excessif ou anormal. Veillez cependant à ce que la cause de ce trouble ne provienne pas d'un défaut d'entretien imputable au propriétaire (étanchéité, ventilation, etc.)

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.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

Avant d'entamer une procédure devant le tribunal d'instance, il est bon de délivrer une mise en demeure par LRAR.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac