



Fumer dans un centre d'affaire : qui est responsable et que faire ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 6 mars 2007

Bonjour, Nous sommes locataires de locaux dans un centre d'affaire et la fumée nous importune dans nos bureaux & dans les lieux communs. Prévenu par oral, le gérant soutient qu'il n'est pas responsable des personnes qui fument dans leurs bureaux fermés, ceux-ci ayant des baux 3-6-9, et qu'il considère qu'ils sont en sous location, donc ayant libre usage de leurs bureaux. De plus, il renvoie la balle à la régie de l'immeuble qui n'aurait pas conçu l'aération correctement. Dans la mesure où la fumée circule par la ventilation, il ne nous est pas possible d'identifier le / les auteurs. Le gérant nous a demandé de trouver les coupables pour qu'une action puisse éventuellement se faire. Est-ce notre rôle ? Venu constater de part lui même, il nous a affirmé qu'il ne sentait rien et que c'était une odeur de tabac froid (sic)... Comment se passe les constatations ? Faut-il qu'un expert prenne un contrevenant sur le fait ? Une odeur suffit-elle ? Le gérant (n'ayant pas encore mis les signalétiques car n'ayant pas reçu de document officiel concernant la loi jusqu'à présent) a fait brancher un diffuseur de parfum dans les parties communes pour masquer l'odeur... J'aimerais votre avis sur ce problème, et savoir si, malgré qu'aucun coupable ne puisse être formellement identifié, il était quand même possible d'agir. Merci

Réponse :

- Le gérant du centre d'affaire ne peut pas s'exonérer de son obligation d'organiser la protection contre le tabagisme dans tous les emplacements qui dépendent de son autorité. Il a donc la mission d'informer ou de rédiger des baux qui incluent des clauses relatives à l'obligation de respecter le décret du 15 novembre 2006. Il n'a effectivement pas compétence pour s'immiscer dans l'organisation interne de chaque entreprise locataire mais doit intervenir lorsque des nuisances proviennent d'une entreprise et polluent l'espace commun ou les autres entreprises.
- 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 la bonne marche du système de ventilation. Il n'est toutefois pas certain que la loi à laquelle nous faisons référence concerne les établissements régis par le code du commerce.
- Que l'odeur de tabac soit chaude ou froide, sa seule existence est la preuve de la présence de particules fines et de gaz toxiques, cancérigènes et reprotoxiques. La présence de ces particules et de ces gaz peut être décelée par des appareils de mesure dont la fiabilité est contrariée par l'existence d'autres sources de pollution dans l'air. Les laboratoires d'hygiène possèdent ces types d'appareils.
- Les pictogrammes officiels interdits de fumer sont à votre disposition dans la documentation DNF
- Vous avez le devoir de signaler cette pollution et d'en demander la suppression, mais pas celui de rechercher le fauteur de trouble.