



Que faire pour se protéger de la fumée s'infiltrant dans votre logement ?

Il y a deux cas de figure : soit la fumée vient de l'extérieur (balcon, terrasse) et pénètre chez vous par la fenêtre ou la fumée s'infiltré chez vous à travers les planchers ou les placards ou arrive par le biais de la ventilation.

Quelques soient les circonstances, il faut commencer par discuter avec les voisins et chercher ensemble une solution qui convienne à tous.

Si aucun accord n'est trouvé, pour aller plus loin, il vous faudra attester du problème (par témoin, par constat d'une entreprise ou du service public compétent en matière d'écotoxicologie).

Si la fumée vient de l'extérieur

L'article 257 f du Code des obligations (ci-après CO) indique que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (alinéa 1) et s'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (alinéa 2).

Vous pouvez donc demander à vos voisins « d'avoir les égards qui vous sont dus ».

Si vous ne trouvez pas de terrain d'entente avec votre voisin, vous pouvez demander à la régie de régler ce problème de voisinage afin de ne plus subir les nuisances résultant de la fumée

Il faut en premier lieu écrire à votre bailleur (régie ou propriétaire). Ici vous devez disposer de preuves pour étayer vos dires (cf. supra).

Si votre voisin persiste à vous incommoder ou que le bailleur n'intervient pas, vous pouvez menacer votre bailleur de consigner le loyer et demander une réduction de loyer (cf. infra).

Si la fumée s'infiltré de l'intérieur

Dans ce cas votre voisin n'y peut rien. En effet, sauf clause rare dans le contrat de bail d'interdiction de fumée point de vue juridique, il n'est pas interdit de fumer dans son logement. Les émanations de fumée que vous subissez constituent un défaut de la chose louée. De ce fait, vous pouvez exiger du bailleur (régie ou propriétaire) qu'il supprime ces nuisances. S'il ne réagit pas ou si les mesures prises sont inopérantes, vous êtes alors en droit de consigner votre loyer et de solliciter une baisse de loyer.

La consignation du loyer

La consignation est une démarche qui implique plusieurs étapes à suivre avec précision :

- Disposer d'une preuve des nuisances subies (voir supra)
- Fixer au bailleur (par lettre recommandée) un délai raisonnable (1 mois au minimum) pour remédier au défaut, tout en le menaçant de consigner le loyer.
- À l'échéance du délai, payer le loyer du mois pour lequel la consignation a été annoncée avant le début du mois en question.
- Avertir simultanément le bailleur (par lettre recommandée) de votre intention de consigner le loyer.
- Dans les trente jours suivant l'échéance du premier loyer consigné, saisir l'autorité de conciliation en matière de bail.

Cette instance (gratuite) examinera alors les prétentions des parties et rendra une décision, qui pourra être contestée devant le Tribunal des baux (pas nécessairement gratuit). Il est préférable de se faire assister dans ses démarches par l'Association suisse des locataires, l'ASLOCA.

Que vous vous lanciez ou non dans une consignation, vous pouvez aussi demander une baisse loyer à effet du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. A titre de comparaison, la jurisprudence rapporte un cas où une réduction de 12% a été accordée à un locataire incommodé par une odeur d'œuf pourri.

Lausanne, Genève, février 2007

Adresses :

CIPRET Vaud – Centre d'Information pour la PRévention du Tabagisme
Av. de Provence 12, 1007 Lausanne – tél. : 021 623 37 42

Liens organismes de prévention : www.cipretvaud.ch/liens.html

ASLOCA, Association suisse des locataires

Toutes les adresses sur le site internet www.asloca.ch