



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

Dans les faits, il y a deux cas de figure. Soit la fumée pénètre chez vous de l'**extérieur** par la fenêtre, soit la fumée s'infiltré chez vous de l'**intérieur** à travers les planchers ou les placards ou arrive par la ventilation.

Quelques soient les circonstances, il faut commencer par discuter avec les voisins et chercher ensemble une solution qui convienne à tous. Des médiateurs peuvent vous aider (www.mediations.ch).

Si aucun accord n'est trouvé, pour aller plus loin, il vous faut constituer des preuves pour établir l'existence de la nuisance subie (par témoin, par constat d'une entreprise privée ou d'un service public compétent en matière d'écotoxicologie).

Si la fumée vient de l'extérieur

L'art 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, 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 exiger du bailleur ou de la gérance de régler ce problème afin de ne plus subir les nuisances résultant de la fumée qui pénètre chez vous.

Pour ce faire, il faut en premier lieu écrire à votre bailleur (régie ou propriétaire) pour lui signaler le problème. Ici vous devez disposer de preuves pour étayer vos dires (cf. supra).

Si la fumée de votre voisin persiste à vous incommoder et 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 la mesure où il n'y a pas d'interdiction de fumer dans les appartements, sauf clause contractuelle contraire - ce qui est rare, il n'est pas prohibé de fumer dans son logement. Votre voisin n'a donc pas de responsabilité en cas d'infiltrations de fumée. Les émanations de fumée que vous subissez proviennent d'une insuffisance de l'étanchéité interne de l'immeuble et constituent dès lors un défaut de la chose louée.

De ce fait, vous pouvez exiger du bailleur (régie ou propriétaire) qu'il supprime ce défaut. S'il ne réagit pas ou si les mesures prises sont inopérantes, vous êtes alors en droit de consigner votre loyer, d'exiger des travaux de suppression du défaut et de solliciter une réduction de loyer.

La consignation du loyer

La consignation de loyer est un instrument efficace, mais aussi une démarche qui implique plusieurs étapes à suivre avec précision. Les étapes sont les suivantes :

- Disposer d'une preuve des nuisances subies (voir supra) ;
- Informer immédiatement (par lettre recommandée) le bailleur du défaut ;
- 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 imparti, consigner le loyer du mois pour lequel la consignation a été annoncée. La consignation doit avoir lieu avant le début du mois en question ;
- Avertir simultanément le bailleur (par lettre recommandée) de la consignation effective du loyer ;
- Dans les trente jours suivant l'échéance du premier loyer consigné, saisir l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers compétente en fonction du lieu de votre logement ;

Cette instance (gratuite) examinera alors les prétentions des parties et rendra une décision qui - en cas d'insatisfaction - pourra être contestée par l'une ou l'autre des parties devant le Tribunal des baux et loyers (pas nécessairement gratuit).

Il est préférable de se faire assister dans ses démarches par l'Association suisse des locataires (ASLOCA).

Réduction de loyer

Que vous vous lanciez ou non dans une procédure de consignation, vous pouvez aussi demander une réduction de loyer avec effet au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à son élimination.

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, 30 avril 2007

Adresses utiles:

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 du tabagisme **dans les autres cantons** : www.cipretvaud.ch/liens.html

ASLOCA, Association suisse des locataires

Toutes les adresses sur le site Internet : www.asloca.ch

Office fédéral du logement

Toutes les adresses des autorités de conciliation sur le site Internet : www.bwo.admin.ch

PROAERE

Documents en allemand sur le site Internet : <http://www.proaere.ch/d/html/passivrauchen.html>