

Que faire pour vous 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).

1. La fumée vient de l'extérieur

L'art 257 f du Code des obligations (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 ».

2. 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.

2.1. 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 ci-dessus) ;
- 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 proposition de jugement 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).

2.2. 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, 22.01.2016

Adresses utiles:

CIPRET Vaud (Centre d'Information pour la Prévention du Tabagisme)
Av. de Provence 12, 1007 Lausanne / 021 623 37 42 / www.cipretvaud.ch

ASLOCA, Association suisse des locataires
Toutes les adresses sur le site Internet : www.asloca.ch