



LIGUE **PULMONAIRE**

NUISANCES OCCASIONNÉES PAR LA FUMÉE DES VOISINS

Information pour les locataires

La fumée du tabac est le plus important facteur de pollution de l'air à l'intérieur des bâtiments. Si vous êtes dérangé par la fumée des locataires de votre immeuble, vous pouvez réagir contre cette nuisance. La Ligue pulmonaire suisse vous propose la procédure suivante :

S'entretenir avec ses voisines et ses voisins

Lorsque l'on fait part de ses besoins légitimes, on est généralement écouté et respecté. L'entretien direct avec les voisins fumeurs est très souvent le moyen le plus simple et le plus rapide pour trouver une solution. Indiquez à votre voisin quand et où la fumée vous dérange. Passez des accords en ce qui concerne l'aération ou la limitation de la fumée.

Vous pouvez par exemple aborder votre voisine ou votre voisin ainsi : « Auriez-vous un moment ces prochains jours. J'aimerais bien vous faire une demande personnelle. » Pensez à choisir soigneusement le lieu et le moment de la discussion et soyez concis ! « Lorsque vous fumez sur le balcon, la fumée pénètre directement chez nous, dans notre chambre d'enfants, dans notre salon. Comment pensez-vous que nous pourrions changer cela ? »

Si cet entretien important (éventuellement à répéter plusieurs fois) ne permet pas d'arriver à un accord, annoncez à votre voisin que vous êtes contraint d'en informer le bailleur. Passez ensuite à la 2^{ème} étape :

Ecrire au bailleur

Informez le bailleur de la situation et de l'échec de votre entretien. Le bailleur doit demander au locataire fumeur d'adapter, ou de réduire sa consommation de tabac afin de respecter le devoir de diligence entre voisins (art. 257f CO). Si le locataire persiste à manquer d'égards envers ses voisins nonobstant une protestation écrite du bailleur, ce dernier peut résilier le contrat de bail. Si la lettre au bailleur ne produit pas d'effets, passez à la 3^{ème} étape :

Mettre en demeure le bailleur

Les nuisances occasionnées par la fumée d'un appartement voisin sont considérées comme un défaut au sens de l'art. 259a CO. Le locataire est donc en droit d'exiger du bailleur la réparation du défaut, une réduction de loyer ou des dommages-intérêts.

Si le bailleur ne remédie pas au défaut dans un délai raisonnable, passer à la 4^{ème} étape :

Entamer une procédure juridique

Si, en dépit d'une demande écrite au bailleur, celui-ci ne répare pas le défaut dans le délai imparti, le locataire peut consigner les loyers à échoir auprès d'un office désigné par le canton (art. 259g). Les loyers consignés sont réputés payés. Le locataire doit faire valoir ses droits dans les 30 jours auprès de l'autorité de conciliation. Celle-ci s'efforce d'amener les parties à un accord. Outre la consignation du loyer, le locataire peut également demander une réduction de loyer.

Si vous n'arrivez toujours pas à un résultat concluant, il ne vous reste plus qu'à résilier hors délai, généralement dans un délai de trois mois. Comme pour la consignation du loyer, vous pouvez faire valoir une résiliation prématurée. Dans ce cas également, il est indiqué d'en informer l'autorité de conciliation.

Au plus tard avant la quatrième étape, nous vous conseillons de prendre conseil auprès d'une association de locataires ou d'une étude d'avocats. Par ailleurs, nombre de communes proposent des consultations (gratuites) pour les locataires. Renseignez-vous !