

Mercredi 31 janvier 2007

Lutter contre la fumée du voisin

J'ai emménagé dans un appartement qui sent constamment la fumée de cigarette des voisins, sans doute en raison d'une mauvaise isolation des fenêtres. Que puis-je faire? D'un point de vue juridique, les émanations de fumée que vous subissez constituent un défaut. De ce fait, vous pouvez exiger du bailleur (la gérance ou le propriétaire) qu'il prenne des mesures pour remédier à ce problème. S'il ne réagit pas, vous êtes alors en droit de consigner votre loyer auprès de l'institut bancaire compétent dans votre canton (en général la Banque cantonale). Cette démarche implique plusieurs étapes:

- Fixer au bailleur (par lettre recommandée) un délai raisonnable pour remédier au défaut, tout en le menaçant de consigner le loyer.
- A l'échéance du délai, avertir 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). En tous les cas, vous aurez intérêt à vous faire assister dans vos démarches par l'Association suisse des locataires (Asloca)*.

Que vous vous lanciez ou non dans une consignation, vous pouvez aussi demander une baisse loyer à partir 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'oeufs pourris •

→ * Coordonnées des sections sur le site www.asloca.ch

