Est-il légal de proposer une réduction du loyer en cas d'occupation par des non-fumeurs ?

Rubrique : questions-réponses - Date : dimanche 5 décembre 2010

Bonjour,

Je voudrais savoir, si de proposer sur un contrat de location meublé, une réduction de 10 euros par mois sur le loyer, en cas d'utilisation du logement par des non fumeurs :

Clause légale ou non ?

Réponse :

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Extrait de l'article 1 (Modifié par Loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 - art. 158 JORF 18 janvier 2002)
Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mSurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.
En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.
Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.
Extrait de l'article 4 : Est réputée non écrite toute clause (...) :g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;

Utiliser le critère non-fumeur dans un contrat de location semble donc comporter un caractère discriminatoire car la loi française invoque les mSurs qui ne figurent pas dans les critères européens de discrimination. *Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, .., ni aux logements foyers, .., ni aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.* (Article 2)

Ces dispositions ne s'appliquant pas aux logements meublés, vous pourrez préciser sur le contrat qu'il est interdit d'y fumer, mais il sera difficile de vérifier le respect de cette obligation. Il est donc souhaitable de préciser, dans votre contrat de location, que le dépôt de garantie pourra, notamment, être utilisé pour réparer les éventuels dommages

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

causés par la fumée de tabac, tant en termes de nettoyages d'ameublement, de moquette ou de tapisseries qu'en termes de journées perdues de location nécessaires pour faire disparaitre les odeurs de tabac.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac