



## Mon associé ne respecte pas le contrat initial oral prévu de ne pas fumer dans les locaux, est-il possible de résilier mon bail pour nuisance et sans préavis ?

Rubrique : questions déposées avant le 1er décembre 2017

---

bonjour,

je loue un local professionnel à mon associée qui est une grosse fumeuse. A la signature du bail il y a 10 ans nous avons convenu oralement qu'elle ne fumerait pas dans les pièces du bureau mais seulement sur le balcon et dans son salon séparé du bureau par une simple porte vitrée.

Or elle fume dans le bureau quand je n'y suis pas présente et elle laisse souvent la porte de son salon ouverte. Du coup l'air ambiant est imprégné d'odeur de cigarette ; j'ai à présent une sinusite chronique et des symptômes asthmatiques. Elle ne tient pas compte de mes remarques car elle considère que ne fumant pas sous mon nez, il n'y a pas de problème. Je ne sais plus quels arguments utiliser, il est clair qu'elle n'arrêtera pas. Puis-je résilier mon bail pour nuisance, sans tenir compte du préavis ?

### Réponse :

Un contrat de bail commercial peut être résilié de différentes manières : soit de manière anticipée, soit en raison de la destruction du local, soit par l'intervention du juge, soit enfin en raison de la mise en Suvre de la clause résolutoire. N'avoir évoqué l'interdiction de fumer qu'oralement et de ne pas l'avoir écrit dans votre contrat de bail ne rend possible une résiliation qu'en faisant référence au contenu du bail.

Le tribunal de grande instance du lieu de votre location a toute compétence pour répondre aux conflits entre bailleur et locataire dans le [cadre de contrats de baux commerciaux](#).

Le cadre de compétences de notre association ne s'inscrit pas dans un cadre juridique de droit immobilier. Aussi nous ne pouvons que vous engager à prendre contact auprès d'une association ou de spécialistes du droit des baux commerciaux.