Interdiction de fumer par une colocataire, quelle action entreprendre ?

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 4 avril 2013

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue en colocation avec des baux individuels à 4 personnes : 1 chambre individuelle + des parties communes.

J'ai fait signer une charte du colocataire signifiant que l'appartement est non fumeur et qu'il est possible de fumer sous la coursive à l'entrée de l'appartement (appartement en RDC).

Une colocataire enfreint ce droit et fume dans sa chambre. L'odeur de tabac se propage dans les parties communes et se ressent fortement.

Malgré nos rappels sur le fait que l''appartement est non fumeur elle continue.

Quelles actions pouvons nous mettre en Suvre pour faire respecter l'interdiction et protéger les autres colocataires ?

Cordialement

C R

Réponse :

Si cette clause figurait dans le contrat de bail, elle serait considérée comme clause non écrite (inopposable de plein droit) au titre de l'article 4 de la loi Mermaz [1], ce qui nécessiterait de faire appel au juge pour qu'il tranche le différend.

L'ANIL estime que *le bon déroulement d'une colocation implique une entente correcte entre les colocataires. Ils doivent en effet s'organiser pour gérer les dépenses communes* , ce qui justifie l'existence d'un règlement intérieur ou d'une charte.

Cependant, le préjudice principal concerne les autres colocataires qui seraient en droit d'estimer qu'ils ne jouissent pas dans des conditions normales de la choses louée. Il serait donc favorable d'obtenir de leur part que vous puisiez agir en leur nom, ou pour assurer leur défense.

Avec ou sans l'aide des colocataires, le Conciliateur de justice pourrait être votre recours le plus simple et le plus rapide.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

[1] 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 ;

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac