



Résiliation possible d'un contrat de bail en colocation, pour dégradation des lieux dû au tabac ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 9 avril 2013

Bonjour,

Dans une récente réponse à une question posée par quelqu'un (<http://dnf.asso.fr/Interdiction-de-...>), vous avez cité l'article 4 alinéa g) de la loi Mermaz comme empêchant d'appliquer une clause du bail qui interdirait de fumer dans les locaux.

Pourtant, cette loi n'empêche pas, comme motifs légitimes de résiliation du bail, d'évoquer l'obligation faite au locataire de jouir paisiblement des lieux loués.

On peut également utiliser la responsabilité de la colocataire indélicate dans la dégradation des lieux (odeurs, taches, salissures, plainte des autres colocataires) provoquée par l'usage du tabac à l'intérieur de l'habitation.

Qu'en pensez-vous ? Ces arguments seraient-ils valides ?

Merci de votre réponse.

Réponse :

En droit, le diable se cache souvent dans les détails !

l'article 4 alinéa g) de la loi Mermaz n'empêche pas d'imposer règlementairement l'interdiction de fumer pour des raisons de cohabitation. Il empêche seulement que l'on puisse considérer que le non respect de cette prescription conduise à la résiliation de plein droit du contrat de bail.

L'interdiction de fumer n'est donc pas illégale. Par contre la sanction, en cas de non respect de l'interdiction de fumer, peut être contestée devant un juge. C'est la raison pour laquelle il est préférable de faire appel au conciliateur de justice, puis éventuellement au juge, avant d'entamer la procédure de résiliation. Tous les arguments que vous pourrez ainsi avancer sur la dégradation des lieux et sur les effets ressentis par les colocataires plaideront en votre faveur.