Démunie face à l'un de mes locataires fumant énormément, existe t-il une loi à lui transmettre et que puis-je faire ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 22 mars 2017

Bonjour,

J'ai un immeuble de 10 chambres et j'ai un locataire qui fume énormément. Odeur terrible dans les parties communes .... Je lui ai demandé à plusieurs reprises de fumer soit dehors ou à sa fenêtre (en plus il vit les volets fermés).

Je ne sais plus quoi faire .

Y a t'il une loi à lui transmettre et que puis je faire....

Merci de me répondre.

Cordialement B.

Réponse :

L'interdiction de fumer prévue dans le Code de la santé publique, ne concerne pas les lieux privés d'habitation.

L'état de copropriété dans un immeuble implique que les droits de chacun ne peuvent s'exercer au détriment de l'intérêt collectif avec lequel ils doivent être compatibles.

La situation présente à laquelle vous êtes confrontée avec ce locataire appartient à la catégorie des troubles anormaux de voisinage.

La loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance JORF n°0056 du 7 mars 2007 page 4297 - texte n° 1 - Article 18 rappelle - l'article 1729 du code civil qui précise que : « Si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, ***celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail*** .

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et complété par les mots : « 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 » ; et, selon l'article 6, inséré à l' article 6-1. - ***Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux*** . » complété dans le III. - du code général des collectivités territoriales ou le terme troubles est confirmé (au 2° de l'article L. 2212-2 et 2° -1er alinéa de l'article L. 2214-4.

Aussi, au Titre Ier bis : Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale -

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

L'article 25-3 modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82 des dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Aussi aux termes de l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire a obligation de tout mettre en Suvre pour faire cesser ce trouble de jouissance que le locataire indélicat cause aux tiers.

Tout d'abord, après avoir eu connaissance des troubles, il faut rappeler par courrier au locataire que son comportement constitue **un motif légitime et sérieux de résilier le bail.**.

Le bailleur qui souhaiterait donner congé à son locataire doit justifier le caractère réel et sérieux de sa décision de reprise par un motif tout autant légitime et sérieux dont notamment, l'inexécution par **le locataire de l'une des obligations lui incombant.** ;

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Ce processus peut être parfois long, **car il ne peut intervenir qu'à l'expiration du bail ou à la date de son renouvellement.**.

Pour rappel, le contrat de location qui est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation est conclu pour une durée d'au moins un an pour une location de chambre et de 9 mois pour une location à un étudiant.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. A l'expiration du délai de préavis de trois mois, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés.

Il faut savoir que l'action en justice pour résiliation de bail est bien souvent la solution la plus efficace pour régler une situation délicate. Il est donc ainsi possible de s'adresser directement au tribunal d'instance dont relève territorialement votre immeuble. L'accompagnement par un avocat n'est pas obligatoire. Par contre, il faut pouvoir être en mesure de prouver les troubles, les démarches entreprises (témoignages, mains courantes, constats d'huissier, devis des travaux à engager de remise en état de la chambre ....) et enfin, démontrer la persistance de ces troubles malgré vos démarches.

Il reviendra au juge d'apprécier la situation en ordonnant la résiliation du bail soit en jugeant que la demande de résiliation n'est pas fondée.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac