Droit de réponse à la question "Loueur de bureaux, nous est-il possible d'interdire la cigarette dans l'ensemble du bâtiment y compris aux entreprises tierces ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 10 juillet 2017

Bonjour,

Je souhaite rebondir sur la question Loueur de bureaux, nous est-il possible d'interdire la cigarette dans l'ensemble du bâtiment y compris aux entreprises tierces ? et y apporter un complément de réponse.

J'ai envie de dire, non seulement cela leur est possible mais c'est bel et bien obligatoire d'interdire de fumer dans l'ensemble du bâtiment. Effectivement, comme ils sont loueurs de bureaux, et que les bureaux sont des lieux publics ou constituant des lieux de travail selon les termes de la loi, ils sont donc concernés par l'interdiction de fumer.

Par conséquent, à mon avis, ils ont tout intérêt à stipuler, dans leurs baux, que, conformément à la loi, tous les bureaux sont non fumeurs. En plus, une fois que le bail sera terminé pour telle ou telle entreprise, si dans un des bureaux, quelqu'un a fumé pendant longtemps, les locataires suivants risquent de respirer la fumée tertiaire qui se sera déposée sur les murs.

Donc, il faut ABSOLUMENT que tous les bureaux soient effectivement non fumeurs.

Réponse :

Même si toute entreprise est soumise au respect de tous les textes légaux en vigueur, le bailleur ne peut exiger ce respect par son entreprise locataire que pour autant qu'il est en mesure de constater l'existence d'une infraction. Or, la présence de fumée dans une entreprise ne constitue pas une infraction car l'article R.3512-3 du code de la santé publique permet, sous certaines conditions, de réserver des emplacements pour les fumeurs.

Cette exception ne constitue cependant pas une obligation pour l'entreprise. Le bailleur peut ainsi, et devrait, inscrire dans son bail une clause résolutoire impliquant l'obligation [1] de respecter les textes relatifs à la protection contre le tabagisme. En l'absence de cette précaution, le bailleur peut toutefois invoquer le trouble anormal de voisinage ou le risque de déprédation des locaux loués. Il faudra, dans ce cas, pouvoir apporter la preuve de tels infractions.

Référence : **Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016** portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations https://www.legifrance.gouv.fr/affi...

[1] toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac