



Est-il possible d'interdire aux locataires de fumer dans un appartement meublé ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 9 septembre 2020

Je suis propriétaire d'un appartement meublé que je loue.

Serait-il possible d'interdire aux locataires de fumer dans l'appartement puisque il y a un canapé et un matelas ?

Que faire légalement contre un locataire sortant qui a manifestement fumé dans l'appartement ? Puis je faire par exemple des retenus de garantie pour cause de relocalisation difficile qui découle de cette dégradation olfactive ?

Est-ce que je peux rajouter dans l'état des lieux une case qui permet d'évaluer l'odeur du tabac ?

Est-ce que un nouveau locataire non fumeur peut me demander des dommages ou annulation du contrat ou autre à cause de cette odeur persistante, alors qu'il a pris l'appartement en toute connaissance de cause ?

Est-ce que dans le cas où une baisse de loyer pour cause de l'odeur de tabac est accordée aux nouveaux locataires, je peux demander cette somme manquante aux responsables de cette dégradation ?

Selon votre expérience combien du temps faut-il pour que l'odeur disparaisse 56 mois ? 1 an ?

Merci

Réponse :

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dite [loi Mermaz](#), aurait permis de considérer que le statut de meublé permettrait de vous exonérer du respect de son article 4 [1]. Cependant, la loi du 26 mars 2014, dite loi ALUR, a introduit dans la loi Mermaz (article 25-3 et 25-4) des précisions quant :

- à la définition du caractère meublé d'un logement : "*un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante...*"
- au fait que les locations de meublés sont régies par les mêmes textes que les autres locations dès lors qu'elles constituent la résidence principale du locataire.

Il ne nous semble pas que la seule présence d'un matelas et d'un canapé puisse répondre aux obligations de l'article 25-4. Il ne reste donc que la possibilité d'invoquer la clause "*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*". Or, le tabagisme n'est, à ce jour, pas facilement pris en considération, par les textes et ceux qui les appliquent ou les font appliquer, au même titre que le bruit ou les odeurs de barbecue.

Est-il possible d'interdire aux locataires de fumer dans un appartement meublé ?

L'aspect très restrictif des clauses contenues dans un bail locatif, autre que meublé, ne donne malheureusement pas beaucoup de possibilités de se prémunir contre les effets du tabac, sauf à faire la chasse à tout ce qui, dans le logement loué, est susceptible de retenir de manière durable les particules fines de la fumée.

Nous sommes désolés de ne pas pouvoir vous apporter une réponse qui vous satisfasse car la gravité du danger représenté par la [fumée tertiaire](#) n'est plus à démontrer et DNF espère que son combat débouchera bientôt sur une réelle prise en compte par la Loi de toutes les formes évitables de tabagisme passif

[1] le propriétaire ne peut pas imposer à son locataire une clause qui entraîne "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"