



Loueur de chambres d'hôtes : au secours

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 16 janvier 2004

Je loue des chambres d'hôtes avec un contrat dans lequel j'ai spécifié que l'appartement est strictement non-fumeur. Mes 2 locataires fument, je considère une rupture de contrat... je veux les mettre à la porte : elles vont porter plainte.

Que puis-je faire ?

Réponse :

Les lois qui protègent contre le tabagisme ne s'appliquent pas dans le domaine privé fermé au public, fût-il locatif. Il n'est donc pas illégal de fumer dans un appartement loué.

Vous invoquez une clause contractuelle dont l'interprétation dépasse notre domaine de compétence. Sachez cependant que l'article 4 de la loi Mermaz considère comme clause non écrite, c'est à dire illégale, 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

Pour espérer obtenir une décision favorable du juge, il faudrait que vous puissiez prouver que le tabagisme de ces locataires crée un trouble de voisinage excessif ou anormal. Veillez cependant à ce que la cause de ce trouble ne provienne pas d'un défaut d'entretien imputable au propriétaire (étanchéité, ventilation, etc.)