



Chambre en collectif

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 4 décembre 2007

Je réside dans la chambre d'un un foyer logement, louée à une association, elle même locataire de l'office HLM qui a construit l'immeuble où se trouvent les chambres. Les locataires des chambres peuvent ils demander à ce que la totalité des chambres soient non fumeurs, puisque la fumée circule dans toutes les chambres, celles-ci n'étant pas étanches ? Si oui, sur quel texte de loi puis je me baser ? (actuellement, seuls les couloirs, escaliers, salle à manger et cuisine collective sont non fumeurs).

Réponse :

Le loueur est en droit de préciser qu'il est interdit de fumer dans ses chambres pour des raisons de sécurité ou d'hygiène. Il aura cependant des difficultés à faire respecter ce règlement car, pour ce faire, il ne pourra s'appuyer que sur son pouvoir de direction et d'organisation, aucune sanction légale n'étant prévue dans le cas des locaux d'habitation privés.

Il n'est pas couru d'avance qu'un juge accepte de donner raison à un loueur qui congédierait son locataire. En effet, 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

Vous pouvez également tenter d'obtenir une décision favorable du juge en prouvant que le tabagisme de ces locataires crée un trouble de voisinage excessif ou anormal. Mais si la cause de ce trouble provient d'un défaut d'entretien imputable au propriétaire (étanchéité, ventilation, etc.), c'est contre le propriétaire qu'il vous faudra vous retourner.