



Dénoncer un bail de location à une personne grand fumeur sous curatelle est - il possible ?

Rubrique : questions-réponses - Date : lundi 16 juillet 2012

Bonjour,

Je loue un T1 à une personne sous curatelle renforcée, souffrant de schizophrénie, et qui se réfugie dans la consommation de tabac (jusqu'à 3 paquets par jour selon lui-même). Je viens de recevoir une plainte de ses voisins qui ont délaissé une partie de leur appartement à cause de l'odeur de tabac qui pénètre chez eux, notamment pour mettre à l'abri leur bébé. Ils envisagent même de vendre leur appartement !

Dans quelle mesure peut-on considérer que l'addiction du locataire n'est pas limitée à son espace privé et qu'il porte atteinte à la santé d'autrui ?

Peux-t-on résilier un bail pour ce motif ? Une action des voisins pourrait-elle aboutir ? Sinon, comment agir pour se débarrasser de ce locataire (qui au demeurant m'obligera à changer la tapisserie qui date de ...un an)

Merci pour votre réponse.

Réponse :

Lorsqu'une [mesure de curatelle](#) renforcée est prononcée par un juge des tutelles, faisant suite à un examen médical effectué par un médecin inscrit sur une liste établie par le Procureur de la République et à l'audition de la personne concernée, la personne est assistée et conseillée par un [curateur](#) qui dans le cadre de la protection de la personne doit veiller au respect des libertés individuelles de la personne protégée et notamment de ses droits fondamentaux comme le logement.

Il est conseillé face à une telle situation de prendre directement contact soit avec le [curateur](#) ayant la charge de ce locataire, ou un membre de la famille ou encore auprès du juge et du Tribunal d'instance ayant traité le cas de cette personne afin d'évoquer ensemble les problèmes soulevés par cette consommation excessive de tabac dans le logement.

Il faut savoir qu'aujourd'hui la loi Évin ne vise pas les lieux d'habitation privés. [La circulaire du 29 novembre 2006](#) relative à l'interdiction de fumer précise bien que la notion de lieu accueillant du public (visée par l'interdiction) doit s'entendre par opposition au domicile et à tout autre lieu à usage privé.

Mais dans le cas présent, un trouble de voisinage semble avéré et constaté par des voisins. Dans ces conditions, il semble possible d'envisager une action de rupture de bail dans des conditions normales de cessation de bail, à savoir respecter le préavis notifié dans l'acte de location.

En effet, la loi prévoit des actions en justice pour des troubles de voisinage, lorsque les nuisances subies sont anormales, condition qui semble atteinte dans le cas présent, puisque les voisins envisagent de mettre en vente leur

appartement.