Peut-on interdire de fumer dans un appartement loué meublé ?

Rubrique : questions-réponses - Date : vendredi 20 novembre 2020

Bonjour,

Dans le cadre de la location de mon appartement, à louer en meublé de moyenne durée, j'aimerais savoir si c'est possible de mettre dans le contrat l'interdiction de fumer et vapoter. L'agence me dit que c'est discriminatoire, mais je ne demande pas de non fumeur, mais de non fumer dans le logement.

Merci d'avance pour votre aide.

Réponse :

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dite loi Mermaz, permettait de considérer que le statut de meublé exonérait 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.

S'il est prouvé que l'appartement est meublé et ne constitue pas la résidence principale du locataire, vous pouvez donc imposer l'interdiction de fumer ou de vapoter. Dans le cas contraire, il ne reste donc que la possibilité d'invoquer, si c'est le cas, 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.

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 entraine "*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*

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac

jugée"

Copyright © DNF - Pour un monde Zéro Tabac