



Légalité d'une interdiction de fumer dans un bail d'habitation (loi 1989)

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 7 août 2007

Une clause d'interdiction de fumer peut-elle être légalement insérée dans le bail d'un appartement à usage d'habitation loué sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989 ?

Réponse :

- Au titre de la loi de 89, aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. Le fait de fumer n'a donc pas de caractère discriminatoire au regard de cette description détaillée.
- L'article 4 de cette même loi considère comme clause non écrite (que l'on ne peut pas faire valoir) toute clause contractuelle 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 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. L'interdiction de fumer peut donc être imposée dans le logement individuel dès l'instant où elle constitue un trouble de voisinage constaté par une décision de justice. Par contre, l'interdiction de fumer concerne précisément les parties communes qui sont à usage collectif. Elle a donc vocation à être introduite dans le règlement interne.