



Tabagisme des locataires : Je loue en appartement indépendant meublé une partie de ma résidence principale..

Rubrique : questions-réponses - Date : jeudi 26 avril 2012

Bonjour, je loue en appartement indépendant meublé une partie de ma résidence principale. Une agence m'a trouvé un locataire, ayant expliqué au futur candidat que je ne supportais pas l'odeur du tabac.

Quand j'ai posé en personne la question de fumer ou pas à mon locataire, il disait qu'il fumait Une ou deux cigarettes par an . Or, il semble tabagique ! Ainsi que ses amis. Nos escaliers en commun sont irrespirables, ainsi que toutes mes pièces de vie au dessus de chez lui.

Pour l'instant je n'ai rien dit. Puis-je agir ou est-ce le droit le plus stricte du locataire. Rien n'est stipulé dans le bail.

Merci pour toute information -

Réponse :

Le fait de n'avoir aucun accord contractuel ne va certes pas vous faciliter la tâche. Il vous reste cependant la possibilité de rappeler votre accord verbal mais à condition de le faire très rapidement car chaque jour qui passe conforte votre locataire dans l'idée qu'il est dans son bon droit puisqu'on ne lui dit rien.

Vous pouviez conditionner le bail à cette exigence en sachant qu'encadrées par la loi de cohésion sociale du [18 janvier 2005](#) (dite loi Borloo et plus particulièrement selon l'article 115) et complété par le code civil, les locations de [logements meublés](#) offrent aux propriétaires une certaine souplesse contractuelle dans la rédaction des baux. Il faut aussi préciser qu'il s'agit d'un bail meublé non encadré par la loi du 6 juillet 1989.

Il aurait fallu introduire dans la rédaction de votre contrat de bail des réserves concernant une interdiction de fumer pour des raisons de sécurité, d'hygiène, par exemple. Vous pouviez également invoquer les frais que pouvaient occasionner le nettoyage des tissus, voilages et moquettes imprégnés de l'odeur du tabac lors d'une nouvelle location.

Nous sommes au regret de ne pouvoir, en l'état actuel de la législation, vous donner un réponse plus nette.