



## Un propriétaire ou un Office HLM a-t-il le droit d'inscrire dans le bail l'interdiction de fumer dans les appartements ?

Rubrique : questions-réponses - Date : mercredi 26 juillet 2017

---

Bonjour,

Je sais que l'interdiction de fumer (loi Évin+décret d'application) ne concerne pas les lieux privés d'habitation.

Néanmoins, un propriétaire d'appartements à louer à l'année ou office HLM (bailleur) a-t-il le droit d'interdire de fumer dans les appartements en stipulant dans le bail que les appartements sont non-fumeurs ?

### Réponse :

Si au titre de la [loi Mermaz](#) cette interdiction ne peut pas prévoir la résiliation de plein droit du bail [1], elle peut cependant faire partie des conditions (clauses) d'utilisation du local librement consenties entre parties. Seul le juge sera en mesure d'apprécier si la sanction apportée en cas de non-respect de cette clause est justifiée.

---

[1] Est réputée non écrite 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 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