

KIT D'ACTION DNF

TABAC ET DOMICILE

Cinq courriers adaptables pour documenter, signaler et rechercher une solution

Mis à jour le 4 septembre 2026

Comment utiliser ces modèles

Les passages entre crochets doivent être adaptés ou supprimés. Ne conservez que les affirmations que vous pouvez soutenir par des faits précis. Un courrier efficace décrit la nuisance, ses conséquences, les démarches déjà entreprises et la mesure concrète demandée.

Les cinq modèles

MODÈLE 1	Demande amiable à l'occupant à l'origine de la fumée Rechercher rapidement une modification concrète des habitudes.
MODÈLE 2	Signalement au syndic Faire appliquer le règlement et distinguer l'intervention auprès des occupants du contrôle des parties communes.
MODÈLE 3	Demande de contrôle à votre propre bailleur Faire examiner les éléments du logement loué et saisir le syndic ou le gestionnaire compétent lorsqu'un élément commun est suspecté.
MODÈLE 4	Mise en demeure du propriétaire du voisin locataire Déclencher l'obligation prévue par l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989.
MODÈLE 5	Demande de conciliation Présenter le différend au conciliateur de justice et proposer un accord précis.

À ne pas écrire sans preuve

Évitez d'affirmer que la personne « empoisonne », « intoxique volontairement », commet nécessairement une infraction ou est juridiquement responsable avant toute vérification. Préférez : « de la fumée ou une odeur de tabac pénètre régulièrement », « les épisodes semblent coïncider avec... », « je sollicite une vérification ».

MODÈLE 1

Demande amiable à l'occupant à l'origine de la fumée

À utiliser lorsque la source paraît identifiable et qu'un échange apaisé reste possible.

Avant l'envoi

Restez centré sur la diffusion de la fumée chez vous. Demandez une ou plusieurs mesures concrètes plutôt qu'une interdiction générale de fumer dans le logement voisin.

EXPÉDITEUR

[Nom et prénom]
[Adresse]
[Téléphone / courriel - facultatif]

DESTINATAIRE

[Nom / qualité]
[Adresse]
[Références utiles]

[Ville], le [date]

Objet : Infiltrations répétées de fumée - demande de mesures concrètes

Mode d'envoi conseillé : remise en main propre, courriel conservé ou courrier simple ; lettre recommandée si les échanges précédents sont restés sans effet

Madame, Monsieur,

Depuis le [date ou période], de la fumée ou une forte odeur de tabac pénètre régulièrement dans mon logement situé [adresse / étage / lot], notamment [jours, horaires ou circonstances récurrentes]. Elle atteint principalement [pièces, balcon ou terrasse concernés] par [fenêtre, porte, ventilation, trajet encore incertain].

Ces épisodes m'obligent à [fermer les fenêtres / interrompre l'aération / quitter une pièce / ne plus utiliser le balcon / interrompre mon sommeil]. [Le cas échéant : des symptômes ont été constatés et font l'objet d'un suivi médical, sans préjuger à ce stade de leur cause exacte.]

Les épisodes semblent coïncider avec [une consommation observée sur le balcon / une consommation près d'une fenêtre / une fumée provenant apparemment de votre logement]. Si l'origine exacte n'est pas certaine, je vous remercie également de m'indiquer si vous avez observé un autre trajet possible.

Je vous demande de prendre toute mesure permettant d'éviter la diffusion de cette fumée dans mon logement. Selon la configuration, il pourrait notamment s'agir de [changer d'emplacement / s'éloigner suffisamment des ouvertures / privilégier un espace extérieur réellement éloigné / adopter toute autre organisation empêchant effectivement la fumée d'atteindre mon logement, sans déplacer l'exposition vers une autre personne].

Je souhaite privilégier une solution simple et amiable. Je vous remercie de me confirmer, dans un délai raisonnable de [8 à 15 jours - délai proposé, non légal], les mesures que vous pouvez mettre en place.

À défaut d'amélioration, je transmettrai un relevé factuel des épisodes aux interlocuteurs compétents de l'immeuble et pourrai solliciter une conciliation.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

**MODÈLE 1 -
SUITE**

Pièces et repères juridiques

À joindre uniquement selon l'utilité réelle pour la démarche.

Pièces utiles à joindre, selon le cas :

- relevé synthétique de quelques épisodes, sans données médicales inutiles ;
- photographie ou plan simple montrant la proximité des ouvertures, si utile.

Repères juridiques

- Article 1253 du Code civil : responsabilité de plein droit lorsque le trouble excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Le fait de fumer dans un logement ou sur un balcon privatif n'est pas, en lui-même, automatiquement interdit ; ce sont les effets anormaux causés à autrui qui peuvent être contestés.

Cas particulier - colocation

En colocation, le bailleur peut être alerté lorsqu'un comportement est susceptible de constituer un manquement aux obligations du bail, notamment à l'usage paisible des locaux. Il peut rappeler ces obligations et exercer les prérogatives prévues par le contrat et la loi, sans avoir vocation à arbitrer l'ensemble des relations personnelles entre colocataires.

MODÈLE 2

Signalement au syndic

À utiliser en copropriété lorsque la nuisance met en cause le règlement, une partie commune, un équipement collectif ou une question relevant des missions du syndic.

Demandez deux choses séparément

1) une intervention écrite auprès du copropriétaire et de l'occupant concernés ; 2) un contrôle technique des parties communes ou équipements collectifs si la fumée entre fenêtres fermées ou près d'une ventilation.

EXPÉDITEUR

[Nom et prénom]
[Adresse]
[Téléphone / courriel - facultatif]

SYNDIC

[Nom / qualité]
[Adresse]
[Références utiles]

[Ville], le [date]

Objet : Signalement d'infiltrations de fumée - application du règlement et vérification des éléments communs

Mode d'envoi conseillé : courriel avec accusé de réception ou lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

J'occupe le logement [comme locataire / comme propriétaire occupant], situé [adresse / lot n° ...], dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Depuis le [date ou période], de la fumée ou une forte odeur de tabac pénètre régulièrement dans [mon logement / les parties communes], notamment [jours, horaires et lieux].

Les épisodes sont perçus [fenêtres ouvertes / fenêtres fermées / près d'une entrée d'air / dans la cage d'escalier / sur le balcon]. Ils semblent provenir de [lot, étage ou emplacement, uniquement si suffisamment étayé]. Lorsque l'origine reste incertaine, je vous demande de ne pas présenter cette attribution comme certaine avant vérification.

Cette situation entraîne les conséquences suivantes : [impossibilité d'aérer, pièce inutilisable, sommeil perturbé, fumée dans les parties communes, symptômes consignés]. Vous trouverez en annexe un relevé synthétique des épisodes et les précédentes démarches effectuées.

Je vous demande, au titre de vos missions d'administration de l'immeuble et d'exécution du règlement de copropriété :

- de m'indiquer les clauses du règlement applicables aux odeurs, nuisances, parties communes, balcons ou à la jouissance paisible des lots ;
- d'adresser un rappel écrit au copropriétaire et à l'occupant concernés, en leur demandant de prendre des mesures empêchant la diffusion de la fumée ;
- de rappeler l'interdiction de fumer dans les halls d'entrée, cages d'escalier et ascenseurs fermés et couverts des immeubles collectifs et de veiller à la signalisation requise ; pour les autres parties communes, de vérifier l'application de l'interdiction au regard de leurs caractéristiques ;
- si la fumée est perceptible fenêtres fermées ou près d'une ventilation, de faire contrôler par un professionnel les gaines, conduits, débits, refoulements, passages de canalisations et autres éléments communs susceptibles de la transporter ;

**MODÈLE 2 -
SUITE**

Signalement au syndic

Demandes finales, pièces et repères juridiques.

- de me transmettre une réponse écrite précisant les démarches engagées, le prestataire éventuellement saisi et le calendrier prévisible.

Je vous remercie de m'accuser réception et de me répondre dans un délai raisonnable de [15 jours - délai proposé, non légal]. Si une décision de l'assemblée générale est nécessaire, merci de m'indiquer la procédure permettant au copropriétaire concerné ou au conseil syndical d'en demander l'inscription à l'ordre du jour.

Ce courrier ne vous demande pas de prononcer vous-même l'existence d'un trouble anormal ni d'interdire de fumer dans un logement privatif, mais d'accomplir les démarches relevant effectivement de vos compétences.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces utiles à joindre, selon le cas :

- journal d'exposition ou relevé synthétique ;
- copies des échanges avec l'occupant ;
- photographies de la configuration ;
- documents techniques déjà disponibles.

Repères juridiques

- Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : libre jouissance du lot sous réserve des droits des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble.
- Article 18 de la même loi : le syndic assure l'exécution du règlement et administre l'immeuble.
- Article 14 : le syndicat des copropriétaires administre les parties communes et répond des dommages qui y trouvent leur origine.

MODÈLE 3

Demande de contrôle à votre propre bailleur

À utiliser par le locataire lorsque le logement ou un élément commun peut favoriser la pénétration de la fumée.

Point de vigilance

Votre bailleur n'est pas automatiquement responsable d'une nuisance causée par un voisin extérieur au bail. Demandez-lui ce qui relève de son logement et, si un élément commun est en cause, une intervention auprès du syndic en copropriété ou du propriétaire / gestionnaire de l'immeuble hors copropriété. Cette démarche n'empêche pas de saisir directement le syndic lorsqu'une question relevant de ses missions est en cause.

LOCATAIRE

[Nom et prénom]
[Adresse]
[Téléphone / courriel - facultatif]

BAILLEUR / MANDATAIRE

[Nom / qualité]
[Adresse]
[Références utiles]

Objet : Infiltrations de fumée - demande de vérification du logement et d'intervention auprès du syndic ou du gestionnaire

Mode d'envoi conseillé : lettre recommandée avec avis de réception ou courriel permettant d'établir sa réception

Madame, Monsieur,

Je suis locataire du logement situé [adresse], en vertu du bail conclu le [date]. Depuis le [date ou période], de la fumée ou une forte odeur de tabac pénètre régulièrement dans le logement, principalement [pièces concernées], par [fenêtre / entrée d'air / bouche de ventilation / gaine / passage de canalisation / trajet incertain].

Le phénomène est notamment perceptible [fenêtres fermées / ventilation en fonctionnement / à certains horaires]. Il entraîne [impossibilité d'aérer, pièce inutilisable, sommeil perturbé, symptômes consignés]. Les épisodes semblent provenir de [origine apparente], sans que je puisse affirmer seul le trajet technique exact.

Je vous demande de faire examiner, dans un délai raisonnable, les éléments relevant du logement loué et susceptibles de favoriser cette pénétration, notamment :

- les joints, coffrages, trappes et passages de canalisations ;
- les entrées d'air, bouches d'extraction et équipements de ventilation privatifs ;
- les éventuelles dépressions, refoulements ou anomalies de débit ;
- tout défaut d'étanchéité ou équipement dont l'entretien ou la réparation vous incombe.

Si l'origine paraît liée à une gaine, une ventilation collective, un conduit ou une autre partie commune, je vous demande également, selon le régime de l'immeuble, de saisir le syndic ou de faire procéder aux vérifications nécessaires par le propriétaire / gestionnaire compétent, et de me tenir informé des suites données.

Je souhaite qu'une visite ou un contrôle technique soit organisé et qu'un compte rendu écrit précise les constatations, l'origine probable de l'anomalie, la distinction entre éléments privatifs et communs ainsi que les travaux recommandés. Merci de me proposer des créneaux d'intervention et de m'indiquer les démarches engagées dans un délai de [15 jours - délai proposé, non légal].

**MODÈLE 3 -
SUITE****Demande de contrôle à votre propre bailleur***Fin du courrier, pièces et repères juridiques.*

Dans l'attente, je n'obstruerai pas les entrées d'air ni la ventilation, afin de ne pas détériorer la qualité de l'air ou le fonctionnement du logement.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces utiles à joindre, selon le cas :

- journal d'exposition ;
- photographies des bouches, gaines ou passages concernés ;
- copies des signalements précédents ;
- rapport d'entretien ou diagnostic déjà disponible.

Repères juridiques

- Article 6 b) et c) de la loi du 6 juillet 1989 : jouissance paisible, garantie des vices ou défauts et entretien des locaux.
- La demande doit rester ciblée sur les éléments relevant du bailleur ; la nuisance purement extérieure ne lui est pas automatiquement imputable.

MODÈLE 4

Mise en demeure du propriétaire du voisin locataire

À utiliser lorsque l'occupant à l'origine présumée de la nuisance est locataire et que les démarches amiables ont échoué.

Effet juridique recherché

L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 impose au propriétaire, après une mise en demeure dûment motivée, d'utiliser les droits dont il dispose pour faire cesser les troubles, sauf motif légitime. Il ne garantit ni une expulsion immédiate ni une cessation automatique.

EXPÉDITEUR

[Nom et prénom]
[Adresse]
[Téléphone / courriel - facultatif]

PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT OCCUPÉ

[Nom / qualité]
[Adresse]
[Références utiles]

[Ville], le [date]

Objet : Mise en demeure motivée - troubles de voisinage causés par l'occupant de votre logement

Mode d'envoi conseillé : lettre recommandée avec avis de réception ; copie au syndic ou au gestionnaire et, si utile, à votre propre bailleur

Vous êtes propriétaire du logement situé [adresse, étage, lot], actuellement occupé par [nom si connu / votre locataire]. Depuis le [date ou période], de la fumée ou une forte odeur de tabac pénètre régulièrement dans mon logement situé [adresse / lot], notamment [jours, horaires et circonstances].

Les épisodes atteignent [pièces ou zones] par [trajet observé ou probable] et entraînent [impossibilité d'aérer, fermeture répétée des fenêtres, pièce ou balcon inutilisable, sommeil perturbé, symptômes consignés]. Leur origine est étayée par [observations directes, concordance des horaires, témoignages, constat, rapport technique]. Si l'origine n'est pas certaine, remplacer ce passage par : « les éléments réunis orientent vers votre logement, sous réserve d'une vérification complémentaire ».

Les démarches suivantes ont déjà été entreprises sans amélioration suffisante : [courrier ou échange du ... avec l'occupant ; signalement au syndic du ... ; contrôle technique ; conciliation proposée]. Vous trouverez en annexe un relevé synthétique et les principales pièces.

En application de l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989, je vous mets en demeure d'utiliser, sauf motif légitime, les droits dont vous disposez afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par l'occupant de votre logement.

Je vous demande notamment :

- de rappeler formellement à votre locataire son obligation d'user paisiblement des locaux et de respecter [le règlement de copropriété / le règlement intérieur / les clauses applicables, selon le cas] ;
- de lui demander des mesures concrètes empêchant la diffusion de la fumée ;
- de vérifier, avec le syndic ou le gestionnaire selon le régime de l'immeuble, si un élément privatif modifié ou un équipement commun participe à la propagation ;
- de me confirmer par écrit les diligences accomplies et les suites envisagées.

**MODÈLE 4 -
SUITE**

Mise en demeure du propriétaire du voisin locataire

Fin du courrier, pièces et repères juridiques.

Je vous remercie d'accuser réception et de m'indiquer, dans un délai raisonnable de [15 jours - délai proposé, non légal], les démarches engagées. Cette demande ne vous impose pas une mesure déterminée ni une expulsion immédiate ; elle vise l'utilisation effective des moyens juridiques et contractuels dont vous disposez.

À défaut de diligence ou d'amélioration, je pourrai saisir un conciliateur de justice puis, si les preuves le permettent, envisager les recours appropriés contre les personnes responsables.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces utiles à joindre, selon le cas :

- relevé précis des épisodes ;
- copie du courrier amiable adressé à l'occupant ;
- copie du signalement au syndic / gestionnaire et des réponses ;
- constat, attestations de faits personnellement constatés ou rapport technique, si disponibles.

Repères juridiques

- Article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 : obligation du propriétaire, après mise en demeure dûment motivée, d'utiliser ses droits propres, sauf motif légitime.
- Article 7 b) : obligation du locataire d'user paisiblement des locaux ; en colocation, le bailleur peut être alerté d'un manquement au bail, sans avoir vocation à arbitrer les relations personnelles.
- Article 1253 du Code civil : responsabilité de la personne à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

MODÈLE 5

Demande de conciliation

À utiliser après des démarches écrites restées sans résultat, en présentant un accord concret et vérifiable.

Rôle du conciliateur

Le conciliateur de justice intervient gratuitement pour rechercher un accord. Il ne mène pas d'enquête, ne sanctionne pas et ne peut imposer ni travaux ni changement d'habitudes.

DEMANDEUR

[Nom et prénom]
[Adresse]
[Téléphone / courriel - facultatif]

CONCILIATEUR DE JUSTICE

[Nom / qualité]
[Adresse]
[Références utiles]

[Ville], le [date]

Objet : Demande de conciliation - infiltrations répétées de fumée au domicile

Mode d'envoi conseillé : formulaire ou service en ligne Justice.fr, courriel ou dépôt auprès d'une permanence de conciliateur selon les modalités locales

Madame, Monsieur le conciliateur de justice,

Je sollicite une conciliation au sujet d'infiltrations répétées de fumée ou d'odeur de tabac affectant mon logement situé [adresse]. Le différend m'oppose à [nom et adresse de l'occupant / propriétaire / syndic / gestionnaire / bailleur], dont les coordonnées connues figurent ci-dessus.

Depuis le [date ou période], les épisodes surviennent [fréquence, jours, horaires] et atteignent [pièces ou zones] par [trajet observé ou probable]. Ils entraînent [conséquences concrètes]. L'origine est [observée / probable / encore discutée] pour les raisons suivantes : [faits précis et pièces disponibles].

J'ai entrepris les démarches suivantes :

- [échange amiable avec l'occupant le ..., resté sans effet / ayant permis une amélioration insuffisante] ;
- [signalement au syndic / gestionnaire le ... et réponse du ...] ;
- [demande au bailleur ou au propriétaire le ...] ;
- [contrôle technique / constat / attestations, le cas échéant].

Je souhaite rechercher un accord portant sur les mesures suivantes, à adapter à la configuration :

- changement du lieu de consommation ou éloignement suffisant des ouvertures ;
- utilisation d'un espace extérieur réellement éloigné ou toute organisation empêchant effectivement la fumée d'atteindre les autres occupants, sans déplacer l'exposition vers une autre personne ;
- respect de l'interdiction de fumer dans les parties communes où elle s'applique et, pour les autres espaces, des règles pertinentes ;
- contrôle technique de la ventilation, des gaines ou des conduits ;
- réalisation de travaux identifiés par un professionnel ;
- engagement écrit, modalités de suivi et date de réévaluation.

Je joins uniquement les documents nécessaires à la compréhension du différend. Je reste disponible pour une réunion et pour examiner toute solution proportionnée permettant d'empêcher la fumée d'atteindre mon logement.

**MODÈLE 5 -
SUITE**

Demande de conciliation

Fin de la demande, pièces et repères juridiques.

La présente demande est formulée sans préjuger de l'appréciation juridique définitive des faits ni de la responsabilité de chacun.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces utiles à joindre, selon le cas :

- chronologie d'une page ;
- courriers et réponses ;
- relevé représentatif des épisodes ;
- attestations relatant des faits personnellement constatés, constat ou rapport technique utiles ;
- propositions concrètes d'accord.

Repères juridiques

- Le recours au conciliateur de justice est gratuit.
- Article 750-1 du Code de procédure civile : une tentative amiable préalable est en principe requise avant une action relative à un trouble anormal de voisinage, sous réserve des exceptions prévues par le texte.
- Conservez la preuve de la saisine et de ses suites.

Attestations - article 202 du Code de procédure civile

Une attestation peut relater plusieurs épisodes ou faits répétés dès lors que son auteur les a personnellement constatés. Limitez-la aux faits utiles à la nuisance, sa chronologie, son origine, son intensité ou ses conséquences ; évitez les appréciations subjectives, les qualifications juridiques et les différends relationnels étrangers aux faits.

**AVANT
ENVOI**

Contrôle rapide du dossier

Vérifiez que le courrier est adapté, factuel et proportionné.

- ☐ J'ai remplacé ou supprimé tous les passages entre crochets.
- ☐ Je distingue les faits observés, les hypothèses et les éléments encore inconnus.
- ☐ Je précise les dates, horaires, pièces touchées et conséquences concrètes.
- ☐ Je demande des mesures réalisables et adaptées à l'interlocuteur.
- ☐ Je n'affirme pas qu'une infraction ou un lien médical est certain sans élément suffisant.
- ☐ Je joins une sélection de pièces utiles, sans envoyer un dossier disproportionné.
- ☐ Je conserve une copie du courrier, de ses annexes et de la preuve d'envoi ou de réception.
- ☐ Le délai indiqué est présenté comme un délai raisonnable proposé, et non comme un délai légal.

Conseil de proportionnalité

Commencez par les éléments gratuits et immédiats : journal, courriers, réponses et attestations. Un constat ou une expertise peut renforcer un dossier, mais aucun document particulier n'est systématiquement obligatoire.

Sources officielles et institutionnelles

- [Article 1253 du Code civil - trouble anormal de voisinage](#)
- [Article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 - propriétaire du logement occupé](#)
- [Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 - obligations du bailleur](#)
- [Article 7 de la loi du 6 juillet 1989 - obligations du locataire](#)
- [Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 - droits et obligations des copropriétaires](#)
- [Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 - responsabilité du syndicat](#)
- [Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 - missions du syndic](#)
- [Article 750-1 du Code de procédure civile - tentative amiable préalable](#)
- [justice.fr - conciliateur de justice](#)
- [DNF - Demain sera non-fumeur](#)

Portée du document

Ces modèles fournissent une information générale et doivent être adaptés à la configuration réelle. Ils ne remplacent pas l'analyse individualisée d'un avocat, d'un point-justice, d'une ADIL ou d'un autre professionnel compétent.