

Une fumée ou une forte odeur de tabac atteint votre domicile

Symptômes graves ou aggravation rapide ?

OUI - URGENCE

Gêne respiratoire importante, douleur thoracique, malaise, difficulté à parler, coloration bleutée ou aggravation rapide : appelez le 15 ou le 112.

NON - D'où vient probablement la fumée ?

1 Foyer / colocation

RÈGLE

Membre du foyer : le logement privé n'est pas soumis à une interdiction générale de fumer. En colocation, les colocataires restent soumis aux obligations du bail, notamment à l'usage paisible des lieux.

À FAIRE

Foyer : fixer une règle de domicile sans fumée. Colocation : demander la cessation des effets nuisibles et consigner les faits utiles.

SI ÇA CONTINUE

En colocation, le bailleur peut être alerté si le comportement peut constituer un manquement au bail. Dans le foyer, privilégier l'accompagnement sanitaire ; bailleur ou syndic seulement si d'autres lots, parties communes ou le bâtiment sont concernés.

Foyer : démarche sanitaire. Colocation : obligations du bail possibles.

2 Voisin : logement, balcon ou terrasse

RÈGLE

Fumer chez soi ou sur un espace privatif n'est pas automatiquement interdit. Les effets peuvent néanmoins constituer un trouble anormal de voisinage s'ils dépassent les inconvénients normaux.

À FAIRE

Demander une mesure concrète : changer d'emplacement, s'éloigner des fenêtres, fermer une ouverture ou convenir de créneaux d'aération. Commencer un journal daté.

SI ÇA CONTINUE

Formaliser par écrit. En copropriété, saisir le syndic si le règlement, une partie commune ou un équipement collectif est en cause. Si le voisin est locataire, saisir son bailleur. Puis conciliation et juge si nécessaire.

Art. 1253 Code civil ; art. 6-1 loi du 6 juillet 1989 si le voisin est locataire.

3 Hall, cage d'escalier ou ascenseur

RÈGLE

L'interdiction de fumer s'applique aux halls, cages d'escalier et ascenseurs fermés et couverts des immeubles collectifs. Pour les autres parties communes (palier ouvert, cour, jardin, terrasse), vérifier leurs caractéristiques et l'article R. 3512-2 CSP.

À FAIRE

Signaler au syndic, au bailleur ou au gestionnaire. Demander le rappel de l'interdiction ou des règles applicables, la signalisation si nécessaire et une intervention auprès des occupants.

SI ÇA CONTINUE

La police peut constater l'infraction dans les lieux où l'interdiction s'applique. Pour les autres parties communes, utiliser le règlement et, si la fumée atteint le logement, la voie du trouble de voisinage.

Art. L.3512-8, R.3512-2 et R.3512-7 CSP ; réponse ministérielle du 15 mai 2007.

4 Fenêtres fermées : ventilation ou bâtiment

RÈGLE

Une odeur fenêtres fermées suggère un trajet par le bâtiment, sans prouver la source ni le défaut précis. Il faut examiner l'occupant présumé et l'immeuble.

À FAIRE

Demander un contrôle ciblé : débits et sens des flux, refoulement, gaines, conduits, passages de canalisations, étanchéité, extractions et modifications des logements.

SI ÇA CONTINUE

Exiger des conclusions écrites. Si l'origine est commune, le syndicat des copropriétaires ou, hors copropriété, le propriétaire de l'immeuble peut être amené à faire procéder aux vérifications ou travaux nécessaires. Une mesure de l'article 145 peut être demandée avant procès.

Art. 14 et 18 loi du 10 juillet 1965 ; art. 145 CPC.

5 Commerce ou établissement voisin

RÈGLE

La légalité dépend de la configuration, notamment d'une terrasse ouverte ou fermée. La nuisance atteignant votre domicile peut être examinée séparément au titre du voisinage.

À FAIRE

Écrire à l'exploitant : jours, horaires, emplacement et trajet de la fumée. Photographier seulement la configuration accessible et conserver les réponses.

SI ÇA CONTINUE

Saisir les services compétents si l'interdiction s'applique. Sinon : solution amiable, puis point-justice, ADIL ou avocat pour le trouble de voisinage.

Art. L.3512-8 et R.3512-2 CSP ; art. 1253 Code civil selon les effets au domicile.

6 Origine incertaine ou autre substance

RÈGLE

Une odeur seule ne permet pas d'attribuer la source à un appartement. Si du cannabis est fumé dans un lieu où l'interdiction de fumer s'applique, cette interdiction vise le fait de fumer ; l'usage illicite de stupéfiants constitue une infraction distincte.

À FAIRE

Noter horaires, pièces, fenêtres, vent et coïncidences observées. Vérifier si d'autres occupants constatent les mêmes faits et demander un contrôle des circulations d'air.

SI ÇA CONTINUE

Ne pas accuser sans preuve. Cannabis : Drogues Info Service pour l'usage ; police ou gendarmerie si une infraction est possible. Signaler séparément la nuisance au syndic ou au bailleur.

Preuve concordante ; art. L.3512-8 et R.3515-2 CSP pour le fait de fumer.

Quel est votre statut dans le logement ?

Statut d'occupation et régime de l'immeuble sont distincts : vérifiez aussi copropriété, propriété unique ou parc social.

JE SUIS LOCATAIRE

- Occupant à l'origine : demande factuelle et mesure concrète.
 - Mon propre bailleur : contrôle des éléments relevant du logement et, si nécessaire, intervention auprès du syndic.
 - Syndic : peut être directement alerté en copropriété si le règlement, une partie commune ou un équipement collectif est en cause.
 - Propriétaire du voisin locataire : mise en demeure dûment motivée ; il doit alors, sauf motif légitime, utiliser les droits dont il dispose.
- Mon bailleur n'est pas automatiquement responsable d'un trouble causé par un voisin extérieur au bail.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

- Occupant concerné : demande écrite, proportionnée et précise.
 - Propriétaire du lot : à saisir si l'occupant est locataire.
 - Syndic (si copropriété) : exécution du règlement, intervention auprès du copropriétaire et vérification des parties ou équipements communs.
 - Parties / équipements communs : syndicat des copropriétaires ou, hors copropriété, propriétaire de l'immeuble, selon la cause établie.
- Vous pouvez agir personnellement pour protéger la jouissance de votre logement ; identifiez séparément le statut d'occupation et le régime de l'immeuble.

JE SUIS BAILLEUR OU GESTIONNAIRE

- Vérifier les faits : lieu, fréquence, origine, clauses applicables et éventuel défaut technique.
 - Écrire à l'occupant : demander la cessation des effets nuisibles, sans affirmer une interdiction générale de fumer chez lui.
 - Utiliser les droits disponibles : après mise en demeure motivée, l'article 6-1 impose au propriétaire d'agir, sauf motif légitime.
 - Espaces communs : adopter des règles proportionnées et faire respecter les interdictions applicables.
- Une résiliation ou une expulsion n'est jamais immédiate ni automatique.

Pouvoirs réels des principaux acteurs

SYNDIC

PEUT

Exécuter le règlement, administrer l'immeuble, écrire aux copropriétaires et organiser un contrôle des équipements communs.

NE PEUT PAS

Infliger une amende privée, interdire seul de fumer dans un logement ou décider définitivement qu'un trouble anormal existe.

Art. 18 loi du 10 juillet 1965.

PARTIES / ÉQUIPEMENTS COMMUNS

PEUT

En copropriété, le syndicat administre les parties communes, décide les travaux et répond des dommages qui y trouvent leur origine. Hors copropriété, le propriétaire de l'immeuble peut faire procéder aux vérifications ou travaux nécessaires selon la cause établie.

NE PEUT PAS

Attribuer automatiquement des travaux avant que la cause soit établie ni garantir l'arrêt immédiat d'un comportement dans un espace privatif.

Art. 14 loi du 10 juillet 1965 en copropriété.

POLICE / GENDARMERIE

PEUT

Constater certaines infractions et intervenir en cas de menace, violence, dégradation ou autre infraction distincte.

NE PEUT PAS

Entrer sans base légale dans un domicile ou trancher à la place du juge un trouble civil provenant d'un logement privé.

Intervention adaptée à l'infraction, non au simple litige civil.

CONCILIATEUR DE JUSTICE

PEUT

Rechercher gratuitement un accord écrit : emplacement, horaires, fermeture d'une ouverture, contrôle ou travaux.

NE PEUT PAS

Enquêter, sanctionner ou imposer un accord aux parties.

Tentative amiable en principe préalable : art. 750-1 CPC.

COMMISSAIRE DE JUSTICE

PEUT

Constater personnellement l'odeur, la configuration, les horaires et les conditions d'un épisode depuis un lieu accessible.

NE PEUT PAS

Garantir à lui seul l'origine exacte, la fréquence habituelle ou l'existence juridique du trouble.

Preuve parmi un ensemble d'éléments concordants.

JUGE

PEUT

Ordonner la cessation ou la réduction du trouble, des travaux, une astreinte, une indemnisation et, selon le cadre, une mesure d'instruction.

NE PEUT PAS

Au cours du procès, ordonner une mesure d'instruction pour suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve (art. 146 CPC).

Avant tout procès : art. 145 CPC si un motif légitime justifie d'établir ou conserver une preuve.

0

PROTÉGER LA SANTÉ

Consultez en cas de symptômes. Le médecin peut consigner les constatations et leur chronologie sans devoir certifier l'origine exacte. Évitez toute confrontation agressive.

1

COMMENCER AUJOURD'HUI

Journal daté : heures, durée, pièces, fenêtres, météo, conséquences. Conservez messages, courriers et photographies de la configuration.

2

DEMANDER PAR ÉCRIT

Écrivez à l'occupant puis aux acteurs compétents. Demandez une mesure précise et une réponse écrite. Un délai de 15 jours peut être suggéré : ce n'est pas un délai légal.

3

RENFORCER LA PREUVE

Attestations, document médical, rapport de ventilation, constat de commissaire de justice. Choisissez les preuves utiles au lieu de tout cumuler.

4

TENTER LA CONCILIATION

Le conciliateur peut formaliser un accord. Pour une action relative au trouble anormal de voisinage, une tentative amiable est en principe préalable, sous réserve des exceptions.

5

SAISIR LE JUGE

Selon le dossier : cessation ou réduction, travaux, astreinte, indemnisation. Avant tout procès, une mesure d'instruction peut être demandée s'il existe un motif légitime d'établir ou de conserver une preuve.

ÉCHELLE DES PREUVES - progresser sans chercher un document « miracle »

NIVEAU 1 - GRATUIT ET IMMÉDIAT

Utile : Journal, courriers et messages, photographies de la configuration, réponses reçues.

Limite : La photo montre les lieux, mais rarement une odeur ou une exposition.

NIVEAU 2 - ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Utile : Attestations relatant un ou plusieurs faits personnellement constatés et utiles à la nuisance ; document médical, signalements concordants, rapport technique.

Limite : Le document médical prouve des constatations, pas nécessairement la source.

NIVEAU 3 - OBJECTIVATION PROFESSIONNELLE

Utile : Constat de commissaire de justice, expertise amiable ou mesure d'instruction sur le fondement de l'article 145.

Limite : Un constat peut objectiver un épisode sans établir seul sa fréquence ou son origine exacte.

À ÉVITER

- Boucher les entrées d'air ou la VMC : humidité, mauvaise qualité de l'air et perturbation du système collectif.
- Filmer l'intérieur du domicile voisin ou multiplier les captations intrusives.
- Accuser un appartement sur la seule base d'une odeur : distinguer faits certains et hypothèses.
- Répéter les confrontations agressives : privilégier des échanges courts, factuels et conservés.
- Présenter le syndic ou la police comme capables d'interdire de fumer chez soi : leurs pouvoirs sont limités.
- Engager immédiatement des frais importants sans demandes écrites ciblées et sans vérifier la source ou le bâtiment.

Principaux fondements juridiques et démarches :

Art. 1253 Code civil Art. L.3512-8 CSP Art. R.3512-2 CSP Art. 6-1 loi 1989 Art. 14 et 18 loi 1965 Art. 202 CPC Art. 145 CPC Art. 146 CPC Art. 750-1 CPC Conciliateur de justice Trouver un point-justice