

ÉCHELLE DES PREUVES

Fumée ou odeur de tabac au domicile

Construire un faisceau d'indices concordants, sans rechercher une preuve unique ni impossible.

Principe essentiel

Aucun document n'est automatiquement obligatoire et il n'existe pas de nombre légal minimum de témoignages ou de constats. La personne qui invoque la nuisance doit toutefois prouver les faits utiles à sa demande. En pratique, le dossier est d'autant plus solide que plusieurs éléments indépendants se recoupent dans le temps, le lieu, l'origine probable et les conséquences.

Une progression proportionnée

Commencez par les éléments gratuits et contemporains, puis renforcez le dossier seulement si la situation persiste.

1

TRACES CONTEMPORAINES

Journal d'exposition, courriers, courriels, réponses, photographies de la configuration. Elles fixent la chronologie et montrent les démarches. Elles restent principalement produites par la personne exposée.

2

CORROBORATIONS EXTÉRIEURES

Attestations de témoins, signalements concordants d'autres occupants, comptes rendus du syndic ou du gestionnaire. Elles confirment que d'autres personnes ont personnellement constaté certains faits.

3

DOCUMENTS PROFESSIONNELS

Document médical, rapport de ventilation ou d'étanchéité, rapport d'entretien, diagnostic technique. Ils objectivent des symptômes ou un fonctionnement technique, sans toujours établir l'origine exacte de la fumée.

4

CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Constat matériel réalisé au moment et au lieu où l'épisode est perceptible. Il fixe objectivement un épisode et la configuration, mais ne prouve pas nécessairement toute la fréquence habituelle ni la source si elle n'est pas observée.

5

MESURE D'INSTRUCTION JUDICIAIRE

Expertise ou autre mesure ordonnée avant procès sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile. À réserver aux difficultés techniques ou causales sérieuses : elle peut être coûteuse et n'est pas un passage obligé.

Ce n'est pas une hiérarchie automatique décidée par la loi

Cette échelle indique une progression pratique. Le juge apprécie les pièces produites dans leur ensemble. Un document placé à un niveau élevé ne compense pas toujours une origine incertaine, une chronologie lacunaire ou des faits trop ponctuels.

LES QUATRE FAITS À ÉTABLIR

Un dossier utile ne cherche pas seulement à montrer qu'une odeur existe. Il doit relier la nuisance à une origine suffisamment précise, démontrer son caractère anormal et documenter ses conséquences concrètes.

1

Réalité de la fumée ou de l'odeur

Dates, heures, pièces touchées, fenêtres ouvertes ou fermées, intensité perçue, constatations de tiers.

Vigilance

À éviter : se limiter à des formules générales comme « c'est invivable » sans faits datés.

2

Origine suffisamment précise

Lieu de consommation observé, coïncidence horaire répétée, point d'entrée localisé, rapport de ventilation, constat ou témoignages concordants.

Vigilance

À éviter : désigner avec certitude un logement sur la seule base d'une odeur.

3

Caractère anormal de la nuisance

Fréquence, durée, intensité, horaires, proximité, configuration, impossibilité d'aérer, pénétration fenêtres fermées ou atteinte répétée de plusieurs pièces.

Vigilance

À retenir : une odeur légère et occasionnelle ne suffit généralement pas.

4

Conséquences et préjudices

Sommeil interrompu, pièce ou balcon inutilisable, fermeture prolongée des fenêtres, dépenses, symptômes consignés, travaux nécessaires.

Vigilance

Un document médical établit des symptômes ; il ne prouve pas automatiquement leur cause.

Le faisceau d'indices le plus convaincant

Exemple de combinaison proportionnée - aucun de ces éléments n'est un minimum légal.

1

Journal daté

Plusieurs jours ou semaines, avec les périodes sans nuisance utiles.

2

Écrits adressés aux acteurs

Voisin, syndic, bailleur ou gestionnaire, avec demandes précises.

3

Corroborations indépendantes

Attestation d'un témoin, autre signalement ou constat professionnel.

4

Élément technique ou médical

Uniquement si la ventilation, le bâtiment ou la santé sont réellement en cause.



Ne jamais fabriquer la preuve

N'inventez pas d'horaires, ne demandez pas à un témoin de reprendre votre version et ne modifiez pas les fichiers originaux. Évitez de filmer l'intérieur du domicile voisin ou d'enregistrer clandestinement une conversation privée sans conseil juridique adapté.

CE QUE CHAQUE PIÈCE PEUT ÉTABLIR

Utilisez cette matrice pour choisir des preuves adaptées au point réellement contesté.

Élément	Apport principal	Limites	Comment le renforcer
1. Journal d'exposition	Chronologie, fréquence, horaires, pièces touchées et conséquences quotidiennes.	Document rédigé par la personne exposée ; ne prouve pas seul la source.	Le tenir régulièrement et joindre les écrits ou pièces correspondant aux dates.
2. Courriers, courriels et réponses	Démarches effectuées, connaissance du problème par les acteurs, éventuels aveux ou éléments reconnus.	Une absence de réponse ne prouve pas la nuisance.	Décrire des faits précis et conserver la preuve d'envoi et les fichiers originaux.
3. Photographies ou vidéos	Configuration des fenêtres, balcons, gaines, bouches et proximité des lieux.	Établissent rarement une odeur ; attention à la vie privée.	Dater, conserver les originaux et photographier depuis un lieu où vous êtes autorisé.
4. Attestation de témoin	Faits personnellement constatés par un tiers, sur un ou plusieurs épisodes, s'ils sont utiles à la nuisance.	Éviter les appréciations subjectives, les qualifications juridiques et les différends étrangers aux faits litigieux.	Respecter l'article 202 CPC et joindre un document d'identité comportant la signature.
5. Document médical	Symptômes constatés, chronologie, traitement et recommandation d'éviter l'exposition.	Ne prouve pas nécessairement la source ni un lien causal certain.	Donner au médecin une chronologie factuelle sans lui demander d'affirmer ce qu'il n'a pas constaté.
6. Rapport technique	Débits, refoulement, défaut d'étanchéité, gaine commune ou anomalie du système.	Un système conforme peut laisser entrer une fumée extérieure ; le rapport peut rester prudent sur la source.	Demander des mesures, une conclusion écrite, l'origine probable et les travaux proposés.
7. Capteur grand public	Variations de particules ou de qualité de l'air à certains horaires.	N'identifie pas nécessairement le tabac ni le logement source ; fiabilité variable.	Le traiter comme un indice d'appoint, jamais comme la pièce centrale.
8. Constat de commissaire de justice	Constatations matérielles objectives à un moment et en un lieu déterminés.	Peut manquer un épisode ; ne prouve pas toute la fréquence ni une origine non observée.	Choisir un créneau représentatif et transmettre le journal, le plan et les points à constater.
9. Expertise judiciaire - art. 145 CPC	Investigation technique ordonnée avant procès lorsqu'un motif légitime le justifie.	Coût, délai et procédure ; mesure refusée si elle est inutile ou disproportionnée.	Identifier précisément la question technique et les personnes à appeler à la mesure.

RENFORCER LE DOSSIER SANS LE SURCHARGER

La stratégie de preuve doit rester proportionnée à la gravité, à la durée et au point contesté. Une origine reconnue mais une fréquence contestée n'appelle pas les mêmes pièces qu'une fumée entrant fenêtres fermées par un trajet inconnu.

A

Commencer gratuitement

- Journal daté et factuel.
- Courriers et messages conservés.
- Photographies de la configuration.
- Repérage des fenêtres, bouches et horaires.

Objectif : établir la chronologie et identifier ce qui reste à prouver.

B

Faire corroborer

- Attestations de personnes ayant personnellement constaté les faits.
- Signalements concordants d'autres occupants.
- Document médical si des symptômes existent.
- Contrôle de ventilation si la fumée entre fenêtres fermées.

Objectif : sortir d'un dossier reposant uniquement sur vos déclarations.

C

Objectiver professionnellement

- Constat de commissaire de justice à un créneau représentatif.
- Rapport écrit d'un professionnel de la ventilation ou de l'étanchéité.
- Demande précise au syndic, au bailleur ou au gestionnaire.

Objectif : fixer matériellement l'épisode ou l'anomalie discutée.

D

Recourir au juge

- Conciliation préalable lorsque le texte l'exige ou lorsqu'elle reste utile.
- Mesure d'instruction avant procès sur le fondement de l'article 145 CPC.
- Action au fond ou référé selon l'urgence, la preuve et la contestation.

Objectif : obtenir une mesure imposée, des travaux, une cessation ou une indemnisation.

Choisir la bonne pièce selon le point contesté

« L'odeur n'existe pas »	journal + témoin + constat à un horaire représentatif
« Elle ne vient pas de chez moi »	chronologie concordante + configuration + rapport technique ou constat de la source observée
« Cela arrive rarement »	relevé continu sur plusieurs semaines + signalements ou témoins à plusieurs dates
« La ventilation fonctionne »	mesures de débit, recherche de refoulement, étanchéité, gaines communes et conclusions écrites
« Vous n'avez aucun préjudice »	conséquences d'usage datées + documents médicaux, dépenses ou travaux réellement justifiés

Bonne pratique

Numérotez les pièces, conservez les originaux et préparez une chronologie d'une page. Un dossier lisible et ciblé est souvent plus utile qu'une accumulation de documents non reliés aux faits à démontrer.

ASSEMBLER UN DOSSIER CLAIR

Un classement simple permet au syndic, au bailleur, au conciliateur,
à l'avocat ou au juge de comprendre rapidement la situation.

1	Index conseillé des pièces	
P01	Chronologie synthétique	Une page : début de la situation, fréquence, lieux touchés, démarches et état actuel.
P02	Journal d'exposition	Relevé daté, continu et factuel, avec les périodes représentatives.
P03	Configuration des lieux	Plan ou croquis, photographies des ouvertures, bouches, balcons et gaines visibles.
P04	Échanges écrits	Courriers, courriels, preuves d'envoi et réponses du voisin, du syndic, du bailleur ou du gestionnaire.
P05	Attestations	Attestations conformes à l'article 202 CPC, portant sur des faits personnellement constatés et utiles à la nuisance, y compris sur plusieurs épisodes.
P06	Pièces techniques	Rapports de ventilation, étanchéité, entretien, travaux ou contrôles des parties communes.
P07	Pièces médicales	Constatations et chronologie des symptômes, sans exiger une causalité non vérifiée.
P08	Constat professionnel	Procès-verbal de commissaire de justice, expertise amiable ou mesure judiciaire.

2	Contrôle final avant transmission	
☐	Les faits observés sont distingués des suppositions.	
☐	Chaque pièce porte une date et peut être rattachée à la chronologie.	
☐	Les fichiers originaux sont conservés ; les copies transmises sont lisibles.	
☐	Les attestations relatent des faits personnellement constatés et utiles au litige, sans appréciations subjectives.	
☐	Les documents médicaux ou techniques ne sont pas présentés comme prouvant plus qu'ils ne constatent.	
☐	Les données personnelles inutiles de tiers sont masquées dans les copies de travail.	
☐	La demande finale est précise : rappel des règles, contrôle, travaux, conciliation, cessation ou indemnisation.	



**Un dossier numéroté, chronologique et ciblé est plus utile
qu'une accumulation de pièces non reliées aux faits à démontrer.**

UTILISER ET TRANSMETTRE LES PREUVES

Le dossier doit rester compréhensible, proportionné et respectueux de la vie privée. Transmettez seulement les pièces utiles à l'interlocuteur concerné et conservez les originaux.

1 Une note de synthèse d'une page

- Votre statut et celui de l'auteur présumé, s'ils sont connus.
- Le lieu de consommation et le trajet probable de la fumée.
- La période, la fréquence, les horaires et les pièces touchées.
- Les conséquences concrètes et les éventuels symptômes consignés.
- Les démarches déjà entreprises et leurs résultats.
- La mesure demandée à l'interlocuteur : rappel, contrôle, travaux, conciliation ou cessation.

2 Précautions de transmission

Données personnelles	Masquez les adresses, numéros, signatures et données médicales de tiers lorsqu'ils ne sont pas nécessaires.
Fichiers originaux	Ne recadrez ou n'annotez qu'une copie de travail. Conservez le fichier original avec sa date et ses métadonnées.
Enregistrements	Évitez les captations intrusives, l'intérieur du logement voisin et les conversations privées enregistrées clandestinement.
Attestations	Ne rédigez pas le témoignage à la place du témoin. Il doit relater ses propres constatations et signer son attestation.
Rapports	Citez exactement les conclusions et les réserves du professionnel. Ne transformez pas une hypothèse technique en certitude.

Nommer les fichiers pour garder la chronologie

Exemple : 2026-08-04_P02_journal.pdf ; 2026-08-07_P04_courrier-syndic.pdf ;
2026-08-15_P06_rapport-ventilation.pdf. Conservez une copie non modifiée de chaque original.

BASES JURIDIQUES ET LIMITES

La valeur d'une pièce dépend de ce qu'elle constate réellement, de sa date, de son origine et de sa concordance avec les autres éléments.

Cette fiche propose une méthode pratique ; elle ne crée pas une hiérarchie légale automatique.

1

CHARGE DE LA PREUVE

L'article 9 du Code de procédure civile impose à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa demande.

Il faut donc identifier les faits réellement contestés plutôt que multiplier des pièces sans objet précis.

2

ATTESTATIONS DE TÉMOINS

L'article 202 du Code de procédure civile exige une relation de faits auxquels le témoin a assisté ou qu'il a personnellement constatés. Une même attestation peut relater plusieurs épisodes ou des faits répétés, s'ils ont été personnellement constatés et présentent un lien utile avec la nuisance. Elle doit être datée, signée et accompagnée d'un document officiel d'identité comportant la signature.

3

CONSTATATIONS MATÉRIELLES

Le commissaire de justice peut effectuer des constatations exclusivement matérielles à la demande d'un particulier ou de la justice. Son procès-verbal fixe un épisode et un lieu déterminés, sans donner à lui seul une réponse juridique définitive sur le trouble.

4

MESURE AVANT PROCÈS

L'article 145 du Code de procédure civile permet, s'il existe un motif légitime, de demander avant tout procès une mesure d'instruction pour conserver ou établir une preuve. Depuis le 1er septembre 2025, lorsque la mesure porte sur un immeuble, la juridiction du lieu où il est situé est seule compétente.

TEXTES ET RESSOURCES UTILES

- Article 9 du Code de procédure civile - charge de prouver les faits utiles
- Article 202 du Code de procédure civile - attestation de témoin
- Cerfa n° 11527*03 - attestation de témoin
- Article 145 du Code de procédure civile - preuve avant procès
- Article 1253 du Code civil - trouble anormal de voisinage
- Commissaire de justice - missions et constatations matérielles

**Cette fiche indique une méthode de constitution des preuves ;
elle ne préjuge pas de l'appréciation du juge dans un dossier individuel.**