

FICHE DE CONTRÔLE DE LA VENTILATION

Fumée ou odeur entrant dans le logement, notamment fenêtres fermées

Identifier le trajet de la fumée, demander un contrôle utile et exploiter le rapport sans tirer de conclusion prématurée.

À retenir avant toute démarche

- Une odeur perçue fenêtres fermées justifie une vérification, mais ne prouve pas à elle seule un défaut de ventilation ni l'origine exacte de la fumée.
- Le contrôle doit distinguer une entrée depuis l'extérieur, une circulation par un équipement commun, un passage par des défauts d'étanchéité et une modification réalisée dans un logement.
- N'obstruez jamais les entrées d'air ou les bouches d'extraction : cela peut aggraver l'humidité, dégrader l'air intérieur et perturber le système collectif.
- La réglementation applicable dépend notamment de la date de construction, des travaux réalisés et du type de ventilation installé.

1

Quand demander un contrôle technique ?

Plusieurs indices doivent conduire à dépasser le simple échange avec le voisin.

Indice	Ce qu'il suggère
Fenêtres fermées	La fumée ou l'odeur reste perceptible alors que les ouvertures extérieures sont fermées.
Point d'entrée localisé	L'odeur est plus forte près d'une bouche, d'une entrée d'air, d'une gaine, d'un placard technique ou d'un passage de canalisation.
Épisodes corrélés	Les épisodes coïncident avec l'utilisation d'une hotte, d'un extracteur, d'une salle d'eau ou avec des variations de vent ou de pression.
Plusieurs logements touchés	Des occupants situés sur une même verticale, autour d'une gaine ou dans des lots voisins signalent des faits concordants.

Le bon objectif

Ne demandez pas seulement « de vérifier la VMC ». Demandez d'identifier le système, de mesurer son fonctionnement, de rechercher les voies de transfert de l'air et de conclure par écrit sur les anomalies, leur origine probable et les travaux adaptés.

2

Ce que la ventilation peut - et ne peut pas - établir

- Un système conforme et correctement entretenu peut malgré tout laisser entrer une fumée extérieure par une fenêtre, une entrée d'air ou une proximité immédiate.
- À l'inverse, un refoulement, une gaine commune, un défaut d'étanchéité ou une modification non adaptée peut faciliter la circulation entre logements.
- Le rapport technique constitue un élément de preuve important, mais il doit être rapproché du journal d'exposition, des témoignages, des constats et des échanges écrits.

1. CARTOGRAPHIER LE TRAJET DE LA FUMÉE

Avant l'intervention, notez où, quand et dans quelles conditions la fumée est perçue. Ces observations orientent le contrôle mais ne remplacent pas les mesures techniques.

1 Localiser les points d'entrée possibles

- ☐ Fenêtres ou portes-fenêtres, même fermées : joints, coffres de volets roulants, ouvrants mal réglés.
- ☐ Entrées d'air des pièces principales : séjour, chambres, bureau.
- ☐ Bouches d'extraction : cuisine, salle d'eau, WC, cellier.
- ☐ Porte palière et circulation commune : défaut d'étanchéité, mise en dépression du logement.
- ☐ Gains techniques, placards, trappes, passages de tuyaux ou câbles.
- ☐ Conduits de ventilation naturelle ou mécanique, souches et sorties en toiture.
- ☐ Hotte, extracteur individuel, sèche-linge ou appareil rejetant de l'air.
- ☐ Balcon, façade, cour intérieure ou rejet extérieur situé près d'une entrée d'air.

2 Noter les conditions au moment des épisodes

Élément	Ce qu'il faut noter
Ouvertures	Fenêtres ouvertes, entrouvertes ou fermées ; porte palière ouverte ou fermée.
Équipements	Hotte, extracteur, chauffage, climatisation, sèche-linge ou ventilation en fonctionnement.
Météo	Direction et force du vent, température, pluie, forte chaleur ou période de chauffage.
Localisation	Pièce, hauteur, proximité d'une bouche, d'un mur, d'une gaine ou du plafond.
Chronologie	Heure de début et de fin ; apparition simultanée dans plusieurs pièces ou logements.
Effets	Fermeture d'une pièce, impossibilité d'aérer, sommeil interrompu, symptômes consignés.

Formulation prudente

Écrivez : « l'odeur est plus forte près de la bouche de la salle d'eau et apparaît aux mêmes horaires » plutôt que : « la VMC du voisin envoie sa fumée chez moi ». La première formulation décrit un fait ; la seconde affirme une cause qui reste à établir.

3 Pièces à remettre au professionnel

- ☐ Plan ou croquis simple du logement avec les points d'entrée présumés.
- ☐ Journal d'exposition sur plusieurs jours ou semaines.
- ☐ Photographies des bouches, entrées d'air, gaines et coffrages accessibles.
- ☐ Dernier rapport d'entretien, règlement de copropriété ou documentation du système si disponible.
- ☐ Signalements concordants d'autres occupants, sans données personnelles inutiles.

2. CAHIER DES CHARGES DU CONTRÔLE

Le contrôle doit être confié à un professionnel compétent en ventilation ; un bureau d'études fluides peut être utile lorsque le réseau collectif ou le trajet de l'air est complexe.

1 Identifier le système et son périmètre

- ☐ Type de système : ventilation naturelle, VMC simple flux autoréglable ou hygroréglable, double flux, extraction individuelle ou système mixte.
- ☐ Éléments privatifs et communs : bouches, entrées d'air, conduits, caissons, souches, sorties et équipements raccordés.
- ☐ Date approximative de l'installation, travaux ultérieurs et modifications visibles.
- ☐ Pièces normalement alimentées en air et pièces normalement extraites.

2 Contrôles et mesures à demander

Contrôle	Demande précise
État et entretien	Propreté, obstruction, dégradation, fixation, accessibilité et fonctionnement des entrées d'air, bouches, conduits et caisson.
Sens des flux	Vérifier le sens réel de circulation de l'air et rechercher un refoulement ou une inversion selon les conditions d'usage.
Débits / pression	Mesurer les débits ou pressions avec des appareils adaptés ; préciser les portes et fenêtres ouvertes ou fermées pendant les essais.
Étanchéité	Rechercher les passages d'air autour des conduits, gaines, trappes, canalisations, coffres et séparations entre lots.
Raccordements	Rechercher une hotte, un extracteur ou un appareil raccordé à un conduit non prévu à cet effet, ou toute modification influençant le réseau.
Réseau collectif	Contrôler, si accessible, le conduit vertical, les raccordements, le caisson, la sortie en toiture et les risques de siphonnage ou de refoulement.
Essais de traçage	Lorsque nécessaire, utiliser une méthode professionnelle de visualisation ou de traçage non dangereuse ; ne pas employer de flamme ni de fumée de tabac.
Scénarios	Comparer le fonctionnement normal avec l'utilisation d'une hotte, d'un extracteur, l'ouverture d'une porte ou des conditions de vent représentatives.

Ne pas se limiter à un test instantané

Une visite réalisée en l'absence d'épisode peut ne rien révéler. Lorsque la nuisance est intermittente, fournissez les créneaux habituels et demandez, si possible, un contrôle pendant une période représentative ou des essais reproduisant les principaux scénarios.

3. SÉCURISER LE CONTRÔLE ET LE RAPPORT

Le contrôle doit rester non destructif et traçable. Le rapport doit permettre de comprendre ce qui a été examiné, dans quelles conditions et avec quelles limites.

1 Ce qu'il ne faut pas faire soi-même

- ☐ Boucher une entrée d'air ou une bouche d'extraction.
- ☐ Démonter une gaine, un caisson ou une partie commune sans autorisation.
- ☐ Utiliser une flamme, un produit irritant ou de la fumée pour rechercher un passage.
- ☐ Modifier durablement une porte, une bouche ou un extracteur avant les constatations.
- ☐ Présenter une mesure de capteur grand public comme une identification certaine du tabac ou du logement source.

2 Contenu minimal du rapport

- ☐ Date, heure, logements et parties communes examinés ; personnes présentes.
- ☐ Type de ventilation et schéma ou description du réseau contrôlé.
- ☐ Conditions des essais : fenêtres, portes, équipements en service, météo et vent si pertinents.
- ☐ Méthodes, instruments et points de mesure ; résultats chiffrés lorsque des mesures sont possibles.
- ☐ Anomalies constatées : obstruction, refoulement, défaut d'étanchéité, raccordement inadapté, déséquilibre ou entretien insuffisant.
- ☐ Origine probable des anomalies et degré de certitude ; hypothèses non vérifiées clairement signalées.
- ☐ Éléments concernés : privatif, commun ou indéterminé, sous réserve des titres et, le cas échéant, du règlement de copropriété.
- ☐ Mesures immédiates possibles, travaux proposés, ordre de priorité et nécessité éventuelle d'investigations complémentaires.
- ☐ Photographies ou schémas utiles et limites du contrôle.

3 Informations et notes de visite

À compléter pendant ou immédiatement après le contrôle.

Date et heure	Professionnel / société	Référence du devis ou rapport
.....		

Observations / points à approfondir

.....

.....

.....

.....

4. INTERPRÉTER LE RAPPORT ET RENFORCER LA PREUVE

1 Lire les conclusions correctement

Conclusion	Portée réelle
« Aucun défaut observé »	Cela signifie seulement qu'aucune anomalie n'a été constatée dans les conditions et limites de la visite. Ce n'est pas la preuve qu'aucune infiltration ne se produit.
« Débit insuffisant »	Il faut identifier la cause, l'élément concerné et les travaux nécessaires ; un débit faible ne prouve pas à lui seul le trajet de la fumée.
« Refoulement »	Le rapport doit préciser quand il apparaît, par quelle bouche ou quel conduit, et quels équipements ou conditions le provoquent.
« Défaut d'étanchéité »	Demandez la localisation, l'étendue, la nature privative ou commune probable et la solution technique recommandée.
« Modification dans un lot »	La constatation doit être objectivée ; le syndic ou le propriétaire concerné pourra ensuite demander la remise en état ou les autorisations nécessaires.
« Origine indéterminée »	Le rapport peut néanmoins exclure certaines hypothèses et justifier une investigation complémentaire, un constat ou une expertise.

Valeur probatoire

Le rapport technique établit les constatations de son auteur et peut objectiver une anomalie ou un trajet d'air. Il ne remplace pas automatiquement la preuve de la fréquence des épisodes, de l'origine humaine de la fumée ou de l'ensemble des préjudices. Conservez le rapport avec le journal d'exposition, les courriers et les autres éléments concordants.

2 Quand envisager une expertise plus poussée ?

Une expertise amiable contradictoire ou une mesure d'instruction avant procès peut être envisagée lorsque le trajet reste contesté, que plusieurs équipements sont impliqués ou que des travaux importants sont envisagés. L'article 145 du Code de procédure civile permet, sous conditions, de demander au juge une mesure destinée à conserver ou établir une preuve avant tout procès. Cette démarche n'est ni automatique ni nécessaire dans tous les dossiers.

5. QUI SAISIR ET QUE DEMANDER ?

1 Répartition pratique des démarches

Interlocuteur	Demande ou rôle
Locataire exposé	Écrire au bailleur pour les éléments du logement. Le syndic peut être directement alerté si un équipement ou conduit commun est suspecté.
Propriétaire occupant	En copropriété, saisir directement le syndic avec le relevé des épisodes et demander le contrôle des parties communes concernées.
Syndic	Faire examiner les éléments communs, intervenir auprès des lots concernés et soumettre à l'assemblée les travaux qui l'exigent.
Syndicat des copropriétaires / propriétaire de l'immeuble	En copropriété, le syndic ; hors copropriété, le propriétaire de l'immeuble peut faire procéder, selon la cause établie, aux vérifications ou travaux nécessaires sur les éléments communs.
Bailleur	Traiter les défauts relevant du logement et, si un élément commun peut être en cause, saisir le syndic en copropriété ou le gestionnaire compétent.
Professionnel ventilation	Diagnostiquer le fonctionnement et les voies de transfert sans trancher la responsabilité juridique.

2 Demande courte à copier dans un courrier

Objet : demande de contrôle ciblé de la ventilation et des voies de transfert d'air

De la fumée ou une forte odeur de tabac pénètre régulièrement dans [pièces et horaires], notamment [fenêtres fermées / près de telle bouche ou gaine]. Je vous demande d'identifier le système, de mesurer son fonctionnement, de rechercher les voies de transfert et de me communiquer un rapport indiquant les anomalies éventuelles, leur origine probable et les travaux proposés. Je joins mon relevé des épisodes.

3 Repères juridiques

Fondement	Portée
Aération des logements	L'arrêté du 24 mars 1982 prévoit, pour les logements auxquels il s'applique, une aération générale et permanente et une évacuation sans refoulement. La date du bâtiment doit être vérifiée.
Logement décent	Le décret du 30 janvier 2002 exige des dispositifs d'ouverture et de ventilation en bon état, adaptés à une occupation normale.
Copropriété	Le syndicat administre les parties communes et répond des dommages qui y trouvent leur origine ; le syndic agit dans les limites de ses pouvoirs.
Voisinage	L'anomalie technique et la nuisance d'un occupant sont deux questions distinctes, à apprécier selon les faits et les preuves.

Liens officiels :

[Arrêté du 24 mars 1982](#)

[Loi du 6 juillet 1989 - art. 6](#)

[Loi du 10 juillet 1965 - art. 18](#)

[Code de procédure civile - art. 145](#)

[Décret du 30 janvier 2002 - art. 2](#)

[Loi du 10 juillet 1965 - art. 14](#)

[Code civil - art. 1253](#)

[ANIL - travaux en copropriété](#)

Cette fiche ne remplace pas l'examen du bail, du règlement de copropriété, de la date du bâtiment et du rapport technique.