

Matrice pratique : qui peut faire quoi ?

Repérer le bon interlocuteur, savoir ce qu'il peut réellement faire et éviter les mauvaises orientations.

Acteur	Ce qu'il peut faire	Ce qu'il ne peut pas faire	Quand le saisir ?
 Occupant à l'origine de la fumée	Modifier ses habitudes : changer d'emplacement, s'éloigner des ouvertures, éviter les parties communes et adopter toute mesure empêchant effectivement la fumée d'atteindre autrui.	Imposer aux autres occupants une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.	En premier lieu, par un échange amiable et factuel, lorsque la source paraît identifiable.
 Votre bailleur	Vérifier les éléments relevant du logement loué (joints, entrées d'air, passages, ventilation privative) et intervenir auprès du syndic si un élément commun semble en cause. En colocation, rappeler les obligations résultant du bail, notamment l'usage paisible des locaux.	Arbitrer l'ensemble des relations personnelles entre colocataires ou garantir, à lui seul, la cessation immédiate d'une nuisance causée par un voisin extérieur au bail.	Si vous êtes locataire : en cas de défaut du logement ou, en colocation, lorsqu'un comportement peut constituer un manquement au bail.
 Bailleur du voisin locataire	Après une mise en demeure motivée, utiliser les droits dont il dispose pour faire cesser les troubles causés à des tiers par son locataire.	Expulser immédiatement le locataire ou faire cesser le trouble sans procédure ni éléments suffisants.	Lorsque l'auteur présumé de la nuisance est locataire et que la démarche amiable reste sans effet.
 Syndic	Faire appliquer le règlement de copropriété, rappeler les règles aux copropriétaires et aux occupants, demander des vérifications et faire contrôler les parties communes ou les équipements communs.	Infliger une amende privée, interdire seul de fumer dans un logement ou trancher définitivement l'existence d'un trouble anormal de voisinage.	En copropriété, lorsque la nuisance met en cause le règlement de copropriété, une partie commune, un équipement collectif ou, plus généralement, une question relevant des missions du syndic.
 Syndicat des copropriétaires / propriétaire de l'immeuble (hors copropriété)	Si l'origine de la nuisance se situe dans une partie ou un équipement commun, faire procéder, selon la cause établie, aux vérifications ou travaux nécessaires, le cas échéant par l'intermédiaire du mandataire ou gestionnaire.	Être tenu automatiquement de réaliser des travaux avant que la cause de la nuisance soit établie, ou régler un conflit purement privatif sans lien avec les parties ou équipements communs.	Si des indices sérieux ou un rapport mettent en cause une partie ou un équipement commun : ventilation, gaine, conduit, etc.
 Police / gendarmerie	Constater une infraction lorsqu'une personne fume dans un lieu soumis à l'interdiction et intervenir en cas de menace, de violence, de dégradation ou d'une autre infraction distincte.	Trancher un trouble anormal de voisinage provenant d'un logement privé ou obliger un voisin à cesser de fumer chez lui sur ce seul fondement.	Si une infraction distincte existe, ou si une personne fume dans un lieu où l'interdiction s'applique, notamment un hall, une cage d'escalier ou un ascenseur fermé et couvert.
 Conciliateur de justice	Aider gratuitement les parties à trouver un accord : changement d'emplacement, horaires, vérification technique ou engagements écrits.	Imposer une solution, enquêter, sanctionner ou ordonner des travaux.	Après des démarches écrites restées sans effet, et avant une action judiciaire dans de nombreux cas.
 Commissaire de justice	Constater objectivement un épisode : odeur, fumée, configuration des lieux, horaires et circonstances de pénétration dans le logement.	Garantir, à lui seul, l'identification certaine de la source ou prouver toute la fréquence habituelle du trouble.	Lorsque la nuisance est répétée et qu'il faut renforcer la preuve par un constat extérieur.
 Juge	Ordonner, selon le dossier, la cessation ou la réduction du trouble, des travaux, une astreinte, une expertise et l'indemnisation de préjudices prouvés. Avant tout procès, une mesure d'instruction peut être ordonnée sur le fondement de l'article 145 du CPC si un motif légitime le justifie.	Agir sans saisine. Au cours du procès, ordonner une mesure d'instruction pour suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve (article 146 du CPC).	Après l'échec des démarches amiables lorsqu'elles sont requises ou utiles ; plus rapidement en cas d'urgence ou, avant tout procès, pour conserver ou établir une preuve (article 145 du CPC).



À retenir

- Le bon interlocuteur dépend du lieu de consommation, du trajet de la fumée, du statut d'occupation et du régime de l'immeuble.
- Le syndic n'est ni un juge ni une police privée.
- Le bailleur du voisin doit être saisi surtout si le voisin est locataire, avec un dossier motivé.
- La preuve repose le plus souvent sur un faisceau d'indices concordants.