

ASSOCIATION DE DÉFENSE DES ARCADES RIVOLI

LETTRE OUVERTE AUX COPROPRIÉTAIRES DE LA RUE DE RIVOLI.

Mesdames, Messieurs,

merci de votre soutien massif à l'ADAR. Pour vous éclairer sur l'action de votre association, voici quels sont vos droits et vos devoirs.

VOS DROITS.

Comme toutes les parties communes de votre immeuble, les arcades vous appartiennent, mais la loi vous oblige à autoriser le passage public. C'est un statut qui n'a rien à voir avec celui des autres rues de Paris. Il est comparable à celui des passages couverts.

En revanche, concernant les étalages ou terrasses des commerces situés sous les arcades, il vous appartient selon la loi de donner, ou pas, une autorisation d'occupation dérogatoire et révoquant en cas de plainte puisque statutairement ces espaces ne doivent pas être encombrés. C'est normal, puisque sous les arcades, vous êtes chez vous !

Vous pouvez donc aisément vérifier si le ou les commerce(s) établi(s) au pied de votre immeuble dispose(ent) d'une autorisation de la copropriété pour y étaler des marchandises ou des tables et des chaises.

En 1981, rue de Rivoli, il n'existait qu'un seul étalage de souvenirs, situé au N° 174 ! Puis, d'autres sont apparus, sans la moindre autorisation des copropriétés. Cette situation illégale a fini par être entérinée à cause de la méconnaissance de leurs droits par les copropriétaires et l'incapacité des pouvoirs publics à faire respecter la loi.

Aujourd'hui, au-delà des textes anciens toujours en vigueur et à condition que des autorisations aient été données lors d'assemblées générales, un arrêté de la Préfecture de Police autorise la présence d'étalages ou de terrasses selon le même cahier des charges que celui des autres rues de Paris. Ils ne peuvent excéder le tiers de la portion du trottoir mesurée entre le côté intérieur du pilier et la devanture (1,40m pour 4,20m / 1,26m pour 3,80m), leur hauteur ne peut pas être supérieure à 1,30m et il ne doit pas y avoir d'occupation de l'espace situé entre deux piliers. Ce qui n'est jamais le cas. Non seulement ces étalages ou terrasses sont rarement réellement autorisés, mais ils sont hors normes la plupart du temps. L'arrêté stipule explicitement que ces installations ne sont tolérées qu'à titre précaire et révocables en cas d'inconvénients reconnus ou de plaintes. Ce qui fonde bien l'action de l'ADAR.

Concernant la nature des commerces, la loi est claire : « pas d'ouvriers à marteaux, de bouchers, de charcutiers, de boulangers, de pâtisseries ou autres nécessitant l'usage d'un four ». Les commerces situés sous les arcades Rivoli répondant à l'une de ces caractéristiques sont donc hors-la-loi ! Il appartient aux pouvoirs publics de faire respecter les textes. Nous y veillerons.

De même la loi interdit les enseignes sur les façades. Vous avez le droit de demander son application. Nous le ferons aussi.

VOS DEVOIRS.

Les arcades vous appartiennent, vous avez donc l'obligation, dans un premier temps, de les réhabiliter, et ensuite de les maintenir en bon état d'entretien. Dans le cas contraire, des injonctions à rénover vous seront adressées par la Ville de Paris avec, évidemment des poursuites en cas de non-exécution.

Dans la plupart des cas, les revêtements des trottoirs ne présentent aucune unité, mais ils sont aussi parfois défoncés. On est loin des mosaïques qui donnaient à ces arcades un cachet si particulier... Il est par ailleurs souhaitable de vérifier le gros œuvre datant de 150 à 200 ans soutenant ces trottoirs au-dessus des caves dont l'état peut dans certains cas poser un problème de sécurité. Il en est de même en ce qui concerne l'état des voûtes et des stores laissés à l'abandon par des copropriétaires négligents.

Nous attirons également votre attention sur les risques d'accidents qui seraient causés à des tiers par des étalages. Pensez-vous qu'une compagnie d'assurances pourrait prendre en charge un sinistre dont la cause serait illégale ? Les copropriétés pourraient, dans l'absolu, se trouver confrontées à des situations juridiques complexes en qualité de « maître des lieux ».

Au-delà de votre responsabilité au sujet des trottoirs, des voûtes, des stores, de leur état et de leur usage, il est de votre ressort d'exiger des copropriétaires bailleurs qui louent les boutiques et des commerçants qui les exploitent qu'ils respectent de même l'intégrité patrimoniale du lieu. Il convient de leur demander d'enlever les enseignes, les écriteaux, les grandes photos en vitrine, et le mobilier de vente ou de consommation inappropriés sans oublier les distributeurs de boissons et les chevalets. Nous travaillons actuellement à l'élaboration d'une charte de qualité.

En espérant que ces informations vous éclaireront, bien à vous.

Thierry Ardisson, Président de l'ADAR.

P.J : Ci-dessous, quelques photos prises récemment sous les Arcades.







ADAR c/o Thierry Ardisson
214, rue de Rivoli / 75001 / Paris
Tél : 0144553100 / Mail : thieryardisson@orange.fr
Association Loi 1901 : N°W751227679