









## [POINT DE VUE] PARISIEN, TON DROIT DE PROPRIÉTÉ PART EN FUMÉE !

15/12/2014

partager cet article sur vos réseaux sociaux favoris >      

Par Sylvain Elkouby, dirigeant-fondateur de Syndic Experts

Noël verra-t-il les dernières bûches flamber dans les cheminées parisiennes ?

- **Oui, nous dit la Maire de Paris** : l'interdiction municipale de faire du feu dans une cheminée à foyer ouvert entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

- **Non, répond la ministre de l'Ecologie** : il faut raison garder, ces petites flambées ne peuvent pas autant polluer la capitale que le diesel...

Nous n'entrerons pas dans ce débat, même s'il serait tentant de le qualifier de fumisterie lorsqu'il est question de remplacer l'interdiction par une aide financière aux personnes souhaitant investir dans un chauffage à bois performant...

**Restons-en au droit, celui de la copropriété et celui, plus fondamental, de la propriété :**

- **Pour le syndic d'immeuble**, une cheminée est considérée, sauf stipulation contraire dans le règlement de copropriété, comme une partie commune, au même titre que le gros œuvre et les murs dans lesquels elles sont incorporées. Qu'elles soient utilisées ou non par les copropriétaires qui en ont l'usage, peu importe, cela n'affectera en rien leur caractère commun.

- **Mais pour le citoyen, rien ne va plus !** Dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, à laquelle la Constitution proclame son attachement, la propriété n'est-elle pas « un droit inviolable et sacré » ?

Le Code civil ne dit-il pas que c'est « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements* ».

L'atteinte portée à la propriété devrait donc rester exceptionnelle, justifiée, selon les termes de la Déclaration de 1789, par « la nécessité publique ». Cette notion devient très extensive en copropriété. En juillet 2010, la loi Grenelle 2 autorise l'assemblée générale à décider des travaux chez un copropriétaire s'ils présentent « un intérêt collectif ».

**Aujourd'hui**, à Paris, nous avons une interdiction d'utiliser les cheminées.

**Demain**, peut-être, verrons-nous la ville recourir à la préemption pour transformer des logements privés en logements sociaux.

Si l'on n'y prend garde, le pli sera vite pris. Pour un syndic, défendre les intérêts des copropriétaires, c'est aussi veiller au respect du droit de propriété.

[www.syndicexperts.com](http://www.syndicexperts.com)