

SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

# Le Particulier *immobilier*

Novembre 2017 - 7,70€

## ASSURANCES

DIX CONSEILS POUR FAIRE  
BAISSER VOTRE PRIME

## TRAVAUX

RÉNOVEZ EN  
TOUTE SÉRÉNITÉ

## EXTRANET

UN OUTIL (VRAIMENT)  
À VOTRE SERVICE ?

## PARTIES COMMUNES

L'ABÉCÉDAIRE DE LA  
BOÎTE AUX LETTRES

DOSSIER  
**GARDEZ  
L'ŒIL SUR  
VOTRE  
SYNDIC**

UN TEXTE  
À LA LOUPE  
L'ARTICLE 33 DE  
LA LOI DE 1965

n° 346

## Parties communes, l'abécédaire de la boîte aux lettres

43



A comme accès, C comme colis, H comme handicap... voici les impératifs pratiques, techniques, juridiques, auxquels vous pourrez vous référer en cas d'installation ou de remplacement de vos boîtes aux lettres. Moins simple qu'on ne l'imagine.

# L'abécédaire de la boîte aux lettres

Impératifs **pratiques, techniques, juridiques...** Ces boîtes aux lettres que l'on ne remarque plus se rappellent à notre bon souvenir lorsqu'il s'agit de discuter de leur **installation** ou de leur **remplacement**. Revue de détail.

EMMANUEL SALBAYRE



## comme Accès

C'est impératif : les boîtes aux lettres doivent être facilement accessibles aux facteurs et autres prestataires de services postaux. Plus précisément, un arrêté de 1979<sup>(1)</sup>, toujours en vigueur, indique qu'elles doivent être situées « à l'adresse indiquée (*sur les lettres, colis et plis, ndlr*) et à un niveau accessible aux véhicules automobiles ». Pour un immeuble en copropriété, cela signifie au rez-de-chaussée du bâtiment, dans le hall ou dans un local réservé à cet effet, proche de l'entrée. L'accès, précise le texte, doit être « libre » : il faut pouvoir aisément atteindre les boîtes aux lettres, soit en poussant simplement la porte d'entrée de

l'immeuble – ce qui ne se voit plus guère de nos jours, code de sécurité oblige –, soit en l'ouvrant au moyen d'un passe-partout (pass T25, en voie de disparition, ou système de type Vigik). Les dispositifs d'ouverture à distance réservés à l'usage des copropriétaires ne répondent pas à cette exigence. Le même arrêté impose de veiller à ce que le local qui abrite les boîtes soit « exempt de tout danger » et « convenablement éclairé ». La Poste, dans son « ABC... de la boîte aux lettres en habitat collectif », va jusqu'à recommander d'augmenter la lumière du hall par un éclairage placé au-dessus des boîtes, « de préférence sur la gauche », et de veiller à ce que « la durée de la minuterie soit suffisamment longue ».

Enfin, selon le Code des postes et des communications électroniques, l'équipement en place doit permettre d'assurer, non seulement « la

sécurité des correspondances », mais aussi « la rapidité de (leur) distribution ». Une précision qui semblera superflue pour les petits immeubles, mais essentielle dans les grands ensembles composés de plusieurs bâtiments. « Nous faisons régulièrement face à des demandes de clients qui prévoient d'installer une batterie de boîtes à l'entrée de chacun des immeubles de leur copropriété. Or, je sais par expérience que ce genre de configuration n'est pas toujours validé par les services de La Poste, qui préfèrent, pour une question de rapidité, que les équipements soient regroupés en un seul et même lieu », explique Didier Linay, président de la société Pannopro, spécialiste parisien de l'installation de boîtes aux lettres. Ce qui implique de bien identifier chacune des batteries, en indiquant à quel bâtiment elle correspond (*voir « Signalisation »*). ●●●



## comme Charges

Les dépenses de mise en place d'une batterie de boîtes aux lettres doivent être partagées « en proportion des avantages qui en résultent pour chacun des copropriétaires » (art. 30, loi de 1965). Il s'agit en effet de travaux d'amélioration. Le plus souvent, le partage se fera à parts égales. S'il s'agit d'un remplacement de boîtes vétustes, considéré comme des travaux d'entretien, on utilise la clé de répartition propre à cet élé-

ment d'équipement commun. Elle peut figurer dans la décision d'assemblée générale (AG) ayant initialement adopté l'installation des boîtes, ou dans le règlement de copropriété. À défaut, il faudra utiliser la clé générale. Attention : si la batterie est considérée comme une partie commune, les alvéoles individuelles sont privatives. Leur réparation ou remise en état, si elle n'implique pas le remplacement de la totalité de l'installation, est à la charge du ou des copropriétaires concernés. Il en va de même pour les serrures qui équipent les alvéoles individuelles, dont l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel incombent à leurs propriétaires. Bailleurs, aucune de ces dépenses n'est une charge récupérable sur le locataire (voir « Étiquettes »).

## Colis

Selon le Syndicat national des industriels de boîtes aux lettres et colis (Sibco), la moitié seulement de ceux qui transitent aujourd'hui par La Poste et ses concurrents peuvent être déposés dans les boîtes aux lettres de leurs destinataires. « Les

50 % restants sont tout simplement trop grands », explique Thierry Supernat, président du groupement. De fait, les boîtes aux lettres les plus grandes disponibles sur le marché répondent à des normes en vigueur depuis la fin des années 1970 (voir « Dimensions »), une époque à laquelle le trafic de colis et autres paquets volumineux était beaucoup moins développé qu'aujourd'hui.

Les colis non distribués sont à retirer dans des bureaux de poste ou dans des points relais, le développement récent de ces derniers coïncidant avec l'essor du commerce en ligne. Certains immeubles anciens sont encore équipés d'une boîte à

colis, dont la taille atteint généralement deux à quatre fois celle des alvéoles standard. Une solution déjà ancienne, peu satisfaisante sur le plan de la sécurité, les boîtes à colis étant dotées d'une serrure commune à l'ensemble des habitants. Les fabricants réfléchissent depuis quelques années sur une solution de remplacement. De nouveaux modèles de boîtes à colis sont d'ores et déjà disponibles, avec pour principe de permettre aux destinataires de recevoir une alerte, dans leur boîte aux lettres ou directement sur leur téléphone lorsque les boîtes sont « connectées ». Dans un cas comme dans l'autre, le colis est déposé dans la boîte, laquelle est privatisée jusqu'à ce que le destinataire en prenne possession. Une spécification technique européenne (XPCEN/TS 16819) fixe une série de caractéristiques de taille, d'ergonomie et de résistance de ces boîtes. Par ailleurs,

**La batterie de boîtes aux lettres est une partie commune, alors que chaque alvéole individuelle est une partie privée.**



ibco, archives@ibco

un groupe de travail composé de fabricants et d'opérateurs, mandaté par Bruxelles, planche sur l'opportunité d'une spécification relative à leur mode de fonctionnement, qui pourrait voir le jour d'ici à trois ou quatre ans. La diffusion de ce type de modèles est encore limitée dans les copropriétés anciennes mais tendrait à se développer dans le neuf.

## Conseil syndical

C'est le syndic qui met à l'ordre du jour de l'AG l'installation ou le remplacement des boîtes aux lettres. Mais dans la pratique, le conseil syndical est souvent à l'initiative de la demande. Dans le cadre d'un renouvellement à l'identique d'une batterie existante, son rôle est assez limité. Il n'en est pas de même au moment d'une première installation. Outre le choix du prestataire et le suivi technique de l'installation, il lui faudra



notamment s'assurer que les boîtes commandées sont en nombre suffisant (voir « Nombre ») et que leur couleur correspond bien au choix retenu. Un point souvent plus sensible qu'il n'y paraît. Le conseil syndical peut recevoir un mandat exprès de l'AG lui déléguant ce choix, mais cela peut

susciter des mécontentements. Aussi l'Association des responsables de copropriétés (ARC) recommande-t-elle de faire plutôt valider la décision par l'AG. Le Conseil syndical peut, en revanche, jouer un rôle clé dans le suivi du remplacement et de la mise à jour des étiquettes de boîtes aux lettres (voir « Étiquettes »).



### comme Dimensions

La taille des boîtes aux lettres répond à des normes précises, différentes selon la date à laquelle l'immeuble a été édifié. Si le permis de construire a été déposé après le

12 juillet 1979<sup>(1)</sup>, les boîtes individuelles qui composent la batterie doivent répondre aux normes Afnor : NF D 27-404 (installations intérieures) et NF D 27-405 (installations extérieures). Leurs dimensions intérieures sont au minimum de 26 cm x 26 cm x 34 cm. Les boîtes de ce type sont équi-

pées d'une serrure générale installée par La Poste, qui permet au distributeur de courrier d'ouvrir et de fermer d'un unique tour de clé la totalité des alvéoles de la batterie de boîtes aux lettres, simplifiant ainsi la distribution. La taille de la batterie dépend du nombre d'occupants à équiper (voir « Nombre »), dans une double limite : l'arête supérieure de la fenêtre d'introduction de l'alvéole la plus haute doit se situer au maximum à 1,80 m, tandis que l'arête inférieure de la fenêtre d'introduction de la boîte la plus basse, elle, doit se trouver à moins de 40 cm du sol.

Pour tous les bâtiments d'habitation construits avant le 12 juillet 1979, ces prescriptions ne sont pas obligatoires, sauf si un permis de construire a été déposé après cette même date pour une surélévation ou

une extension. Dans tous les autres cas, les copropriétaires sont libres de faire installer des boîtes aux lettres aux dimensions qu'ils souhaitent. La Poste recommande néanmoins d'opter pour des équipements normalisés dès que c'est possible pour une meilleure livraison du courrier. Produits en série, ils sont en outre plus abordables. Parmi ces équipements, il est possible de choisir des boîtes normées NF D 27-407 (installations intérieures) et NFD 27-408 (installations extérieures), moins volumineuses que les batteries imposées dans les immeubles postérieurs à 1979. Les alvéoles ont des dimensions réduites (13 cm x 26 cm x 34 cm), mais elles permettent de recevoir des colis. Les batteries répondant à ces deux normes sont elles aussi équipées d'une serrure générale installée par La Poste. On peut trouver encore plus petit (10 cm x 23,5 cm x 33 cm), sans serrure générale : ces boîtes répondent aux normes NF D 27-402 (installations intérieures) et NFD 27-403 (extérieures).



### comme Étiquette

Chaque boîte individuelle doit être numérotée, de haut en bas et de gauche à droite. Elle doit en outre être équipée de deux porte-étiquettes mentionnant le nom de son usager, l'un en façade, l'autre à l'intérieur, afin que le facteur puisse le lire, porte ouverte comme fermée. Ces porte-étiquettes doivent avoir 10 cm de longueur et 2,2 cm de façade. La question de l'étiquetage des boîtes aux lettres prend rapidement des allures de casse-tête dans une ...

\*\*\* copropriété, quand il s'agit de mettre les étiquettes à jour à chaque changement d'occupant. Certains syndicats de copropriétaires choisissent d'en confier la tâche au syndic, mais cette solution se révèle souvent chère et manque de souplesse. Elle impose l'intervention d'un prestataire, avec une refacturation au syndic, puis aux copropriétaires concernés. Selon la taille de la copropriété, il peut être plus simple que chaque nouvel arrivant se charge lui-même du changement, le conseil syndical lui communiquant les caractéristiques de l'étiquette type (typographie, coloris, etc.), facilement reproductible par un serrurier ou un imprimeur.

ou un imprimeur.

Une autre question se pose souvent : qui, du locataire ou du propriétaire, doit se charger du remplacement de l'étiquette ? S'il ne fait pas de doute que cette dépense n'est pas une charge récupérable au sens de la loi du 6 juillet 1989, certains propriétaires peuvent être tentés de confier à leur locataire le soin de mettre leur étiquette à jour. C'est bien sûr possible, mais il semble délicat d'imposer au locataire l'achat d'une étiquette répondant à des caractéristiques fixées par le règlement de copropriété ou une décision prise en assemblée générale.



### comme Gardien

L'installation d'une batterie de boîtes aux lettres dans une copropriété comprenant une loge de gardien peut poser problème si celui-ci se chargeait auparavant de la distribution du courrier et que son poste

est maintenu. L'article 12 de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles empêche toute « réduction des avantages acquis tant sur le salaire que sur la classification » de l'employé qui pourraient résulter de « modifications techniques ou d'organisation ». Le conseil syndical doit donc réfléchir, conjointement avec le syndic et le gardien lui-même, à une compensation (via le versement d'une indemnité différentielle, par exemple) ou, de préférence, à une réaffectation de ses tâches.

Dans un cas comme dans l'autre, il faut tenir compte du nombre d'unités de valeur (UV) associées à la distribution du courrier. Celui-ci

est fixé par la convention collective à 30 UV par lot d'habitation principal quand le gardien réceptionne et porte le courrier au domicile des occupants, à 12 UV lorsqu'il se charge de le trier et de le déposer dans les boîtes individuelles, et à 4 UV quand il conserve et distribue les seuls colis volumineux.



### comme Handicap

La loi du 11 février 2005 pour la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a imposé des exigences supplémentaires. En cas d'installation ou de remplacement total d'une batterie de boîtes aux lettres dans un immeuble ancien, les normes du neuf doivent être appliquées. Un arrêté pris en 2015<sup>(2)</sup> indique que « 30 % d'entre elles, avec un minimum d'une boîte aux lettres » doivent être accessibles et, pour ce faire, présenter des serrures situées

à une hauteur comprise entre 90 cm et 1,30 m du sol ; les batteries doivent en outre être situées « à plus de 40 cm d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ». Enfin, un espace d'usage de 80 cm x 1,30 m doit être ménagé autour de la batterie (*Annexe 2 du même texte*).



### comme Majorité

L'installation des boîtes aux lettres doit être validée en AG. Deux

cas de figure se présentent. S'il s'agit de remplacer une batterie de boîtes en mauvais état, la décision est prise à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés). En revanche, l'installation d'une batterie de boîtes dans un immeuble qui en était dépourvu se vote à la majorité de l'article 25-n (majorité des voix de tous les copropriétaires), sans possibilité d'une deuxième assemblée à la majorité de l'article 24 (*art. 25-1, loi de 1965*).



### comme Nombre

Tout immeuble d'habitation doit être « pourvu de boîtes aux lettres à raison d'une boîte par logement » (*art. R111-14-1 du Code de la construction et de l'habitation*), « au moins » (*arrêté du 29.6.79, déjà cité*). Cette dernière précision est importante : si le syndic ne prévoit pas dès le départ



Selon la loi du 11 février 2005, 30 % des boîtes aux lettres doivent être accessibles aux personnes handicapées.

au-delà de six boîtes aux lettres, de faire figurer sur un tableau indicateur situé à proximité de la batterie, le nom des occupants. Doublé, pour chacun d'entre eux, de son numéro de boîte aux lettres et de la localisation de son appartement (escalier, étage, etc.). « Certaines copropriétés refusent de faire figurer cette dernière mention, qui faciliterait pour le cambrioleur le rapprochement entre le nom d'une boîte où le courrier s'accumule en cas d'absence et la localisation de l'appartement inoccupé », note Édouard-Jean Clouet, cofondateur de la société MeilleureCopro. La Poste risque de ne pas pouvoir individualiser la distribution du courrier si toutes les mentions ne figurent pas sur le tableau. Aux copropriétaires de trouver une solution.



l'installation de quelques boîtes en surnombre, il court le risque d'en manquer le jour où des copropriétaires décideront de scinder leurs lots. Ou de transformer une partie commune en lot privatif (loge de concierge, comble, etc.). Il est possible de compléter une batterie après coup, les installateurs proposant des blocs de deux ou quatre boîtes à placer au-dessus ou en dessous des équipements existants. À condition de disposer de suffisamment de place (voir « Dimensions ») et de ne pas dépasser un total de 40 boîtes par batterie, le maximum autorisé.

Robin LANGELOSCIT Images

Mieux vaut se méfier des solutions bricolées. Dans certaines copropriétés, les occupants acceptent, faute de place, de partager une même boîte aux lettres. Jusqu'au jour où un

occupant refuse ce système au nom du respect du secret des correspondances. Le juge a ainsi eu l'occasion de donner raison à des locataires qui avaient, sans succès, demandé au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dans lequel ils logeaient l'installation d'« une boîte aux lettres individuelle aux normes » (TGI de Paris, 8<sup>ch.</sup>, du 18.12.08).



### comme Signalisation

Outre le nom et le numéro de la boîte figurant sur chaque alvéole (voir « Étiquette »), La Poste impose,

### comme Vandalisme

Les boîtes aux lettres standardisées sont plus ou moins résistantes aux tentatives d'ouverture en force ou d'arrachage. Cette résistance est testée et les boîtes disponibles sur le marché sont classées par grades, selon une échelle de 1 (résistance à l'effraction, le minimum obligatoire) à 5 (résistance forte au vandalisme). La plupart des fabricants proposent des modèles de moyenne gamme (grade 3) et de haut de gamme (grade 5), et ils sont capables de conseiller leurs clients sur leurs besoins. ●

(1) Arrêté du 29 juin 1979 relatif à l'équipement des bâtiments (2) Article 9 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction