



Un bailleur doit-il fournir une boîte aux lettres au locataire ?

Question / réponse publié le 03/08/2023, vu 6064 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde la location sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

Oui. Le bailleur est obligé de fournir une boîte aux lettres au locataire

En premier lieu, il convient de préciser que le contrat de location doit être établi par écrit et préciser notamment :

- La **désignation des équipements d'usage privatif dont le locataire à la jouissance exclusive**
- Et, le cas échéant, l'énumération des **parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun** [1]

1. Avant la signature du bail

Le bailleur est obligé de **délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation** ainsi que les **équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement** [2].

L'installation d'une boîte aux lettres normalisée est à la fois :

- Une **obligation réglementaire liée à l'habitation** [3]
- Et une **obligation légale vis-à-vis du locataire** dans la mesure où le bailleur est tenu à une **obligation de délivrance de l'équipement** ainsi qu'à une **obligation d'assurer la jouissance paisible du locataire** [4]

Le coût d'installation de la boîte aux lettres est entièrement à la charge du bailleur.

A noter que pour les immeubles dont la demande de permis de construire est **antérieure au 12/07/1979**, le bailleur doit fournir une boîte aux lettres mais cette dernière n'a pas à respecter la norme NF D27-404.

Dans un litige, une locataire, après avoir donné congé d'une maison d'habitation qu'elle louait, a assigné en réparation de son préjudice, les bailleurs soutenant que le logement ne remplissait pas les critères de décence. A cette occasion, les juges du fond ont précisé que **l'absence de boîte aux lettres n'est pas de nature à conférer au logement un caractère non décent**. En outre, les juges ont relevé que la locataire n'apportait aucune preuve de ses allégations et que les bailleurs quant à eux démontraient avoir sollicité une entreprise qui n'avait pas pu intervenir en raison de l'impossibilité de joindre la locataire. Ils en ont conclu que le non-respect de l'obligation de délivrance n'était pas établie. Leur décision a été approuvée par la Cour de cassation qui a rejeté le pourvoi de la locataire [5].

2. Après la réalisation de l'état des lieux d'entrée

Le Locataire peut demander au bailleur ou à son mandataire de compléter l'état des lieux d'entrée dans un **délai de 10 jours** à compter de son établissement [6].

En l'absence de boîte aux lettres, le locataire peut valablement exiger du bailleur qu'il fasse installer une boîte aux lettres afin de répondre à ses obligations.

Le coût d'installation de la boîte aux lettres ne constitue pas une charge récupérable auprès du locataire.

Sur ce point il a été jugé que ni la mise en copropriété à laquelle la bailleuse avait procédé de l'immeuble lui appartenant, ni le vote ultérieur de résolutions défavorables à la mise en place de boîtes aux lettres dans l'immeuble ne revêtent les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité de la force majeure exonératoire de responsabilité [7]. En l'espèce, le comportement de la bailleuse a obligé la locataire à se rendre chaque jour à une boîte postale au bureau de poste voisin, voire à récupérer le courrier sur son palier, à plusieurs reprises ouvert par des tiers, au mépris de toute confidentialité malgré sa qualité d'avocate.

Par conséquent, **l'absence de boîte aux lettres peut donner lieu à la condamnation du bailleur à réparer le préjudice de jouissance qui en résulte pour le locataire**. En ne procédant pas à l'installation d'une boîte aux lettres, le bailleur prive le locataire de jouir de ses droits fondamentaux au **respect de sa vie privée et familiale** et au **secret de sa correspondance** [8].

Dans une autre affaire, les juges du fond ont rappelé que **les bâtiments d'habitation doivent être pourvus, pour leur desserte postale, de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement**. Ils ont relevé qu'il était constant que les lieux loués n'étaient pas pourvus de boîte aux lettres et que le bailleur s'était expressément opposé à la requête de ses locataires sauf à ce que ceux-ci acceptent en contrepartie une augmentation de loyer. En l'espèce, les juges ont considéré que le refus fautif du bailleur, persistant malgré la saisine du tribunal et d'un conciliateur, avait causé aux locataires un préjudice seulement moral dans la mesure où ils ne démontraient pas qu'en raison de l'absence de boîte aux lettres individuelle, leur courrier déposé dans une boîte aux lettres commune aux habitants du pavillon, ne leur était pas parvenu. Le bailleur a été condamné à versé une somme de 500 € aux locataires [9].

Lorsque la boîte aux lettres apparaît dégradée, détériorée ou défectueuse au moment de l'état des lieux d'entrée ou dans un délai raisonnable après son établissement, le bailleur doit prendre à sa charge la réparation, la remise en état ou le remplacement de l'équipement au titre de son obligation de délivrance d'un logement en bon état d'usage et de réparation et de ses

équipements en bon état de fonctionnement.

Enfin **le changement de nom sur la plaque nominative de la boîte aux lettres ne constitue pas une charge récupérable auprès du locataire**. Effectivement la réglementation d'ordre public liste de manière précise et exhaustive les charges récupérables. Dès lors que la dépense n'est pas expressément prévue, elle ne peut pas être mise à la charge du locataire [10].

3. Pendant l'exécution du bail

Le locataire est tenu de :

- Prendre à sa charge le **graissage de la serrure**, le **remplacement de petites pièces** ainsi que des **clés égarées ou détériorées** au titre de la réglementation sur les réparations locatives [11]
- **Répondre des dégradations** qui surviennent à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers

Par exemple, si la boîte aux lettres est endommagée suite à une voie de fait commise par un tiers, il est recommandé au locataire de déposer plainte auprès d'un **commissariat** ou d'une **gendarmerie** puis d'en avvertir le bailleur et de lui fournir une copie du procès-verbal. Dans ce cas, le bailleur devra prendre à sa charge la réparation, la remise en état ou le remplacement de l'équipement. Le locataire se trouvant dans un cas exonératoire, le coût de la réparation ne pourra pas faire l'objet d'un remboursement de sa part ni être déduit de l'éventuel dépôt de garantie qu'il a versé à la signature du bail. A défaut de rapporter la preuve de se trouver dans un cas exonératoire, le locataire devra prendre à sa charge le coût de la réparation.

Le bailleur est obligé :

- D'assurer au locataire la **jouissance paisible du logement**
- **D'entretenir les locaux** en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués [12]

Ainsi, le remplacement de boîte aux lettres vétustes ou leur mise aux normes est à la charge du bailleur [13].

Si le bailleur ne respecte pas ses obligations, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire où se situe le logement loué [14].

Dans un litige, des locataires de plusieurs appartements situés dans un groupe d'immeubles ont assigné la bailleuse en indemnisation de leur préjudice subi en raison des désordres ayant affecté les bâtiments pendant plusieurs années. En l'espèce les locataires produisaient un procès-verbal de constat de commissaire de justice, des photographies, des courriers de doléance, des courriers adressés à la bailleuse par les services d'hygiène de la direction de la santé. Les juges du fond ont retenu que l'ensemble des documents établissait qu'il existait depuis plusieurs années de graves désordres qui affectaient notamment les parties communes des bâtiments et qui se traduisaient par la particulière vétusté de l'électricité, une très grande saleté générale, de multiples éléments cassés tels qu'interrupteurs, boîtes aux lettres, et qui affectaient également certains appartements. Les juges ont également relevé que la bailleuse n'avait pas remédié dans les meilleurs délais aux doléances des locataires. En conséquences, les magistrats de la Cour de

cassation ont approuvé l'appréciation des juges du fonds retenant que **la bailleresse n'avait pas procédé à toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués et avait manqué à son obligation d'entretien. La bailleresse a été condamné à indemniser les locataires pour le trouble de jouissance subi** [15].

Notes de l'article :

[1] Article 3 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[2] Article 6 a) de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[3] Article R. 113-2 du Code de la construction et de l'habitation

[4] Article 1719 du Code civil ; Article 6 b) et c) de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[5] Cass. Civ., 3ème, 17/02/2015, n° 13-27462

[6] Article 3-2 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[7] Cass. Civ., 3ème, 03/10/2012, n° 11-22308

[8] Article 8-1 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales

[9] Cour d'appel de PARIS, 09/09/2008, n° 06/09509

[10] Décret n° 87-713 du 26/08/1987 fixant la liste des charges récupérables

[11] Décret n° 87-712 du 26/08/1987 relatif aux réparations locatives

Pour en savoir plus :

[12] Article 1720 du Code civil

[13] Question Assemblée nationale, 25/11/1996, 10ème législature, n° 45425

[14] Articles L. 213-4-4 et R. 213-9-7 du Code de l'organisation judiciaire

[15] Cass. Civ., 3ème, 17/12/2015, n° 14-15779

Pour en savoir plus :

[Les boîtes aux lettres normalisées dans un immeuble en copropriété](#)