Image not found or type unknown

Les boites aux lettres normalisées dans un immeuble en copropriété

Fiche pratique publié le **10/07/2023**, vu **8418 fois**, Auteur : Boris LARA, juriste

Dès lors qu'il y a un local d'habitation, l'installation d'une boite aux lettres est obligatoire. D'autant plus si le logement est loué. Selon la date de construction, elle doit répondre à des normes.

1. L'installation d'une boite aux lettre est obligatoire pour un local d'habitation

La règlementation prévoit que pour leur desserte postale, **les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boites aux lettres à raison d'1 boîte aux lettres par logement** [1].

S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

L'implantation des boites aux lettres doit s'effectuer à l'adresse indiquée et au niveau accessible aux véhicules automobiles. Tout ensemble comprenant plus de 40 boîtes doit être divisé en sous-ensembles facilement identifiables.

Les surfaces utiles à l'installation et l'utilisation de ces matériels doivent être aménagés dans des endroits :

- **Libres d'accès pour le service postal**
- **Convenablement éclairés**
- **Et exempts de tout danger**

2. Copropriété

Lorsque l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, il convient de lire le **règlement de copropriété** afin de vérifier s'il prévoit des dispositions conventionnelles relatives aux boîtes lettres. Il peut préciser si les boîtes aux lettres sont parties communes ou parties privatives, le modèle, la couleur, la répartition des frais, les modalités de changement des étiquettes...

2.1. L'installation des boites aux lettres

Le **syndic** de copropriété de l'immeuble doit mettre à l'**ordre du jour** l'installation de la batterie de boites aux lettres et convoquer l'**assemblée générale** des copropriétaires.

L'adjonction d'un nouvel équipement dans les parties communes de l'immeuble représente une **amélioration**

. La décision doit être adoptée à la **majorité absolue**, autrement dit à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents [2].

Dans une affaire il a été jugé que **la préoccupation des copropriétaires demandeurs à l'action de voir installer des boites aux lettres individuelles accessibles pour les services postaux s'inscrit dans l'exigence de sécurité de la distribution du courrier et du respect de la correspondance privé telle que prévue par la règlementation qui est d'ordre public**. Les juges du fond ont considéré que le rejet manifesté par la résolution est constitutif d'un **abus de majorité** en ce qu'il manifeste un refus d'assurer les garanties ci-dessus énoncées et résultant des dispositions règlementaires. La résolution a donc été annulée et il a été fait droit à la demande des requérants de voir installer une batterie de boites aux lettres individuelles aux normes par le Syndicat des copropriétaires sous astreinte de 100 € par jour de retard passé le délai de 3 mois à compter de la signification du jugement [3].

A noter que l'assemblée générale des copropriétaires peut prévoir des règles concernant la **couleur des boites aux lettres** et le **modèle d'étiquette** à apposer dessus (couleur, orme, police d'écriture, matière). Que les boites aux lettres soient soient parties privatives ou parties communes, ces règles devront être respectées par tous les copropriétaires.

2.1.1. En présence d'un gardien

Dans une affaire, les juges du droit ont retenu que l'installation à l'extérieur de la loge de concierge d'une batterie de boites aux lettres n'est pas une amélioration et que la pratique de la boîte commune pour les paquets volumineux ne donnait plus à la gardienne d'immeuble la maîtrise du secret des correspondances dès lors que ces paquets n'étaient plus sous son contrôle. En conséquence, il a été jugé que **la résolution relative à l'installation de la batterie de boites aux lettres en présence d'un gardien doit être prise à l'unanimité** dès lors que les modalités de jouissance des parties privatives découlant du règlement de copropriété se trouvent modifiées par ce vote [4].

Dans ce cas de figure, la décision doit faire l'objet d'un vote à la **double majorité** et obtenir à la fois :

- Un vote favorable de la majorité des copropriétaires en nombre
- Un vote représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat des copropriétaires [5]

2.2 Les boîtes aux lettres sont parties privatives

Dans la grande majorité des cas, le **règlement de copropriété** de l'immeuble prévoit que les boites aux lettres sont **parties privatives**.

Dès lors, le copropriétaire doit procéder à ses frais à l'**entretien,** à la **réparation** ou au **remplacement** de sa boite aux lettres. Il décide seul tant que les travaux envisagés n'**affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.** Auquel cas, le copropriétaire devra obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La résolution devra être adoptée à la **majorité absolue**, autrement dit à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents [6]. Toutefois, si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle pourra faire l'objet d'un second vote immédiatement à la **majorité simple** [7].

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation, le copropriétaire peut saisir le **tribunal judiciaire**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

afin d’être autorisé à faire installer une boite aux lettres ou à procéder à son changement [8]. Chaque cas est apprécié in concreto par les juges du fond.

Dans une affaire, une SARL a acquis une chambre de service située dans un immeuble puis le gérant a demandé au syndic l’inscription à l’ordre du jour de la prochaine assemblée générale l’autorisation de faire installer un module de 2 boites aux lettres à son nom dans le hall de l’immeuble. Lors de l’assemblée générale, les copropriétaires ont refusé de donner l’autorisation sollicitée. Saisis du litige, les juges du fond ont rappelé que pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes à lettres à raison d'une boîte à lettres par logement. Néanmoins, ils ont relevé que **le règlement de copropriété n’autorisait la location des chambres de service qu’aux copropriétaires ou locataires d’un appartement dépendant de l’immeuble et que ses rédacteurs avaient veillé à conserver le caractère résidentiel de l’immeuble en empêchant la multiplication des chambres meublées qui a pour effet d’augmenter le nombre des copropriétaires et de modifier la manière d’y vivre, la fréquentation en devenant plus intense et bruyante**. En l’espèce, tous les appartements étaient occupés par les copropriétaires eux-mêmes ou leur famille, à l’exception d’un seul appartement qui était loué, sans chambre de service. Les autres chambres de service étaient occupées par leur propriétaires conformément au règlement de copropriété. Les juges ont relevé que les chambres de service apparaissaient avoir été conçues comme des annexes aux unités principales d’habitation. Par conséquent **ils ont déclaré licite la clause du règlement de copropriété limitant les conditions d’occupation des chambres de service qui avait pour finalité de conserver à l’immeuble son caractère résidentiel tenant compte de son environnement et de son standing** et ont débouté la société de sa demande concernant l’installation des boites aux lettres [9].

2.3. Les boîtes aux lettres sont parties communes

2.3.1. Améliorations

L'adjonction d'éléments nouveaux ou la transformation d'un ou de plusieurs élément d'équipement existants constituent des améliorations [10]. La loi précise que l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration sont adoptés à la **majorité absolue**, autrement dit à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents.

2.3.2. Vétusté et remplacement à l’identique

Si la batterie de boites aux lettres est dégradée par la vétusté et que les copropriétaires souhaitent la remplacer par un modèle similaire, la décision peut être prise à la **majorité simple** au titre des **actes d’administration courante** de l’immeuble. En effet, les décisions de l’assemblée générale sont prises à la majorité simple, s’il n’en est autrement ordonné par la loi [11]. En l’espèce il ne s’agit ni d’une transformation, ni d’une addition ou d’une amélioration. La majorité simple est la plus facile à réunir, elle correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2.4. Le règlement de copropriété ne précise rien

Si le règlement de copropriété n’apporte aucune précision quant aux boites lettres, ces dernières sont réputées être **parties communes**. Il incombe au **syndicat des copropriétaires** de prendre en charge leur **entretien,** leur **réparation** et leur **remplacement.**

- En cas de **transformation, addition** ou **amélioration,** la décision doit être adoptée à la **majorité absolue**
- En cas de **vétusté et de remplacement à l’identique**, la décision doit être adoptée à la **majorité simple**

2.5. La répartition des frais

2.5.1. Mise en place des boîtes aux lettres

Les frais d'installation des boites aux lettres peuvent être imputés :

- Aux tantièmes
- A la refacturation unitaire

La répartition des frais d’**installation** fait l’objet d’un vote à la **majorité absolue** des copropriétaires présents, représentés et absents [12]. La clé de répartition la plus fréquente est **à parts égales**.

2.5.2. Entretien & réparations

La boite aux lettres est partie privative **:**

Chaque copropriétaire procède à ses frais à son **entretien** et à sa **réparation.** Il en est de même concernant l'entretien, la réparation et le remplacement de la **serrure.**

Si les boites aux lettres sont parties communes :

Il s'agit dans ce cas d'**éléments d'équipement commun** et les copropriétaires sont tenus de participer aux charges qui en découlent **en fonction de l'utilité objective que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot**, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

L'utilisé objective se définit comme la **possibilité d'usage** et non l'utilisation effective et réelle faite par les copropriétaires [13].

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la **conservation,** à l'**entretien** et à l'**administration** des parties communes [14].

Le **règlement de copropriété** fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts des parties communes et la **répartition des charges**.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3. Les boites aux lettres doivent être normalisées et leur installation doit respecter les règles techniques d’accessibilité aux personnes handicapées

3.1. Les normes NF D27-404 et NF D27-405

Les boites aux lettres doivent être conformes aux normes françaises fixées par l’AFNOR qui sont **NF D27-404** (immeubles collectifs, installation intérieure) et **NF D27-405** (maisons individuelles, installation extérieure) [15].

Ces normes s’imposent à toutes les habitations construites **après le 12/07/1979**. Elles prévoient notamment :

- Des prescriptions générales (alvéole, portes et systèmes de fermeture, fenêtre d’introduction des articles postaux, porte-étiquette, marquage)
- Des prescriptions mécaniques (rigidité de la structure, rigidité et fixation de la porte, fonctionnement de la boîte aux lettre, résistance aux agressions, résistance aux chocs des éléments mécaniques et protection de surface, protection des personnes)
- Des prescriptions liées aux contraintes d’environnement (résistance à la corrosion, tenue aux variations climatiques, comportement au feu)

Par exemple, les **boites aux lettres** doivent avoir pour dimensions minimales :

- Largeur : 26 cm
- Hauteur : 26 cm
- Profondeur : 34 cm

La **fente d’introduction** doit avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 23,5 cm
- Largeur : 2,4 cm

Le **porte-nom** doit avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 2,4 cm
- Largeur : 1 cm

Les boites aux lettres doivent être munies de serrures agréées. A défaut de boîte normalisée, les objets de correspondance sont mis en instance au bureau de poste de rattachement.

Dès lors, l’utilisation de boites aux lettres normalisées permet notamment :

- Au facteur de pouvoir ouvrir toutes les boites aux lettres et le cas échéant de laisser des colis volumineux
- D’expédier des colis via la boite aux lettres en faisant une demande d’expédition en ligne

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Au-delà de 4 boites aux lettres, ces dernières doivent être regroupées en batterie munie d'une porte collective permettant l'accès et l'obturation simultanée de toutes les alvéoles.

Au-delà de 6 boites aux lettres, un tableau indiquant les noms des occupants, la localisation de leur appartement et les numéros des boites aux lettres doit être affiché près de la batterie.

3.2. Règles d'accessibilité aux personnes handicapées

Les règles suivantes sont applicables aux projets de construction dont le permis de conduire a été déposé **à compter du 01/04/2016**.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les boîtes aux lettres et l'affichage du nom des occupants, lorsqu'il est prévu, doivent être situés au niveau de l'accès principal du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel.

Les boites aux lettres doivent être situées **à une hauteur comprise entre 0,90 et 1,30 mètres**. Toutefois, s'agissant des ensembles de boites aux lettres normalisées, cette obligation ne concerne que **30 %** d'entre elles avec un minimum d'1 boite aux lettres [16].

La batterie de boîtes aux lettres doit être située 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 mètres** doit être ménagé autour de la batterie.

3.3. Respect des normes et dommage à autrui

Le droit commun prévoit que l'on est responsable du dommage que l'on cause par le fait des choses que l'on a sous sa garde [17].

Au visa de cette disposition relative à la **responsabilité extracontractuelle du fait des choses**, les magistrats de la Cour de cassation ont retenu dans une affaire qu'**une boite aux lettres a été de par sa position l'instrument du dommage de la victime**. En l'espèce, une personne s'était blessée sur le trottoir en heurtant une boite aux lettres qui débordait de 40 cm appartenant à un autre propriétaire et lui avait demandé réparation de son préjudice. Les juges du fond ont considéré que la boite aux lettres répondait aux prescriptions de l'administration des PTT, occupait une position normale et ne présentait aucun débordement excessif susceptible de causer une gêne. Leur décision a été cassée et annulée. Les juges du droit ont considéré que l'anormalité de son positionnement, quand bien même il s'agit d'une chose inerte, a été la cause du dommage [18].

4. L'obligation d'accès aux boites aux lettres

4.1. Pour les services postaux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Afin d’être en mesure d’assurer la distribution d’envois postaux, le prestataire du service universel (La Poste) et les opérateurs autorisés par l’ARCEP (DHL, Courrier Plus, Colis privé…) doivent avoir accès aux boîtes aux lettres particulières [19].

Par conséquent, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le **syndicat des copropriétaires** représenté par le **syndic** de copropriété doivent leur permettre l’accès [20].

4.2. Pour les commissaires de justice

Les commissaires de justice ont accès aux boites aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs de services postaux [21].

En outre, le syndicat des copropriétaires représenté par **le syndic doit permettre aux commissaires de justice d’accéder, pour l’accomplissement de leurs missions de signification ou d’exécution, aux parties communes des immeubles d’habitation**.

Lorsque les parties communes ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, le commissaire de justice ou le clerc assermenté doit adresser, par tout moyen, une demande d’accès au syndic en justifiant :

- De son identité
- De sa qualité professionnelle
- Ainsi que de la mission de signification ou d’exécution qui lui a été confiée [22]

Le syndic doit remettre au commissaire de justice un moyen matériel d’accès aux parties communes ou lui adresser les codes lui permettant d’y accéder pour l’accomplissement de sa mission.

La remise ou la transmission des moyens d’accès au bâtiment doit intervenir dans un **délai maximal de 5 jours ouvrables à compter de la réception de la demande**, contre récépissé ou par tout autre moyen propre à établir la preuve de la remise ou de la transmission et la date à laquelle celle-ci a eu lieu [23].

Enfin lorsqu’un moyen matériel d’accès aux parties communes lui a été remis, le commissaire de justice ou le clerc assermenté doit le restituer, sans délai et contre récépissé, au syndic, après accomplissement de sa mission de signification ou d’exécution [24].

5. L’atteinte au secret des correspondances

Le fait, commis de mauvaise foi, d’ouvrir, de supprimer, de retarder ou de détourner des correspondances arrivées ou non à destination et adressées à des tiers, ou d’en prendre frauduleusement connaissance, est puni d’1 an d’emprisonnement et de 45000 € d’amende [25].

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

6. La garantie de l’assureur en cas de vol commis avec effraction

Dans une affaire, un chirurgien-dentiste a été victime du vol dans sa boite aux lettres d’une enveloppe contenant 4 prothèses dentaires et a déclaré ce sinistre à son assureur. La compagnie d’assurance a refusé de garantir ce vol commis à l’extérieur des locaux assurés. Le propriétaire a saisi le tribunal lequel a condamné l’assureur à le garantir des conséquences dommageables du vol puis l’assureur s’est pourvu en Cassation. Après avoir relevé qu’une boite aux lettres est à usage exclusif de l’assuré, les juges du droit ont retenu, qu’affectée au service d’un local elle en constitue l’accessoire et que par suite, le local étant assuré l’assurance couvrait également cet accessoire. Dès lors, le vol commis avec effraction répondant aux conditions requises du contrat d’assurance, il a été jugé que l’assureur devait sa garantie à l’assuré [26].

Autrement dit, **sauf si une clause expresse du contrat d’assurance prévoit le contraire, la boite aux lettres constitue un accessoire du logement et doit être couverte par les garanties prévues au contrat**. N’hésitez pas à lire les conditions générales et particulières de votre contrat d’assurance.

Notes de l’article :

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

[2] Article 25 n) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[3] Tribunal judiciaire de PARIS, 8ème chambre, 2ème section, 18/12/2008, n° RG 07/12023

[4] Cass. Civ., 3ème, 17/01/2006, n° 04-19094

[5] Article 26 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[6] Article 25 b) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[7] Article 25-1 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[8] Article 30 alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[9] Cour d’appel de PARIS - Pôle 04 ch. 2, 09/02/2022, n° RG 17/12819

[10] Article 25 n) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[11] Article 24 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[12] Article 30 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[13] Cass. Civ., 3ème, 10/03/1993, n° 91-12717, Bull. 1993, n° 31, p. 20

[14] Article 10 de la loi n° 65-557 du 10/07/1967

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[15] Arrêté du 29/06/1979 relatif à l'équipement des bâtiments d'habitation en boites aux lettres

[16] Arrêté du 24/12/2015, NOR : ETLL1511145A

[17] Article 1242 du Code civil

[18] Cass. Civ., 2ème, 25/10/2001, n° 99-21616, Bull. 2001, II, n° 162, p. 110

[19] Article L. 5-10 du Code des postes et des communications électroniques

[20] Article L. 126-12 du Code de la construction et de l'habitation

[21] Article L. 126-14 du Code de la construction et de l'habitation

[22] Article R. 216-5 du Code de la construction et de l'habitation ; Décret n° 2019-650 du 17/06/2019

[23] Article R. 126-6 du Code de la construction et de l'habitation

[24] Article R. 126-7 du Code de la construction et de l'habitation

[25] Article 226-15 du Code pénal

[26] Cass. Civ., 1ère, 09/12/1992, n° 91-11729

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés