

Boîtes aux lettres

Quelles obligations pour les installations ?

Tous les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée après le 12/7/79 doivent être équipés de boîtes aux lettres répondant à des normes fixées par l'AFNOR (normes NF D 27 404 pour les immeubles collectifs et NF D 27 405 pour les maisons individuelles).

Ces normes prévoient notamment :

⇒ pour les immeubles construits après le 12/7/1979

L'installation de boîtes aux lettres normalisées type NF D 27 404 (*intérieur*) et NF D 27 405 (*extérieur*) est obligatoire pour toutes les constructions postérieures au 12/7/1979, à raison d'une boîte par logement (volume minimum de 260 x 260 x 340 mm pour chaque case).

Au-delà de 4 boîtes, elles sont regroupées en batterie, munie d'une porte collective permettant l'accès et l'obturation simultanée de toutes les alvéoles.

Un tableau nominatif est obligatoire au-delà de 6 boîtes. Le positionnement de la batterie de boîtes aux lettres doit respecter les prescriptions de hauteur par rapport au sol : 30 % des boîtes au moins doivent être installées dans une zone comprise entre 0,90 et 1,30 m de hauteur afin de faciliter l'accès aux personnes handicapées.

⇒ pour les immeubles anciens construits avant le 12/7/1979

Ils échappent à la normalisation des boîtes aux lettres, ainsi, il n'y a aucune obligation de modifier l'installation existante.

Toutefois, les prescriptions relatives aux boîtes aux lettres normalisées sont obligatoires en cas de modifications de l'immeuble (surélévation ou addition de bâtiments ...).

La Poste recommande, si possible, d'installer des équipements normalisés afin d'effectuer le raccordement postal et de pouvoir recevoir des colis.

La norme rénovation NP D 27 407 (*intérieur*) correspond à un volume intérieur minimum de 130 x 260 x 340 mm. Ce sont des ensembles de boîtes aux dimensions réduites avec porte collective permettant de recevoir des petits colis et catalogues ne passant pas par la fente d'introduction du courrier.

Les boîtes, aux dimensions imposées, doivent être munies de serrures agréées.





⇒ les boîtes aux lettres et la location

En cas de location d'immeubles « récents », la fourniture d'une boîte à lettres normalisée est une obligation réglementaire qui s'inscrit dans l'obligation générale du bailleur d'assurer à son locataire une jouissance normale des lieux loués. Le coût d'installation d'une boîte à lettre est à la charge du bailleur.

Pour les immeubles anciens (*demande de permis de construire antérieure au 12/7/79*), le bailleur a l'obligation de fournir une boîte à lettres, mais le locataire ne peut exiger que celle-ci réponde aux normes. Le bailleur ne peut se soustraire à son obligation, ce même en invoquant une mise en copropriété de l'immeuble et le vote contraire des autres copropriétaires à ce projet (*C. Cass, 3^{ème}, 3/10/2012*).

A défaut de boîte normalisée, les objets de correspondance sont mis en instance au bureau de poste de rattachement.

Le propriétaire bailleur peut-il demander le remboursement au locataire du changement d'une plaque nominative d'une boîte aux lettres ?

A priori non. Les boîtes aux lettres et les plaques ne font pas partie de la liste des charges récupérables fixée par le décret du 26/8/1987 ; cela ne peut non plus être facturé au titre des réparations locatives, qui concernent le logement et les équipements mentionnés au contrat. Il en irait toutefois autrement si la boîte aux lettres était notée sur le contrat en tant qu'équipement.

Quid en cas de serrure d'une boîte aux lettres d'un locataire située dans l'entrée d'un immeuble, détériorée par un tiers inconnu ?

En application de l'article 3 de la loi du 6/7/1989, le contrat de location prévoit la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive. Cette désignation doit être précise car des conséquences importantes en découlent pour les parties. Le locataire ne répond des dégradations et pertes que dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. La boîte aux lettres, non située dans un local privatif, n'en constitue pas moins un équipement dont le locataire a la jouissance privative et exclusive. En contrepartie, il semble qu'il doive en assumer les éventuelles réparations.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2012 :

122.37 soit + 2.24 %

Mis à jour le 15 février 2013

Imprimé et réalisé le 6 septembre 2012

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux