



Absence de boîte à lettres

Par Antoine_G

Bonjour,

Nous avons acheté en août 2019, un local professionnel dans une résidence, composée d'un second local professionnel (au rez-de-jardin comme le nôtre), et de logements répartis sur plusieurs étages.

Nous n'avons pas été assez vigilant à l'achat, et il s'avère que nous nous sommes aperçus que notre local n'a pas de boîte à lettres. L'ancien propriétaire partageait une boîte à lettre avec l'autre professionnel.

Dans l'attente de la pose d'une boîte à lettre, nous avons accepté de partager également celle-ci avec lui, mais aujourd'hui nous souhaiterions en avoir une car nous ne trouvons pas cette situation très agréable d'un point de vue confidentialité, aussi bien pour lui que pour nous.

Nous pensons que cette boîte à lettre a été supprimée pour permettre la pose d'un interphone il y a plusieurs années (le bloc est composé d'un nombre pair de BAL).

Aujourd'hui les professionnels que nous sollicitons, soit ne se déplacent pas, soit lorsqu'ils viennent, ne donnent pas suite : Les copropriétaires sont très exigeants, et veulent absolument le même modèle et surtout la même couleur (les autres datent de plusieurs années, et le modèle n'existe plus).

Au cours de la première réunion de copropriété on nous a présenté un devis de + de 1400 ? que nous avons refusé : Il s'agissait de boîtes à lettre sur mesure, et le prix nous a paru démesuré.

Aujourd'hui nous sommes donc coincés. L'agence qui gère le syndic ne répond pas à nos sollicitations, les artisans ne répondent pas non plus (le seul qui s'est déplacé, ne voyait pourtant pas d'impossibilité technique à en poser de supplémentaires).

Donc voici mes questions :

- Est-ce normal qu'on nous impose de partager une boîte à lettre avec un autre copropriétaire ?
- Peut-on n'en poser qu'une, car pour des raisons d'esthétique, on nous demande d'en faire poser 4.
- Existe-t-il un texte qui impose une boîte à lettre par copropriétaire dans un immeuble (nous occupons un local professionnel et déclaré comme tel) ?
- Qui doit (devra) payer cette boîte à lettres et sa mise en place : Le syndic ou le propriétaire ?

Et enfin, quelle procédure nous recommanderiez-vous de suivre pour faire évoluer notre situation ?

Merci pour votre aide.

Bien cordialement.

Par gabi75

prix boîte aux lettres et de sa pose

Boîte aux lettres murale normalisée Entre 15 et 150 ?

Entrée de lettre encastrable Entre 10 et 50 ?
dans une porte ou un muret

En moyenne, on considère que la pose d'une boîte aux lettres sera facturée entre 100 et 200 euros, hors fourniture.

Par AGeorges

Bonsoir Antoine,

Les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement selon les articles R 111-14-1 du Code de la construction et de l'habitation, L1 et R1-1-5 du Code des communications électroniques. Cette obligation n'est pas étendue aux lots accessoires tels que les caves et emplacements de stationnement. Bien entendu, les locaux professionnels ou commerciaux peuvent aussi prétendre à une boîte aux lettres dans les parties communes.

La copropriété vous doit donc cette boîte aux lettres. Par contre, c'est un lieu privatif dans les parties communes, et vous avez la charge de l'entretien.

Ecrivez au Syndic en lui notifiant les références légales ci-dessus et exigez que le Syndicat mette une BAL à votre disposition. Il n'est pas question que cela vous coûte plus de 1400? ! Regardez soigneusement votre Règlement de copro.

Usuellement, la BAL fait partie du lot que vous avez acheté.

Par Antoine_G

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. J'avais trouvé l'article que vous mentionnez, mais ce qui me gênait, c'est la mention "les locaux professionnels ou commerciaux peuvent aussi prétendre à une boîte aux lettres dans les parties communes". Ok, les entreprises peuvent prétendre, mais le syndic doit-il répondre à cette prétention, comme il est obligé pour un particulier ?

J'ai regardé le règlement, et rien n'est indiqué au sujet des BAL. L'ancien propriétaire avait une secrétaire, donc je pense que le facteur devait lui déposer directement le courrier. Ce n'est pas du tout notre cas.

Je vais donc faire un courrier au Syndic. D'après-vous, dois-je faire une mise en demeure ?

Autre question, qui devrait payer cette BAL et sa pose ?

Par contre je ne comprends pas cette remarque :

Il n'est pas question que cela vous coûte plus de 1400? !

Pouvez-vous préciser votre pensée ?

En fait le problème que ça pose au Syndic, c'est le suivant :

Aujourd'hui c'est un bloc de BAL qui est mis en place (dans le hall d'entrée, située au rez-de jardin devant mon local et en-dehors de l'immeuble). Ce bloc contient toutes les BAL et l'interphone. Mais pour que tout rentre dans ce bloc (car je pense que l'interphone a été rajouté plus tard), il fallait un certain nombre de BAL, et peut-être y-a-t'il eu une entente/négociation avec l'ancien propriétaire pour supprimer sa BAL... Je ne sais pas. En tout cas, il n'y a pas de place de disponible pour en rajouter une autre dans celui-ci.

Pour cela, il faudrait rajouter une BAL "sur mesure" à côté de ce bloc (car il reste très peu de place sur le mur), d'où ce coût prohibitif (BAL homologué de taille divisée par 2 par rapport à un standard). Mais nous ne sommes pas d'accord pour payer cette somme. Les copropriétaires sont très exigeant sur l'esthétique, et il faut en plus trouver des BAL exactement de la même couleur que les existantes (la construction date de 1994).

On pourrait déplacer ce bloc pour gagner un peu de place, mais les entrepreneurs que nous trouvons ne répondent pas à nos sollicitations... Dès qu'on leur donne l'adresse de l'immeuble.

Merci pour votre aide.

Cordialement.

Par AGeorges

En fait le problème que ça pose au Syndic, c'est le suivant :

C'est justement le sens de mon propos et des références à la loi que je vous ai fournies. Les problèmes du Syndic ne sont pas les vôtres. La Copropriété vous doit une boîte aux lettres, point-barre (comme on dit). Compliqué, pas compliqué, place, pas de place, vous êtes bien gentil de faire vos problèmes des autres. Mais si vous faites comme cela, le Syndic va vous convaincre (pour se simplifier la vie) que c'est impossible d'ajouter une boîte et que donc c'est votre problème.

Puisqu'il n'y a rien dans votre RdC, la loi normale s'applique. Quant aux exigences du Syndicat, c'est la norme en copropriété, mais comme le dit la loi, au minimum un emplacement vous est dû.

J'imagine cependant une voie de recours. Vous avez dit que les boîtes actuelles sont anciennes. Il est donc possible qu'elles ne soient plus aux normes La Poste. Vérifiez cela et imposez à la copro de changer toutes les boîtes (Résolution pour la prochaine AG). Du coup, le problème sera repris dans sa globalité et intégrera une nouvelle boîte pour vous.

S'agissant de Nouvelles boîtes aux normes actuelles, le coût unitaire ne devrait pas dépasser une centaine d'euros, voire moins (45? chez XX - pas de pub).

Ce que je voulais dire avec les (plus de 1400?), c'est que c'est un prix déraisonnable et que la copro ne peut pas vous obliger à payer une BAL ce prix-là.

Pour le courrier au Syndic, rédigez une demande simple mais en LR/AR. Pas de mail. Gardez la mise en demeure pour une seconde action plus tard, qui menacera de passer à la procédure pour non respect de la loi.

Par AGeorges

Encore quelques précisions :

Les boîtes aux lettres normalisées sont reconnaissables par leur marquage AFNOR NF D 27-404 ou NF D 27-405. Ces normes datent de décembre 2014. Le respect des normes NF D 27-404 et NF D 27-405 est obligatoire pour avoir le raccordement postal pour les habitations construites dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 1979.

Cette norme définit les caractéristiques des boîtes aux lettres qui permettent de respecter l'arrêté 1802 du 29-06-79 (référence publiée au JO du 12-07-1979)

En copropriété, les 'nouvelles' lois ne s'appliquent pas forcément aux constructions antérieures. Mais depuis 1979, les copropriétés sont obligées de suivre les normes qui peuvent évoluer. Il y a en général, dans le détail des lois, des notions de délais. Mais pour la D-27-404, 6 ans de délais semblent suffisants !

Notez aussi qu'en copropriété, la norme n'est pas d'installer des boîtes côte à côte. Il faut une porte globale pour permettre au facteur de glisser les lettres épaisses ou les petits colis en une seule fois..

Par ailleurs, certaines copros font faire ce travail par leur gardien (et payent donc le service deux fois).

En provisoire, vous pouvez équiper la porte de votre 'bureau' (fente, voire boîte dans le mur) mais il faut vérifier avant si c'est accepté par votre gardien ou le facteur. Et si vous touchez aux parties communes, l'AG devra vous autoriser.

Par Antoine_G

Bonjour,

Je vous remercie. J'adresse ce jour un courrier recommandé avec AR au Syndic, en lui demandant de faire le nécessaire auprès de la Copropriété, et en rappelant le texte de loi.

Je garde la partie normalisation pour un deuxième courrier au cas où le premier ne fasse pas bouger les choses.

Quand vous dites que nous pouvons imposer le remplacement des BAL dans le cas où celles-ci ne seraient pas conformes, est-ce qu'il faut que se soit soumis à un vote ? Car si oui, il y a peu de chance que se soit adopté.

Il n'est pas possible d'équiper la porte d'une BAL, car nous ne pourrions alors plus l'ouvrir, et une BAL murale ne sera pas acceptée par la Copropriété (d'autant que notre espace professionnel est totalement vitré).

Je ne manquerai pas de vous tenir informé de l'avancement du dossier.

Par Antoine_G

Je vois que dans le premier poste vous dites :

"Les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement selon les articles R 111-14-1 du Code de la construction et de l'habitation, L1 et R1-1-5 du Code des communications électroniques. Cette obligation n'est pas étendue aux lots accessoires tels que les caves et emplacements de stationnement. Bien entendu, les locaux professionnels ou commerciaux peuvent aussi prétendre à une boîte aux lettres dans les parties communes."

On est bien d'accord que c'est une interprétation de loi, car le seul texte que je trouve est :

"Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement."

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

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes précise les modalités d'application des dispositions du présent article."

Il n'est pas fait mention des professionnels ou des locaux commerciaux.

Par AGeorges

"Bien entendu, les locaux professionnels ou commerciaux peuvent aussi prétendre à une boîte aux lettres dans les parties communes."

On est bien d'accord que c'est une interprétation de loi, car le seul texte que je trouve est :

Oui, c'est un ajout du site ci-dessous :

<https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-boites-aux-lettres-en-copropriete->

Il m'a semblé intéressant dans votre cas, sachant que les références aux lois sont les mêmes partout et que si la loi elle-même ne précise rien, c'est qu'il n'y a pas de restriction (Ici, le mot "prétendre" correspond à un droit et non à une envie ...) sauf que :

Nous sommes bien d'accord sur le fait que le texte de la loi parle de logement et de bâtiments d'habitation, ce qui paraît exclure les locaux commerciaux ...

Donc, si un site apparemment sérieux précise, cela peut provenir d'une jurisprudence. Je n'ai cependant pas de référence à vous fournir. (ESP ou Janus2 ?)

La base est tout de même que l'autre local commercial dispose d'une BAL, donc, pourquoi pas vous ?