

Copropriété 79-87 Rue de la Santé

Éléments de réflexion sur les frontières de la copropriété

Document de travail – ébauche – Version 20231206a

Sommaire

1. Introduction
2. Inventaire des frontières
 - 2.1 Frontière de la parcelle cadastrée
 - 2.2 Frontière des jardins de la copropriété
 - 2.3 Frontière du bâtiment
 - 2.4 Frontières intérieures des halls
 - 2.5 Frontière entre la zone parking et la zone habitation
 - 2.6 Frontière entre les halls et les paliers des appartements
 - 2.7 Frontières à la cime de l'immeuble
 - 2.8 Frontières des parties privatives
 - 2.9 Frontières de parties communes contenant du matériel privé
3. Liberté et contraintes de franchissement des frontières
 - 3.1 Accès aux jardins de la résidence
 - 3.2 Accès aux sas situés dans les halls
 - 3.3 Accès à la zone des ascenseurs et escaliers
 - 3.4 Accès aux paliers des étages
 - 3.5 Accès aux garages à vélos
 - 3.6 Accès aux boîtes à lettres
 - 3.7 Accès aux terrasses
4. Équipements destinés à gérer le franchissement des frontières
5. Usagers des frontières
 - 5.1 Frontières séparant le périmètre cadastral des bâtiments
 - 5.2 Frontières situées au niveau des bâtiments
 - 5.3 Usagers des ascenseurs et des escaliers intérieurs
 - 5.4 Droits des usagers
6. Horaires des accès
7. Coûts de fonctionnement des frontières
 - 7.1 Portillons situés côté est (retour d'expérience sur 8 ans)
 - 7.2 Portes des halls
 - 7.3 Portes coupe feu situées entre les parkings et la partie habités
 - 7.4 Portes donnant accès aux terrasses
 - 7.5 Portes donnant accès à des espaces communs clos (parkings vélos, salle de réunion, ...)
8. Historique des décisions d'assemblées générales relatives aux frontières
9. Autres points

1. Introduction

Le passage de l'espace public à l'espace privé d'un appartement se fait en traversant un certain nombre de frontières.

Ces frontières divisent l'espace, et dans le même temps ces frontières unissent par le fait même que c'est leur franchissement qui permet d'unir des personnes à d'autres personnes, ou des personnes à des biens.

Les pages suivantes contiennent une description de ce que sont les frontières de la copropriété du 79-87 rue de la Santé, et une réflexion sur les modes de fonctionnement de ces frontières.



Figure 1 : Plan de la parcelle cadastrale

2. Inventaire des frontières

2.1 Frontière de la parcelle cadastrée

La première frontière est celle qui sépare la parcelle cadastrée de la copropriété du domaine privé ou public qui se trouve au-delà de cette parcelle cadastrée.

Côté rue de la Santé, du 79 au 85, la nouvelle clôture se situe à la limite entre le domaine de la ville de Paris et le terrain appartenant à la copropriété. Au niveau du 87, la frontière est marquée physiquement par la surélévation de la première marche donnant accès à la dalle du rez de chaussée de l'immeuble. Il est à noter qu'il existe, juste à côté du magasin SAD-DECOR un espace appartenant à la copropriété qui a été laissé à l'extérieur de celle-ci, il s'agit donc d'une enclave appartenant à la copropriété non accessible depuis le reste de la copropriété mais accessible depuis le domaine public.

Côté boulevard Blanqui, la frontière est matérialisée par un escarpement bétonné, qui n'a pas toujours été comme on le voit aujourd'hui, en effet il existait jusqu'à la fin des années 1990 un escalier situé dans la prolongation du local commercial, à l'angle nord-est de la tour, permettant de rejoindre le jardin depuis le boulevard.

Côté est, la frontière est tout d'abord très bien matérialisée par le mur de soutènement du jardin suspendu Est, puis elle cesse d'être visible à l'angle sud-est de la copropriété, là où se situe la frontière avec la copropriété 3.

Côté sud, la frontière passe à la base du mur nord de la copropriété 3, de sorte que tout l'espace situé à l'est de l'immeuble du 87 rue de la Santé appartient à la copropriété 2, jusqu'au centre du jardin triangulaire qui se trouve à l'est de la volée de larges marches située près de l'angle sud-est de la copropriété.

2.2 Frontière des jardins de la copropriété

La copropriété possède, des deux côtés, des jardins. Du côté ouest, rue de la Santé, la frontière des jardins coïncide avec la frontière de la parcelle cadastrée

Du côté est, la frontière des jardins coïncide avec la parcelle cadastrée du côté nord (boulevard Blanqui), du côté est (face à Picard et crèche), mais en revanche, du côté sud, le jardin sud ne s'étend pas, actuellement, sur l'ensemble du terrain de la copropriété.

Ainsi la limite sud du jardin Est se trouve au niveau de la terminaison sud du bâtiment du 85 rue de la Santé, et non pas au niveau de la terminaison sud du bâtiment du 87 rue de la Santé.

Le franchissement des frontières qui donnent accès aux jardins de la résidence est possible à travers six portillons, trois sont situés du côté est, donc l'accès se fait dans ce cas (sauf pour les habitants du 83) là via le jardin est ; trois récemment installés, sont situés du côté ouest.

Les habitants du 87 rue de la Santé n'ont pas à franchir cette frontière des jardins.

Les usages du parking n'ont pas non plus à franchir cette frontière du jardin, il accèdent directement à l'intérieur de la zone parking de l'immeuble via la porte du parking.



Figure 2 : Jardin est



Figure 3 : Angle sud-est de la copropriété



Figure 4 : Jardin ouest côté rue de la Santé

2.3 Frontière du bâtiment

La frontière du bâtiment se trouve partout à l'intérieur de la parcelle cadastrée de la copropriété sauf la base ouest et nord de la tour du 79 où la frontière du bâtiment est confondue avec la frontière de la copropriété.

Au 87 rue de la Santé, la frontière du bâtiment et celle de la parcelle sont également presque confondues.

Partout ailleurs, il existe un espace notable entre la frontière du bâtiment et celle de la limite extérieure de la parcelle.

Cet espace qui se situe entre la limite de la parcelle cadastrée et les bâtiments se compose de trois lieux distincts, le jardin ouest, le jardin suspendu est, le secteur majoritairement goudronné situé à l'est du bâtiment du 87.

Le franchissement de la frontière constituée par l'enveloppe extérieure du bâtiment se fait par des portes qui sont au nombre de huit :

- les cinq portes d'entrée des résidences numéro 79, 81, 83, 85, 87
- les trois portes d'entrée est des résidences numéro 79, 81, 85
- la porte du parking (en pratique deux portes, l'une destinée aux piétons, l'autre destinée aux véhicules)

Il est à noter qu'il existe aussi deux accès vers l'intérieur du bâtiments situés au niveau des deux édicules qui se trouvent dans le jardin est. Ces accès étaient à l'origine en entrée sortie et vers 2010 ils ont été modifiés pour ne plus fonctionner qu'en sortie. Ils constituent toutefois toujours des points de passage entre l'intérieur et l'extérieur de la résidence.

Il se peut qu'il existe des passages intérieurs entre les commerces et la résidence ou les parkings de la résidence, je ne sais pas.

2.4 Frontières intérieures des halls

Du côté rue de la santé, le centre des halls (le point de départ des ascenseurs et escaliers) est accessible via une seconde frontière, qui forme ainsi un sas.

C'est dans ce sas que se trouvent les systèmes intérieurs d'interphonie avec les appartements.

Ces sas sont de taille variable, ainsi au 81 et au 85 on y trouve les boîtes à lettres, alors qu'au 79, 83 et 87 les boîtes à lettres ne sont accessibles que moyennant le franchissement de la deuxième frontière du hall.

Côté jardin est, l'accès à ces halls (sauf pour le 83 qui n'a pas de porte de ce côté l) se fait via le franchissement d'une seule frontière et non deux comme cela est le cas côté ouest.

2.5 Frontière entre la zone parking et la zone habitation

En plus des frontières en lien direct avec l'extérieur énumérées au point précédent, l'accès à la partie habitée de l'immeuble est également possible, depuis les parkings, (et vice-versa) via une frontière constituée de douze portes qui se trouvent aux niveaux -1, -2 et -3 de l'immeuble en correspondance des ascenseurs situés au 79, 81, 83 et 85 rue de la santé.

2.6 Frontière entre les halls et les paliers des appartements

Le passage des halls aux paliers des appartements se fait soit en empruntant l'escalier intérieur, soit en empruntant l'ascenseur. A l'exception du 87 les escaliers intérieurs sont accessibles depuis les halls par une porte qui marque donc physiquement la frontière.

Les ascenseurs font à la fois office de frontière (à la manière des portes) et de vecteurs entre les étages.

2.7 Frontières à la cime de l'immeuble

En haut des cinq escaliers des 79, 81, 83, 85 et 87 il existe une frontière entre la partie intérieure de l'immeuble et le toit de l'immeuble.

2.8 Frontières des parties privatives

Les parties privatives de l'immeuble, appartements, caves, parkings fermés, possèdent des frontières matérialisées par les portes (ou des portails dans le cas des parkings)

2.9 Frontières de parties communes contenant du matériel privé

Il existe dans la résidence des parties communes contenant des biens privés, il s'agit des garages à vélos du 79, 85 et 81-83 (qui forme dans le même temps un chemin de passage entre le hall du 81 et celui du 83, et donc un cheminement vers le jardin est pour les habitants du 83). Il s'agit également, dans les parkings, d'un garage à motos qui n'apparaît pas dans les plans de l'immeuble ni dans le règlement de copropriété, dont les règles d'usage ne sont pas écrites, mais qui existe depuis trente ans et est devenu un bien commun d'usage de la copropriété pour les propriétaires de motos qui s'organisent entre eux pour utiliser ce bien. La frontière de cet espace motos est matérialisée par une grille coulissante.

3. Liberté et contraintes de franchissement des frontières

3.1 Accès aux jardins de la résidence

Les statuts de l'union Îlot 13 prévoient que les jardins de la résidence, de même que tous les autres jardins de l'Îlot 13, sont ouverts à tous les résidents de l'Îlot 13, et qu'il ne doit pas exister de clôtures intérieures à l'Union autres que celles décrites dans les statuts. S'agissant de la frontière entre le domaine public et l'union des parcelles cadastrées de l'Union Îlot 13, les statuts de l'Union ne précisent pas si des clôtures peuvent ou non exister sur ce périmètre extérieur, ils indiquent juste que l'accès aux jardins est permis à tous.

En outre ces jardins de la résidence sont entretenus par des sociétés qui interviennent au niveau de l'Union Îlot 13, NaturEspaces pour les jardins, Tela13 pour la propreté (poubelles, ...), électricien de l'Union pour tous les éclairages dans les jardins qui sont, en vertu des statuts, sous la responsabilité de l'Union et non de la copropriété.

3.2 Accès aux sas situés dans les halls

Cet accès n'est pas libre, pour accéder aux sas il faut soit taper le code de quatre chiffres libérant la porte extérieure du sas, soit utiliser un badge.

Une fois dans ces sas, il est possible d'appeler un habitant du domaine privatif à l'aide d'un interphone (sauf au 83 où le système est en panne).

Dans le cas du 81 et du 85, il est également possible de déposer du courrier (ou pour la poste d'en prendre puisque les boîtes aux lettres normalisées permettent aux agents de la poste de prendre des colis ou lettres placés à leur attention dans leur boîte par des clients leur en faisant la demande).

3.3 Accès à la zone des ascenseurs et escaliers

Depuis les halls on accède à cette zone par une seconde frontière (porte) qui est actionnée soit par le propriétaire d'un appartement qui libère la gâche à l'aide d'une commande de son interphone, soit à l'aide d'un badge.

3.4 Accès aux paliers des étages

Les départs d'escaliers et ascenseurs constituent, en l'état, une frontière libre, il est possible de la franchir librement dans les deux sens, sauf pour ce qui est de l'accès par ascenseur aux niveaux -1, -2, et -3 pour lesquels le badge est requis.

Ainsi l'accès depuis les halls aux parkings est plus contraint que l'accès depuis les halls aux paliers des appartements.

Depuis les parkings, pour chacun des quatre groupes d'ascenseurs du 79, 81, 83, 85 ce sont trois portes qui forment frontière (franchissable avec un badge) et ensuite accès aux paliers -1, -2, -3 des ascenseurs.

Depuis ces paliers souterrains, il est possible de prendre l'ascenseur pour rejoindre à la fois le niveau 0 (hall) et tous les autres niveaux supérieurs de l'immeuble.

Depuis ces paliers souterrains des ascenseurs, il est aussi possible de prendre l'escalier intérieur qui rejoint les halls, en passant dans les cas des 81, 83 et 85 par le garage à vélos. Ces itinéraires de sortie du parking depuis les paliers -1, -2, -3 sont maintenus totalement libres en direction de la sortie pour des raisons de sécurité incendie.

3.5 Accès aux garages à vélos

Sauf au 79 où le local est clos, cet accès est possible, depuis les sous-sols, pour quiconque possède un accès (et donc un badge) parking.

Cet accès est possible également pour quiconque possède la clé permettant d'ouvrir les portes d'accès à ce local (deux portes pour le 79 et le local commun 81-83, une seule porte pour le 85). Le 87 n'a pas de garage à vélos.

3.6 Accès aux boîtes à lettres

Comme on l'a vu plus haut, les boîtes à lettres, se trouvent, suivant les cas dans le sas situé après la première frontière de l'immeuble (81, 85) ou dans le hall adjacent aux ascenseurs (79, 83, 87).

La Poste dispose des droits d'accès aux boîtes à lettres, et y accède en utilisant le deuxième lecteur de badges mis en place vers 2017, puisque le système existant était obsolète et incompatible avec les badges actuels de la poste.

Les forces de police et de gendarmerie disposent également de badges permettant de franchir les frontières du bâtiment pour entrer dans les sas et les halls.

Il est vraisemblable que des sociétés de livraison possèdent aussi des badges permettant d'actionner soit nos anciens lecteurs soit les nouveaux lecteurs de la poste, la situation est peu claire sur ce point.

3.7 Accès aux terrasses

L'accès aux terrasses est interdit à tous et même les sociétés qui interviennent sur les terrasses doivent prendre des précautions particulières dans le cas de notre immeuble car celui-ci n'est pas doté sur ses terrasses de barrières de sécurité (à la différence de la copropriété 1).

4. Équipements destinés à gérer le franchissement des frontières

Le franchissement des différentes frontières peut se faire à l'aide de différentes méthodes, clés (par exemple pour les garages à vélos, les parkings privatifs, les appartements, la salle de réunion du 87), badges, digicodes, interphones (nécessitant l'action d'un ou plusieurs tiers afin d'aboutir au déblocage de la gâche de la porte).

Suivant leur nature, ces équipements sont plus ou moins faciles à cloner, plus ou moins onéreux à la fois à l'achat et à l'usage, plus ou moins faciles à utiliser.

Ces équipements permettant de franchir les différentes frontières peuvent être homogénéisés de telle sorte que le même équipement permette de franchir plusieurs frontières, ou au contraire être indépendants les uns des autres. Il peut exister des raisons allant dans le sens de l'homogénéisation. Il peut exister des raisons poussant à l'indépendance.

L'usage de certains équipements peut faire appel à des tiers.

C'est le cas des badges dont la programmation peut ou non être placée sous la responsabilité d'un tiers qui, de ce fait possèdera d'une part les fichiers des habitants de l'immeuble, d'autre part les informations relatives aux caractéristiques de ces badges. La manière dont ce tiers réalise sa prestation doit être connue, en termes de délais, en termes de coûts.

C'est également le cas des systèmes d'interphonie où plusieurs tiers peuvent être simultanément impliqués, d'une part le tiers en situation de faire la maintenance électronique du système, d'autre part le tiers contrôlant la partie informatique du système, d'autre part le tiers contrôlant la partie téléphonie du système.

La manière dont ces tiers interviennent, collaborent entre eux, doit être connue.

Les coûts d'intervention et délais des différents tiers doivent être connus.

Les détails de l'usage qui est fait des fichiers informatiques (base de données de noms, adresses, numéros de téléphone) des habitants doivent être connus.

Les protocoles mis en œuvre lorsque des habitants changent (propriétaires ou locataires) doivent être définis s'agissant de ces dispositifs informatiques.

S'agissant des systèmes numériques d'interphonie dotés d'un écran et de boutons de sélection de l'appartement à contacter, l'identification de la personne à visiter peut se faire soit en recherchant le nom de la personne dans la liste, soit en recherchant un pseudo communiqué par le résident à ses visiteurs et enregistré dans la base de données, soit par affichage du numéro d'appartement. Cette dernière solution évite de devoir reprogrammer le système en cas de changement d'occupant de l'appartement, puisque le numéro affiché dans la rue désigne l'appartement et non son occupant.

En ce qui concerne les digicodes, leur usage est simple et répandu, avec des coûts de fonctionnement minimes.

5. Usagers des frontières

5.1 Frontières séparant le périmètre cadastral des bâtiments

Ces espaces sont au nombre de trois, les jardins ouest et est, et l'espace non clos situé au sud-est de la propriété. Les statuts de l'Union Ilot 13 prévoient que ces espaces sont accessibles à tous les habitants de l'Union Ilot 13. Les portillons placés aux trois entrées du jardin est vers 2015 ont constitué une entorse aux statuts de l'Union, et il a été convenu à l'époque qu'ils seraient ouverts le jour de 7h à 20h et fermés durant les onze autres heures, ce qui distinguait deux modes d'accès aux jardins, un mode jour libre, un mode nuit avec deux des trois portillons complètement fermés et le troisième (celui face à Picard) pouvant être déverrouillé à l'aide du badge. Par le recours au badge est devenu permanent sur le portillon face à Picard, tandis que l'alternance jour-nuit restait sur les deux autres.

5.2 Frontières situées au niveau des bâtiments

Peuvent franchir ces frontières dans un sens et dans l'autre (ou dans certains cas dans un seul sens, suivant ces frontières) l'ensemble des habitants de la résidence, propriétaires ou locataires, l'ensemble des propriétaires ou locataires de parkings, la gardienne, le syndic, les forces de gendarmerie et de police.

Peuvent franchir ces frontières à l'aide d'un badge différent du badge ordinaire, La Poste et peut-être d'autres sociétés de livraison (à voir), ainsi que les livreurs de journaux du soir. Ont également accès à ces espaces les sociétés en charge du nettoyage des parties communes de la copropriété.

Sont amenés à franchir régulièrement ces frontières diverses personnes effectuant des soins à domicile chez diverses personnes habitant la résidence.

5.3 Usagers des ascenseurs et des escaliers intérieurs

Toute personne se trouvant dans les halls au niveau des ascenseurs peut librement faire usage de l'ascenseur pour rejoindre n'importe quel étage (sauf les niveaux -1, -2, -3) ainsi que de l'escalier. L'accès aux niveaux -1, -2, -3 requiert, lui, l'usage d'un badge que l'on prenne l'ascenseur depuis le hall ou depuis un autre étage.

5.4 Droits des usagers

Les usagers de parkings habitant à l'extérieur de la résidence possèdent des badges qui leur permettent d'entrer par n'importe quel hall, ainsi que par la porte piétonne située sur le boulevard Blanqui.

Curieusement, les usagers de parkings habitant la résidence ont moins de droits que les précédents puisque leur badge n'ouvre que la porte de leur hall et pas les autres.

6. Horaires des accès

Au niveau des portillons installés côté est, le principe de franchissement des portillons a été de distinguer deux périodes, le jour et la nuit. De jour et en conformité avec les statuts de l'Union, les portillons sont libres de passage (à l'exception de celui situé en face de Picard qui a été reprogrammé pour devoir être déverrouillé par badge à toute heure).

S'agissant des portillons situés côté ouest, leur horaires d'accès sont à définir. Ces horaires peuvent ou non être les mêmes pour les trois. On peut aussi se poser la question de l'existence ou non de droits et d'horaires particuliers établis par les résidents dont le hall se situe face à un portillon extérieur donné, ainsi dans ce cas de figure les habitants du 85 auraient des droits particuliers sur le portillon situé face à leur hall, idem pour les habitants du 83, idem pour les habitants des 79 et 81.

7. Coûts de fonctionnement des frontières

7.1 Portillons situés côté est (retour d'expérience sur 8 ans)

7.2 Portes des halls

7.3 Portes coupe feu situées entre les parkings et la partie habités

7.4 Portes donnant accès aux terrasses

7.5 Portes donnant accès à des espaces communs clos (parkings vélos, salle de réunion, ...)

8. Historique des décisions d'assemblées générales relatives aux frontières

Cet historique prend en considération la période 1986-2023 c'est à dire la période qui commence avec la vente des appartements par la Caisse d'Epargne. La période antérieure, entre la fin de la construction en 1975 et la vente n'est pas prise en considération ici. Les statuts de l'Union Ilot 13 et les statuts et règlement de la copropriété datent de 1986.

9. Autres points

Rédaction du document : Pierre Briole, xxx, yyy, zzz, décembre 2023