La détention des archives du syndicat des copropriétaires

Les textes sont clairs et pourtant il existe de nombreux litiges relatifs au problème de la détention des archives notamment sur les modalités de l'archivage et sur leur coût.

Derrière le terme général d'« archives » se cache une multitude de documents qui concernent la vie de la copropriété au premier rang desquels on trouve le règlement de copropriété et l'état descriptif de division mais également tous les registres des procès-verbaux, les contrats et conventions, les courriers, les plans des immeubles, les décisions de justice et de manière générale tous les documents relatifs à la copropriété.

L'article 33 du décret du 17 mars 1967 est clair : « le syndic détient les archives du syndicat ». Pourtant, en pratique, en raison notamment du volume très important que peuvent représenter les archives sur plusieurs années, se pose la question des modalités de leur stockage, les syndics, notamment professionnels, ne pouvant matériellement stocker toutes les archives des copropriétés qu'ils gèrent.

La pratique s'est donc tournée, en s'appuyant sur la recommandation n°20 de la Commission relative à la copropriété en date du 23 février 1999, vers l'externalisation de cette prestation de stockage auprès de sociétés spécialisées. Le problème est que les syndics ont pris l'habitude d'imputer les frais d'externalisation aux copropriétaires. Cette pratique est-elle légale ?

Bien que les textes fassent peser sur le syndic l'obligation de détenir les archives, rien n'est mentionné (comme pour l'ensemble des honoraires des syndics) sur les frais. S'agit-il d'honoraires pour prestation particulière du syndic, cela rentre-t-il dans la gestion courante ? Est-ce à l'assemblée générale de voter l'externalisation et donc au syndicat de prendre en charge directement les coûts ?

La seule réponse sans ambiguïté à cette question a été donnée par une réponse ministérielle en ces termes : « La conservation des archives du syndicat constitue une obligation légale qui incombe au syndic et qui entre en conséquence dans la gestion courante du syndicat. Elle doit donc être rémunérée comme telle ». *Rép min QE n°75154 du 10 janvier 2006.*

Elle se fonde sur un argument juridique imparable : puisque la détention des archives est une obligation légale du syndic, il s'agit d'une prestation de gestion courante devant être rémunérée en tant que telle dans le forfait annuel de gestion courante. Si la question se pose de devoir recourir à une société spécialisée dans le stockage des archives, le syndic prendra cette initiative de lui-même, en avertissant le conseil syndical et en prenant à sa charge les coûts de cette prestation.

Nous conseillons donc aux copropriétaires de ne pas voter en assemblée générale la décision de recourir à une société extérieure pour le stockage des archives, le syndic utilisant ce moyen pour faire peser ses propres obligations et les coûts qui en découlent, sur les copropriétaires.

Enfin, notons que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'en cas de « changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, l'ensemble des documents et archives du syndicat ».

Le texte poursuit : « dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic ». On voit clairement dans ce texte qui a été modifiée par la loi MOLLE du 25 mars 2009 la consécration de l'analyse développée par la réponse ministérielle : c'est bien au syndic et à lui seul qu'il appartient de choisir de confier les archives à un prestataire spécialisé. Il lui appartient donc d'en supporter le coût. ■