

Faut-il prévoir une réduction des honoraires lorsque la gestion des archives est déjà externalisée ?

La loi ALUR a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en obligeant le syndic à mettre à l'ordre du jour le choix de confier la gestion des archives de la copropriété à une société spécialisée.

En parallèle, le décret du 26 mars 2015, qui définit le contrat type, a prévu une disposition qui contraint le syndic à mentionner un montant de réduction de ses honoraires en cas d'externalisation des archives à une société spécialisée.

La situation peut se compliquer lorsqu'une copropriété a déjà choisi de faire appel à une société d'archivage et décide (au cours du contrat d'archivage) de changer de syndic.

La question est donc de savoir si, dans ce cas, le syndic est tout de même tenu de mentionner dans son contrat un montant de réduction de ses honoraires en cas d'externalisation de la gestion des archives.

En effet, cette disposition semblerait incohérente avec la réalité de la situation puisqu'à la date de la souscription du contrat de mandat, aussi bien le syndic que le syndicat de copropriétaires savent pertinemment que la gestion des archives est externalisée.

Nous allons donc, dans un premier temps, reprendre brièvement ce que prévoit la loi en matière d'externalisation des archives, pour ensuite aborder la question des contrats d'archivage qui continuent à s'exécuter dans le cadre d'un changement de syndic.

I. La gestion des archives : une tâche de gestion courante

Que ce soit la loi du 10 juillet 1965 ou le décret du 17 mars 1967, la gestion des archives des copropriétés mandantes reste bien une obligation de base du syndic devant être incluse dans les honoraires de gestion courante.

Cette règle est clairement définie par l'article 33 dudit décret qui précise que « *la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic* ».

Ce même article ne fait pas de distinction entre les différents types de documents ou encore en fonction de leur ancienneté (archives « **utiles** » ou « **dormantes** »).

Le syndic est donc tenu de conserver l'intégralité des archives de la copropriété, et ce indépendamment de leur ancienneté.

A) Une possibilité d'externalisation de la gestion des archives prévue par la loi ALUR

Comme indiqué précédemment, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR, donne la possibilité au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision d'externaliser la gestion des archives. Cette disposition légale n'est en aucun cas une obligation pour le syndicat des copropriétaires de voter en faveur de l'externalisation.

Cette décision reste donc un choix souverain de l'assemblée générale qui peut, sans aucun préjudice financier, refuser cette décision.

En effet, le syndic ne peut en aucun cas réclamer des honoraires supplémentaires si la copropriété refusait d'externaliser les archives.

Au même titre, il ne peut pas imposer de prendre en charge qu'une partie des archives et laisser le reste à la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Toute tentative « *d'intimidation* » exercée dans ce sens par le syndic est donc illégale et contraire aux textes légaux et réglementaires (voir à ce sujet les abus numéro **4112** www.arc-copro.com/g94x, numéro **4037** : www.arc-copro.com/s9bf et numéro **3953** : www.arc-copro.com/ytbs).

B) Une réduction des honoraires en cas d'externalisation des archives.

En parallèle de la modification de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type a prévu une clause qui oblige le syndic à présenter un montant de réduction des honoraires en cas d'externalisation des archives.

Quinze mois après l'entrée en vigueur du contrat type, il est à remarquer que cette disposition a été neutralisée par la plupart des syndics puisque dans la quasi-totalité des cas, soit le syndic raye de son contrat cette clause réglementaire, soit il prévoit un coût symbolique de 1 à 30 euros, ce qui est loin de couvrir les frais d'archivage du syndicat de copropriétaires en cas d'externalisation.

Cette pratique s'avère être doublement gagnante pour le syndic et doublement pénalisante pour le syndicat des copropriétaires. En effet, le syndic se dégagera de toute responsabilité en cas de perte ou de vol des archives dont la gestion est externalisée, mais en plus augmentera de manière sournoise ses honoraires.

Et pour cause, le syndic imputera la facture de l'archivageur sur le compte du syndicat des copropriétaires alors que la gestion des archives était jusqu'alors supportée par le cabinet.

En revanche, le syndicat des copropriétaires est doublement lésé puisqu'en parallèle du maintien des honoraires du syndic, il devra à présent supporter une facture supplémentaire émanant de la société d'archivage.

Mais encore, alors que le syndic est responsable de l'intégralité des archives sans que ne soit prévu un plafond des indemnités, les contrats d'archivage souscrits auprès d'une société spécialisée prévoient quant à eux une limitation des remboursements en cas de sinistre.

C'est d'ailleurs pour cela que l'ARC préconise de ne pas accepter l'externalisation des archives à une société tierce, mais de laisser le syndic en place responsable de cette mission.

II. Un contrat type de syndic à négocier

Bien que le décret du 26 mars 2015 ait normalisé le contrat type, ce dernier doit être négocié en amont par le conseil syndical avec le syndic.

Il y a en effet certaines variables dans le contrat qu'il faut impérativement définir entre les parties, comme le nombre de visites au sein de l'immeuble comprises dans le forfait ou les réunions du conseil syndical.

Mais encore, les syndics ont verrouillé toutes les clauses leur étant défavorables, comme les pénalités de retard en cas de défaut de remise de la fiche synthétique, les clauses relatives à la dispense d'extranet ou encore aux réductions des honoraires en cas d'externalisation des archives...

Il est donc essentiel que le conseil syndical gère au mieux la négociation du contrat avec le(s) syndic(s) consulté(s), en ayant au préalable des arguments solides pour pouvoir imposer un montant de réduction des honoraires cohérent.

A) Une réduction des honoraires pour l'externalisation des archives qui doit se situer entre cinq et six euros par lot

Comme nous l'avons indiqué précédemment, l'ARC n'est pas favorable à l'externalisation des archives.

Néanmoins, si le syndicat des copropriétaires souhaite tout de même opter pour cette solution, il est impératif que la résolution traitant de cette question aborde le coût de la réduction des honoraires.

Il n'est en effet pas cohérent ni judicieux de dissocier le choix de l'externalisation des archives du coût de la réduction des honoraires.

Le montant à prévoir est en réalité simple à déterminer ; il suffit de réduire les honoraires du syndic, au minimum, du coût équivalent à la facture de la société d'archivage. Ce tarif se situe entre sept et huit euros par lot TTC.

Même en appliquant cette réduction, le syndic reste toujours gagnant. En effet, le syndicat des copropriétaires prend en charge la facture d'un service qui était auparavant assuré par le syndic, tout en étant moins protégé en cas de perte ou de dégradation des archives.

Ce qui pourrait sembler être une réduction des honoraires s'avère en réalité être une actualisation des tarifs qui prend en considération la diminution des tâches que le syndic doit assurer.

B) Une négociation préalable avec le syndic en cas de contrat de gestion des archives en cours

Comme indiqué précédemment, la gestion des archives est une tâche de base du syndic. En l'occurrence, ses honoraires sont calculés en prenant en considération les frais qu'elle engendre.

Dans le cas où un syndicat des copropriétaires a souscrit un contrat d'archivage auprès d'une société spécialisée (qu'il souhaite conserver) prévoit en parallèle changer de syndic, le conseil syndical devra alors procéder par étapes.

Dans un premier temps, il devra réclamer une proposition tarifaire aux différents syndics prospectés sans préciser que la copropriété fait appel à une société spécialisée pour gérer les archives de l'immeuble.

Les syndics interrogés vont donc présenter un montant d'honoraires qui inclut cette tâche.

C'est après avoir obtenu les différentes tarifications que le conseil syndical pourra entamer la deuxième phase.

Celle-ci consiste à indiquer aux syndics prospectés que le syndicat des copropriétaires prend déjà en charge la gestion des archives, afin de demander au syndic une réduction de ses honoraires à hauteur du coût de la facture de la société d'archivage.

Le syndic retenu devra donc présenter dans son contrat le montant global de ses honoraires en indiquant dans la clause spécifique à l'externalisation des archives, le montant qu'il consent à déduire de son forfait de base.

D'ailleurs, une question pourra être portée à l'ordre du jour pour préciser de façon claire la situation. Il s'agira de repreciser que la copropriété a décidé de faire appel à une société d'archivage et qu'en contrepartie le syndic réduit ses honoraires à hauteur du montant convenu qui devra être supérieur ou égal à la facture d'archivage réclamée par la société.

Comme on le constate à travers ce dossier, la réponse à la question n'est pas forcément juridique, mais suppose de mettre en œuvre avant tout une bonne négociation, dans laquelle le conseil syndical a une position prédominante pour obtenir une réduction des honoraires conforme à la réalité de la situation.