



## LA SOLUTION PROPOSEE PAR UN PROFESSIONNEL DE L'ARCHIVAGE, ENTIEREMENT DEDIEE AUX SYNDICATS DE COPROPRIETES

Pour répondre au besoin de plus en plus criant des syndicats de copropriétaires, **PRO.ARCHIVES** a conçu spécialement à leur intention, une prestation conforme à la réglementation en vigueur et répondant aux conditions de la recommandation n°20, en assurant la gestion complète de leurs archives « dormantes ».

Cette prestation comprend :

- Prise en charge des archives « dormantes », (de N-3 à N- 10)
- Conservation sécurisée des documents pendant leur durée de validité (10 à 30 ans),
- Destruction annuelle des archives périmées après accord du Syndic,
- Réapprovisionnement annuelle des nouvelles archives (N-2 devenu N-3),
- Restitution sous 24 heures des documents demandés en consultation,
- Transfert automatique des archives en cas de changement de Syndic,
- Assurance contre tous les risques de perte, destruction, etc.

Rien n'est laissé au hasard. Tous les attributs d'un archivage de haute sécurité sont ici mis en œuvre tout en vous garantissant une gestion optimale de vos archives « dormantes ».

**Pas de mauvaise surprise : un forfait unique de 3,50 € HT par an et par copropriétaire**

L'ensemble des prestations proposées représente les meilleurs services professionnels en matière d'archivage. Ils seraient probablement inabordables par un simple syndicat de copropriété aussi important soit-il. Parce que nos contrats sont traités par l'intermédiaire de votre Syndic, et qu'ils portent sur un volume important, vous bénéficiez de conditions exceptionnelles :

- Pas de frais d'ouverture de compte (minimum facturable de 1200 € HT) comme ce devrait être le cas,
- Pas de mauvaise surprise,
- Un forfait annuel unique incluant toutes nos prestations et exceptionnellement bas par copropriétaire (ou par lot principal), ce qui représente en moyenne moins de 0,1% du montant annuel de ses charges,
- Nous nous engageons à ne pas augmenter nos tarifs pendant 3 ans.

Tout cela, quelle que soit la taille de votre Syndicat ou sa situation géographique.

**Seul le n°1 Français de l'archivage dédié aux syndicats de copropriétaires pouvait vous proposer un aussi petit prix pour un tel service !**

## Concernant la recommandation n° 20 :

La **Commission relative à la Copropriété**, émanation officielle de la Chancellerie, est une commission mixte composée de magistrats, représentants professionnels et associations de consommateurs. Elle ne traite que des questions relatives à la Copropriété et précise et complète les aspects de la Loi générant les contentieux.

Cette Commission a élaboré la **Recommandation n°20 de la Commission relative à la Copropriété** qui traite de la gestion des archives. La Commission souligne qu'une gestion rigoureuse des archives du syndicat est essentielle au suivi d'une bonne administration de l'immeuble et constate sa déficience dans de nombreuses situations, entraînant un nombre croissant de contentieux.

### Préambule :

Objectivement, les systèmes actuels de conservation offerts ne sont guère satisfaisants et ne peuvent aujourd'hui prétendre répondre aux exigences préconisées par cette nouvelle recommandation. En effet, dans la plupart des cas, la durée minimale de conservation des archives en matière de copropriété est de 10 ans (Art. 42-1 Loi du 10/07/1965 et Art. 16 du Code du Commerce) ce qui constitue un volume très important de documents à gérer requérant le savoir faire d'un professionnel de l'archivage.

### Le saviez-vous ?

Pour un immeuble de 100 lots, les archives représentent 80 boîtes archives, soit 8 mètres linéaires ou bien encore 400 kg de documents !

- **La Recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété** a considérablement accru les obligations et responsabilités des Syndics en matière d'archives des syndicats de copropriétés et notamment en imposant la conservation de tout document pouvant présenter un intérêt pour le syndicat, de rechercher si besoin tous les documents manquants au fonds documentaire du syndicat, en rappelant que seuls les documents originaux ont force probante devant les tribunaux, en demandant au Syndic de distinguer les archives « vivantes » des archives « dormantes », etc. ;
- Cette recommandation est régulièrement utilisée dans le cadre de jurisprudence et il semblait plus professionnel pour un Syndic et surtout plus sécurisant pour vos documents et votre copropriété de se conformer à ces conseils et de ne pas attendre que cela devienne une obligation. Sachez que les associations de consommateurs valorisent ces solutions d'archivage externalisé. Il y a une réelle nécessité de professionnaliser les documents des copropriétés.
- La Recommandation fournit ensuite toutes les indications pour un bon archivage réparties en 4 points relatifs à la constitution des archives, à leur

conservation (archives « vivantes » et « dormantes », à la communication des archives et enfin, à leur transmission.

- Ce nouveau système préconisé est certes très efficace, mais aboutit à la conservation d'une masse de documents telle qu'il devient nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée
- En fait, vous l'aurez compris, la recommandation impose une véritable « obligation de gestion » alors que précédemment cette obligation ne se limitait qu'à la simple conservation des archives.
- C'est pourquoi, la Commission : « recommande au syndic, après avis du conseil syndical, de confier la gestion des archives « dormantes » des syndicats de copropriétaires à une entreprise spécialisée ».
- Les « archives dormantes » sont tous les documents autres que ceux dénommés « archives utiles » au sens de l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986.

