

ADAPTATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE.

GRILLE TARIFAIRE

Prestation incluant :

I. La numérisation du règlement d'origine sous format Word :

- a. Cette prestation est confiée à un prestataire extérieur : coût 3 euros ttc par page de texte, 4,5 euros ttc par page de tableau (ce tarif inclut la relecture par l'ARC du contenu du document).
- b. Seul le règlement de copropriété, au sens de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 est visé. **La procédure d'adaptation ne vise en effet ni l'état descriptif de division et la désignation de l'immeuble, ni l'origine de propriété.**

II. L'adaptation du règlement de copropriété dans les conditions fixées par l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée :

- a. Suppression des clauses réputées non écrites.
- b. Etablissement donné sur les seules charges ascenseurs, tapis d'escalier, chauffage et eau chaude.
- c. Insertion dans le texte de nouvelles clauses puisées dans la loi du 10 juillet 1965 modifiée et dans le décret du 17 mars 1967 modifié en dernier lieu par les décrets du 27 mai 2004 et du 14 mars 2005.

III. L'insertion de clauses visant à l'amélioration du règlement de copropriété en vue de favoriser sa gestion :

- a. Insertion de protocoles types : pose d'antennes individuelles, de recouvrement de charges, de fonctionnement du Conseil Syndical, etc.
- b. Insertion des décisions d'assemblées générales prises dans le passé, si elles sont conformes aux prévisions légales.

IV. UN RENDEZ VOUS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

- a. Tenu dans nos bureaux sur la base d'un avant projet transmis au préalable au conseil syndical.
- b. D'une durée d'une à deux heures selon la taille de la copropriété (heures supplémentaires facturées en sus selon notre tarif horaire).

V. LA FOURNITURE SOUS FORMAT WORD DU REGLEMENT ADAPTE

- a. Sur support CD.
- b. Sur support disquette.

TARIF DE BASE

- **1 170 euros soit au 1/01/2016 jusqu'à 100 lots, majorés de 78 euros par tranche de 100 lots supplémentaires (par lot, on entend tous les lots principaux et accessoires).**
- **Auxquels s'ajoutent les frais de numérisation tels que rappelés ci-dessus (ces frais peuvent varier de 80 euros à 300 euros en pratique).**

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES EVENTUELLES

• CALCUL DES GRILLES DE CHARGES ASCENSEURS

La grille de charges ascenseur est contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 car elle ne distingue pas les charges par lot et le coefficient d'étage est bien trop important. Enfin, la grille de charges escalier est identique à celle de la grille de charges ascenseur. Or, en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'escalier constitue un élément de gros-œuvre et n'est pas réparti en fonction du critère de l'utilité. Les charges y afférents devraient être répartis sur l'ensemble des copropriétaires, d'autant que le règlement de copropriété ne mentionne pas l'existence de parties communes spéciales à certains copropriétaires uniquement (ex : escalier).

- Présentées sous la forme de tableaux Excel et justifiées quant à leur mode de calcul.
- Tarif :
 - De 2 à 50 lots : 468 €
 - Majoration de 78, 00 € par tranche de 25 lots desservis par l'ascenseur.

• CALCUL DES GRILLES DE TAPIS D'ESCALIERS

- Tarif identique à celui des grilles ascenseurs.
 - De 2 à 50 lots : 468 €
 - Majoration de 78, 00 € par tranche de 25 lots desservis par l'ascenseur.

• INSERTION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DANS LE PROJET FINAL

L'Etat descriptif de division est exclu par nature du champ de la procédure d'adaptation. En effet, cette dernière ne vise que le règlement de copropriété tel qu'il est défini par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 (c'est-à-dire la destination de l'immeuble, celle des parties communes et privatives, les conditions de leur jouissance, les règles relatives à l'administration du Syndicat).

Or, depuis le 1/01/2006, la loi de finance a fait disparaître le droit de timbre pour les publications de règlements de copropriété et d'états descriptifs de division. Ce qui laisserait entrevoir la possibilité d'une publication d'un document intégral combinant état descriptif de division et règlement de copropriété.

Certains cabinets d'avocats proposent cette prestation mais nous n'avons pas assez de recul pour garantir l'absence de difficultés de publication aux hypothèques.

Cette prestation est possible dans les conditions suivantes :

- Pour la numérisation, les tarifs sont identiques à ceux visés ci-dessus.
- Pour la mise à jour des états descriptifs de division par intégration des modificatifs publiés dans le temps, cette opération se fera au temps passé selon notre tarif horaire.

• PUBLICATION DU MODIFICATIF

L'ARC a négocié un tarif préférentiel pour la publication des adaptations du règlement de copropriété auprès d'un notaire, dont le tarif s'avoisine autour de 2 500 euros TTC selon les autres modifications apportées (modification de tantièmes de charges, d'état descriptif de division...).

OBLIGATIONS DE LA COPROPRIETE ADHERENTE

- Fournir le règlement de copropriété et ses modificatifs.
- Le devis établi.
- Chèque d'acompte égale au devis
- Fournir une *fiche de renseignements urgents hors formalités* (cf bulletin n° 63 de l'ARC) dont le coût est de 14 euros frais de port compris. L'ARC peut se charger de l'élaboration de cette dernière (coût 14 euros + ½ heure à notre tarif horaire).

Adaptation du règlement de copropriété

Devis pour le compte du SDC :

Nombre de lots résultant de l'état descriptif de division.....

1- Adaptation :

⇒ *Travail de base*

- 100 premiers lots :

1 170 €

- Tranche de 100 lots supplémentaires : x 78€

⇒ *Numérisation :*

Frais de dossier : **50 €**

- nombre de pages :pages x 4 € **€**

2- Fiche d'immeuble

Fournie

3- État descriptif de division

⇒ *Etude de l'EDD*

Insertion de l'état descriptif de division dans le projet finalisé de l'adaptation du règlement de copropriété ;

Mise en adéquation entre cet état descriptif et la fiche d'immeuble ;

Et 78, 00€ par acte modificatif publié

Avec un minimum base forfaitaire : 624 euros intégrant jusqu'à deux actes modificatifs :

Base forfaitaire **624 €**

TOTAL: €

Pour l'ARC,
Le / /2017

Pour le syndicat des copropriétaires

Conditions :

2 chèques à remettre pour commande à l'ordre de l'ARC, le 1^{er} chèque étant encaissé le jour de la commande, le second à l'envoi du projet d'adaptation.

Délais de présentation d'un avant-projet avant la tenue de l'assemblée prévue en dans les 6 mois de l'acompte.