EXEMPLE FICTIF : COPROPRIÉTÉ ET DOCUMENTS INVENTÉS, POUR MONTRER LE RAPPORT.

Analyse de la copropriété

Documents lus : Procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2026 · Plan pluriannuel de travaux adopté le 17 juin 2026 · Pré-état daté du 3 septembre 2026 · Règlement de copropriété (extraits)

En bref : 2 points rouges, 5 à vérifier, 1 rassurant.

POINTS ROUGES · 2

- Le fonds de travaux couvre 19 % des 212 000 € de travaux prévus d'ici 2030 : le reste viendra d'appels de fonds.
- Travaux votés : Réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse, 86 000 € pour la copropriété. Le compromis doit dire qui paie les appels de fonds.

À VÉRIFIER · 5

- Charges du lot : 2 280 € en 2023, 2 640 € en 2026, soit 5 % par an en moyenne.
- Impayés de charges : 11 200 €, soit 12 % du budget annuel.
- Pré-état daté : 1 720 € à payer par l'acquéreur après la vente.
- Location meublée de courte durée : Les locations meublées de courte durée à une clientèle de passage sont interdites.
- Activité professionnelle : Exercice d'une profession libérale admis s'il ne reçoit pas de clientèle commerciale.

RASSURANT · 1

- Cotisation au fonds de travaux à 5 % du budget (minimum légal : 5 %).

CHIFFRES CLÉS

Budget prévisionnel annuel	92 000 €
Fonds de travaux	41 000 €
Cotisation annuelle au fonds de travaux	4 600 €
Charges du lot	2 640 € / an
Impayés de charges	11 200 €
Plan pluriannuel de travaux	17 juin 2026
Pré-état daté : dû par le vendeur	0 €
Pré-état daté : à payer par l'acquéreur	1 720 €

TRAVAUX PRÉVUS

Année	Travaux	Coût prévu
2028	Remplacement de la chaudière collective PPPT, p. 12	64 000 €
2029	Ravalement des façades sur rue PPPT, p. 14	148 000 €
2031	Isolation des combles PPPT, p. 15	39 000 €
2034	Remplacement de l'ascenseur PPPT, p. 17	95 000 €

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- **Location meublée de courte durée** : Les locations meublées de courte durée à une clientèle de passage sont interdites. Règlement, art. 8
- **Activité professionnelle** : Exercice d'une profession libérale admis s'il ne reçoit pas de clientèle commerciale. Règlement, art. 7
- **Travaux dans le logement** : Modification des fenêtres soumise à l'accord de l'assemblée générale. Règlement, art. 14

QUESTIONS À POSER AU SYNDIC OU AU VENDEUR

- Quel est le calendrier précis des trois appels de fonds de 2027 pour l'étanchéité, et la quote-part de ce lot ?
- Comment le ravalement de 2029 (148 000 €) sera-t-il financé, au-delà du fonds de travaux ?
- Qui sont les copropriétaires débiteurs des 11 200 € d'impayés, et des procédures de recouvrement sont-elles engagées ?
- Un diagnostic technique global est-il prévu ?

Relevé de faits tirés des documents fournis, par lecture automatique : pas un avis juridique, une expertise ni un diagnostic. Vérifiez chaque point à la page indiquée, et faites interpréter le règlement par un notaire. Débusko — debusko.fr