



RADAR

Diagnostic pré-offre · Analyse de copropriété

BIEN ANALYSÉ

Résidence La Principauté I

19 à 27 bis rue de l'Abreuvoir et 62 rue des Abondances, Boulogne-Billancourt (92100)

RÉFÉRENCE DOSSIER

C0281-2026-07

DATE DU RAPPORT

15 juillet 2026

SYNDIC IDENTIFIÉ

Cabinet Jourdan

PV ANALYSÉS

AG du 22/06/2023, 25/06/2024 et 25/06/2025

LOT / TANTIÈMES

BAT 6, tantièmes clé 16 : 234/1721 (13,60 %) ·

Tantièmes généraux : 234/9995

NIVEAU DE CONFIANCE

Moyen

PV fournis en scan, PPPT annoncé absent du pack, tantièmes non certifiés

⚠ Pièces manquantes qui limitent ce rapport

- État daté du syndic (confirme appels exigibles, solde du lot au jour de la vente)
- PPPT/PPT AGOTHERM complet (présenté en AG 2025, adoption prévue en AG 2026)
- Source de tantièmes certifiée pour toutes les clés spéciales applicables au lot
- DPE collectif et DPE du lot (qualification énergétique)
- État financier détaillé des impayés et taux de recouvrement



Score de santé RADAR

Orange — points de vigilance à lever avant offre.

Vigilance

Avertissement. RADAR est un outil d'aide à la décision. Il ne constitue pas un avis juridique, fiscal ou en investissement, ni une estimation de valeur certifiée. Les montants et échéances indiqués doivent être confirmés par l'état daté du syndic et votre notaire.

SI Verdict en une page



Vigilance — Score 62/100

Le dossier n'est pas bloquant à lui seul, mais il présente plusieurs points à vérifier avant tout engagement : une clé spéciale bâtiment (clé 16 ≠ tantièmes généraux), un fonds travaux fortement sollicité, un PPPT/PPT annoncé mais non fourni, et des charges 2023 sous-évaluées de +18,8 %.

Vigilance

Exposition financière estimée

Certaine avec les pièces fournies : aucun appel immédiat identifié sur les travaux BAT 6 de 2025, le poste vide-ordures étant financé à 100 % par le fonds ALUR.

À confirmer (Zone C) : la réfection des parties communes BAT 6 votée en 2024 représente **2 227,33 €** pour un lot à 234/1721 (clé 16) — l'état daté doit confirmer si cet appel, exigible au 01/07/2024, est intégralement soldé avant la vente.

Indéterminé (Zone D) : le PPPT/PPT AGOTHERM est présenté en 2025 avec adoption annoncée pour l'AG 2026, mais l'annexe n'est pas dans le pack fourni. Ce coût ne doit pas être estimé sans la pièce.

Alertes prioritaires

⚠ **ALERTE — PPPT/PPT non fourni (Zone D)**

Le PPPT/PPT AGOTHERM est présenté lors de l'AG 2025 (résolutions 24-25) et son adoption est programmée en AG 2026. L'annexe n'est pas dans le pack fourni. Exposition future non chiffrable. Score RADAR plafonné à 65 en présence d'un Zone D.

⊙ **VIGILANCE — Calcul de clé critique (BAT 6 → clé 16)**

Les travaux BAT 6 utilisent la clé 16 (234/1 721), pas les tantièmes généraux (234/9 995). Le calcul correct donne une quote-part de 2 227,33 € pour la réfection 2024. Avec la mauvaise clé, le résultat serait 383,52 € : erreur d'un facteur 5,8. L'état daté doit confirmer si cet appel est soldé.

⊙ **VIGILANCE — Charges 2023 sous-évaluées (+18,8 %)**

Les comptes 2023 approuvés à 149 682,77 € dépassent le budget de référence (126 000 €) de 23 682,77 €, soit +18,8 %. Signal de dérive à surveiller, même si 2024 est revenu à +2,1 % (133 744,27 € vs 131 000 €).

① INFO — Fonds ALUR fortement mobilisé

Plusieurs postes de travaux 2024-2025 sont financés par le fonds travaux ALUR (au moins 70 000 € sur les bâtiments 2 à 6). Cela évite des appels immédiats mais réduit le fonds disponible avant l'adoption du PPT en 2026.

Ce que ce rapport peut et ne peut pas dire

NIVEAU	CONTENU
Certain	Aucun appel de fonds immédiat sur BAT 6 en 2025 (vide-ordures intégralement financé par fonds ALUR).
Probable / À confirmer	Quote-part réfection parties communes BAT 6 de 2 227,33 € (exigible 01/07/2024, clé 16 à 234/1721) — à confirmer soldée par l'état daté.
Indéterminé (Zone D)	PPPT/PPT AGOTHERM : existence confirmée par PV 2025, montant non chiffrable sans l'annexe. Score plafonné à 65 par règle Zone D.

⚠ **Phrase de prudence.** Ces constats sont issus des PV fournis et doivent être confirmés par l'état daté du syndic et votre notaire avant toute offre ou signature.

S2 Votre exposition financière

Tableau des postes de dépenses identifiés dans les PV analysés. La quote-part est calculée selon la clé de répartition applicable au lot, **pas** selon les tantièmes généraux sauf si la résolution l'indique explicitement.

POSTE	SOURCE	CLÉ	TOTAL	QUOTE-PART	EXIGIBILITÉ	ZONE	CONFIANCE
DTG AGOTHERM — vote	PV 2023 rés. 16	01	17 995,00 €	Non chiffrable	01/07/2023	C	Faible
Réfection parties communes BAT 6 — RB Advice / variante Atrium	PV 2024 rés. 28.5 + annexe appel	16	16 381,37 €	2 227,33 €	01/07/2024	C	Élevé
Travaux vide- ordures BAT 6 — BORKO (100 % fonds ALUR)	PV 2025 rés. 20	16	2 124,40 €	0,00 €	Non précisée	A/C	Élevé
Travaux SAS BAT 7 — GILLE	PV 2025 rés. 23	17	2 679,23 €	Non chiffrable	01/10/2025	C	Faible
PPPT/PPT AGOTHERM — annoncé	PV 2025 rés. 24- 25	—	Non chiffrable	Non chiffrable	AG 2026 annoncée	D	Élevé (existence)

① Lecture des zones

Zone A — Appels exigibles avant notification de la vente au syndic → charge du vendeur.

Zone B — Appels exigibles après notification → charge de l'acheteur.

Zone C — Calendrier ou qualification juridique à confirmer par le notaire.

Zone D — Exposition future indéterminée (PPPT/PPT non fourni ou non adopté) → ne jamais chiffrer sans pièce.

⊙ Règle de calcul de la clé

Quote-part = Montant du poste × (Tantièmes du lot dans la *clé applicable* / Total des tantièmes de cette clé).
Lot BAT 6 — clé 16 : $234/1\,721 = 13,60\%$. Ne pas utiliser les tantièmes généraux ($234/9\,995 = 2,34\%$) pour les travaux de bâtiment.

S3 Santé de la copropriété

Comptes et budget — 3 derniers exercices

EXERCICE	COMPTES APPROUVÉS	BUDGET DE RÉFÉRENCE	ÉCART	SIGNAL RADAR	SOURCE
2022	125 642,39 €	126 120,00 €	-477,61 € (-0,4 %)	Surveillance	PV 2023 rés. 3
2023	149 682,77 €	126 000,00 €	+23 682,77 € (+18,8 %)	Alerte	PV 2024 rés. 3
2024	133 744,27 €	131 000,00 €	+2 744,27 € (+2,1 %)	Surveillance	PV 2025 rés. 3

Gouvernance

Le syndic Cabinet Jourdan apparaît stable sur la période analysée, avec une réélection confirmée en 2023 (rés. 4) et en 2025 (rés. 5). Le conseil syndical est actif et rend un rapport détaillé à chaque AG. Le rapport CS 2024 mentionne cependant des **difficultés de collaboration avec le syndic**, présentées comme en voie de résolution — point à surveiller mais non bloquant en l'état. La participation aux AG est correcte : 5296/9995 tantièmes représentés en 2024, 4697/9995 en 2025.

Fonds travaux

La provision fonds ALUR est fixée à 10 % du budget annuel prévisionnel (rés. 15, PV 2025). Les sommes sont attachées aux lots et acquises au syndicat — elles ne sont pas remboursées au vendeur lors d'une vente. Le fonds a été **fortement mobilisé** sur la période 2024-2025 (parties communes BAT 2 à 6, vide-ordures BAT 6), ce qui réduit le solde disponible avant adoption du PPT prévu en AG 2026.

Recouvrement et impayés

Les PV 2023, 2024 et 2025 contiennent des résolutions récurrentes donnant pouvoir au syndic pour les procédures de conciliation et de recouvrement. Ces résolutions sont de nature générale et **ne permettent pas d'en déduire un taux ou un montant d'impayés**. Il faut demander l'état financier détaillé incluant le poste impayés/copropriétaires défaillants.

Cycle de travaux

La copropriété est dans un **cycle de rattrapage/maintenance** : cristallisation halls (2023, clés 12 à 18), comptes de travaux toiture clôturés (2024, bâtiments 2/4/6/7), réfection parties communes BAT 6 (2024), vide-ordures BAT 6 et SAS BAT 7 (2025). Ce cycle est normal pour un ensemble de cette taille et de cet âge, mais il doit être mis en regard avec l'adoption du PPT prévue en 2026 qui pourrait générer des appels supplémentaires.

S4 Énergie / PPPT / DPE / Travaux futurs

Le **DTG AGOTHERM** a été voté lors de l'AG 2023 (rés. 16, 17 995 € TTC). Une visite technique est évoquée lors de la saison de chauffe dans le rapport CS 2024, et le PV 2025 (rés. 24-25) indique que les conclusions du DTG daté du 06/05/2025 ainsi qu'un PPPT ont été présentés à l'assemblée. L'adoption du PPT est annoncée pour l'AG 2026.

⚠ Zone D — PPPT/PPT non chiffrable

L'annexe PPPT AGOTHERM n'est pas incluse dans le pack fourni. L'exposition future liée à ce document est **non chiffrable**. Obtenir le PPPT complet avant toute offre est une condition indispensable à un chiffrage fiable.

DPE

Aucun DPE collectif ni DPE du lot n'est fourni dans le pack. RADAR ne peut donc pas statuer sur la classe énergétique ni sur d'éventuelles restrictions de location.

Énergie gaz

Le rapport CS 2024 mentionne un contrat gaz renouvelé à 51,73 €/MWh (molécule) contre 28,77 €/MWh auparavant, avec une projection haute à 87,73 €/MWh TTC. L'impact sur les charges dépend des clés de chauffage, non fournies.

S5 Signaux urbanisme et usage

Le rapport CS 2024 signale des **échanges avec la mairie et GPSO** concernant l'urbanisme/PLU : accès autour d'une bretelle d'autoroute, voie piétonne, et un recours maintenu. Ces éléments constituent des signaux d'environnement à traiter comme tels — ils ne permettent pas de conclure sur un impact foncier ou financier direct sans consultation des services d'urbanisme.

Des **incivilités récurrentes** sont signalées dans les locaux poubelles et le jardin, avec l'envisagement de caméras. Ces constats sont qualitatifs et n'entraînent pas de chiffrage direct.

Point à vérifier : se renseigner auprès des services d'urbanisme de Boulogne-Billancourt sur le statut du recours et les projets de voirie autour de la résidence.

S6 Vos leviers de négociation

LEVIER	FONDEMENT PV	MONTANT / IMPACT	FORMULATION PRÊTE À DIRE
Obtenir le PPPT/PPT complet	PV 2025 rés. 24-25	Non chiffrable sans annexe	« Pouvez-vous transmettre le PPPT AGOTHERM complet et son calendrier de travaux avant que je formule une offre ? »
Confirmer le solde de l'appel BAT 6 — 2024	PV 2024 rés. 28.5 + annexe clé 16	2 227,33 € (234/1721)	« L'état daté confirme-t-il que l'appel de fonds du 01/07/2024 (réfection BAT 6) est intégralement payé par le vendeur ? »
Vérifier le solde du fonds ALUR par clé	PV 2025 rés. 15 + votes travaux 2024-2025	Fonds mobilisé, solde absent du pack	« Quel est le solde actuel du fonds travaux pour les clés 16 et 17 après les votes 2025 ? »
Encadrer les charges 2025-2026	PV 2024 rés. 3, PV 2025 rés. 3 + 9	+18,8 % en 2023, +2,1 % en 2024	« Les budgets 2025 et 2026 intègrent-ils les hausses de gaz et les travaux récurrents ? Quel est le provisionnement ALUR pour 2026 ? »

S7 Questions par destinataire

AU SYNDIC

- Fournir l'état daté, le solde du lot et la liste complète des appels exigibles/payés/non encore exigibles.
- Transmettre le PPPT/PPT AGOTHERM complet, le DTG complet et le calendrier de l'AG 2026.
- Confirmer les clés applicables au lot (clé 16 pour BAT 6, clé 17 pour BAT 7, autres clés éventuelles).
- Donner le solde du fonds travaux/ALUR par clé après les votes 2025.
- Fournir l'état financier détaillé incluant le poste impayés et le taux de recouvrement.

AU NOTAIRE

- Vérifier la date de notification de vente au syndic et l'application de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.
- Traiter contractuellement les appels déjà exigibles et non soldés, notamment la réfection BAT 6 2024.
- Lister les pièces manquantes obligatoires à obtenir avant la signature (PPPT, DPE collectif, état daté).
- Vérifier la conformité des statuts avec le règlement de copropriété concernant l'utilisation du fonds ALUR.

AU VENDEUR / AGENT

- Confirmer le bâtiment exact du lot (BAT 6) et les tantièmes dans chaque clé spéciale applicable.
- Fournir les derniers appels de fonds reçus et les justificatifs de paiement correspondants.
- Indiquer si le vendeur a reçu une convocation ou une information postérieure concernant l'AG 2026 et le PPT.
- Préciser si des travaux dans le lot ou sur les parties privatives ont été votés mais non encore exécutés.

Récapitulatif

Ce rapport a été généré automatiquement à partir des documents fournis. Les points ci-dessous résument les actions à mener avant toute offre.

SCORE DE SANTÉ

62/100

Vigilance

EXPOSITION ZONE B/C

≈ 2 227 €

À confirmer par état daté

ZONE D (INDÉTERMINÉ)

Indéterminé

Pièce manquante à obtenir

Ce que révèle votre rapport complet

Score visible : 62/100 — Vigilance

⚠ PPPT/PPT annoncé mais non fourni — exposition future non chiffrable.

📄 Quote-part réfection BAT 6 de 2 227,33 € à confirmer par l'état daté (clé 16 : 234/1721).

Rapport RADAR complet disponible sur radar.copilo.fr · 9€

RADAR est un outil d'aide à la décision et d'information. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou en investissement, ni un avis de valeur opposable, ni une expertise certifiée. Les montants indiqués sont des estimations basées sur les documents fournis et doivent être confirmés par l'état daté du syndic et votre notaire. RADAR ne remplace pas un notaire, un avocat, un courtier, un diagnostiqueur agréé ou un expert immobilier. Données traitées conformément au RGPD · Hébergement UE · Généré le 15/07/2026