



ANALYSE PRÉALABLE DE COPROPRIÉTÉ

« DIAGNOSTIC SANTÉ COPROPRIÉTÉ »

Aide à la décision pour l'acquéreur et l'agent en charge de la vente — document non contractuel

À Orléans, le 12 juin 2026

COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE CÉDANT :

Monsieur BARON Tony
3 rue du Château d'Eau
45380 CHAINGY

**IMMEUBLE SIS À : SAINT-PAUL — 6 rue la Chèvre qui Danse / 2 rue Saint-Paul / 3 rue des Cloches
Saint-Paul — 45000 ORLÉANS**

Lot(s) concerné(s) par la mutation : **0128 (F2 — appartement) et 0233 (parking)**

Tantièmes (charges communes générales) : **754 / 10 000**

Nombre de lots dans la copropriété : **233**

Nombre de lots principaux (habitation, commerces, bureaux) : **116**

Immatriculation au registre national : **AA1-503-838**

Exercice comptable de référence : **clos au 31/12/2024**

ANALYSE SYNTHÉTIQUE — AIDE À LA DÉCISION — INFORMATIONS COMMUNIQUÉES À TITRE INDICATIF

SYNTHÈSE EXÉCUTIVE

APPRÉCIATION GLOBALE

Favorable, sous réserve de vigilance

Copropriété saine sur le fond : bien entretenue, gérée par un syndic professionnel avec un conseil syndical actif, sans procédure de difficulté. Deux points appellent une vigilance concrète et chiffrée : (1) un programme de rénovation énergétique désormais voté ($\approx 2,85$ M€), dont la quote-part pour le lot 0128 est estimée à $\approx 35\,700$ € bruts, soit $\approx 26\,500$ € de reste à charge après aides ; (2) des impayés collectifs de $\approx 53\,000$ €. Le compte du vendeur, lui, est à jour.

Notation par axe

Axe d'analyse	Niveau	Lecture en bref
1. Santé financière	ORANGE	Trésorerie correcte et compte du vendeur à jour, mais impayés collectifs $\approx 53\,000$ € (28 débiteurs > 300 €), dette fournisseurs $\approx 47\,600$ € et budget en hausse (259 000 € en 2026).
2. État du bâti & technique	ORANGE	Immeuble de 1974 globalement bien entretenu, contrats à jour, mais performance énergétique faible et présence d'amiante (DTA).
3. Énergie & travaux votés	ORANGE	Rénovation votée ($\approx 2,85$ M€). Quote-part lot 0128 $\approx 35\,700$ € bruts, $\approx 26\,500$ € de reste à charge après aides. Engagement ferme à intégrer au prix.
4. Gouvernance & gestion	VERT	Syndic professionnel stable, conseil syndical de 8 membres actif, AG annuelles régulières, démarche de rénovation proactive.
5. Juridique & conformité	VERT	Aucune procédure (péril, insalubrité, administration provisoire). Points mineurs : règlement non adapté SRU, transformation d'un lot commercial.

Les points à retenir avant d'acheter

- **Une rénovation énergétique désormais votée.** Ce n'est plus une hypothèse : l'opération ($\approx 2,85$ M€) a été votée le 30/06/2025. Pour le lot 0128, le plan individuel ressort à $\approx 35\,700$ € bruts, ramenés à $\approx 26\,500$ € après aides collectives (ou éco-PTZ ≈ 115 €/mois). L'appel de fonds n'est pas encore émis : la question de savoir qui le supportera (vendeur ou acquéreur) doit être réglée au compromis.
- **Des impayés collectifs réels.** $\approx 53\,000$ € restent dus par les copropriétaires au 31/12/2024 (28 débiteurs de plus de 300 €), pour une dette fournisseurs de $\approx 47\,600$ €. À surveiller, sans être de nature à fragiliser une copropriété par ailleurs bien dotée en trésorerie.
- **Le compte du vendeur est à jour.** Aucune somme due au syndicat au 09/06/2026 — bonne nouvelle pour ce lot précis.
- **Charges de chauffage élevées.** Chauffage collectif au gaz : premier poste de charges et moteur de leur hausse récente. La rénovation vise précisément à les réduire durablement.

- **Présence d'amiante.** Bâtiment de 1974, amiante dans certains matériaux (DTA) — sans danger en l'état, mais à intégrer au coût et aux délais des travaux.

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Dénomination	SDC Résidence Saint-Paul (immeuble C0033)
Adresse	6 rue la Chèvre qui Danse / 2 rue Saint-Paul / 3 rue des Cloches Saint-Paul — 45000 Orléans
Immatriculation	AA1-503-838
Année de construction	1974 (immeuble de plus de 15 ans → soumis à l'obligation de PPT)
Volumétrie	233 lots au total, dont 116 lots principaux (habitation majoritaire, commerces), le solde en parkings et annexes. Plusieurs bâtiments (A à D).
Régime	Loi du 10 juillet 1965. Règlement du 14/12/1973, modifié le 06/12/1991 — non adapté SRU.
Chauffage	Chaufferie collective au gaz (contrat d'exploitation ENGIE COFELY, type P1/P2/P3).
Syndic	Cabinet PARGEST (Olivet) — professionnel. Mandat jusqu'au 31/12/2026. Compte bancaire séparé : oui.
Conseil syndical	8 membres, présidé par M. Talaron — instance active.

AXE 1 — SANTÉ FINANCIÈRE

Niveau : ORANGE — Fondamentaux corrects, mais impayés et dette fournisseurs à surveiller.

Budget et charges

Le budget prévisionnel progresse régulièrement, sous l'effet du prix du gaz qui alimente le chauffage collectif : de 235 000 € (2023) à 251 450 € (2024 actualisé et 2025), puis 259 000 € approuvés pour 2026. La hausse est contenue mais continue.

Exercice	Budget prévisionnel voté	Repère
2023	235 000 €	Référence
2024 (actualisé) / 2025	251 450 €	Effet gaz / chauffage
2026 (approuvé le 30/06/2025)	259 000 €	Hausse continue

Trésorerie, fonds de travaux et impayés

- **Trésorerie confortable.** Fonds placés de l'ordre de 240 000 € fin 2023, en progression — la copropriété dispose d'un matelas financier réel.
- **Impayés à surveiller.** Au 31/12/2024, ≈ 53 000 € restent dus par les copropriétaires, dont 28 débiteurs de plus de 300 €. Rapporté au budget (259 000 €), c'est un niveau notable, à suivre, sans signal de difficulté structurelle.
- **Dette fournisseurs.** ≈ 47 600 € au 31/12/2024 (fournisseurs, rémunérations et autres) — à mettre en regard de la trésorerie disponible.

- **Fonds de travaux ALUR.** ≈ 16 400 € au 31/12/2024 (compte 105) — modeste au regard du programme de rénovation à financer ; l'essentiel passera donc par appels de fonds et/ou emprunts. La part rattachée aux lots 0128/0233 (≈ 388 €) reste acquise au syndicat et n'est pas remboursable au vendeur.
- **Compte bancaire séparé.** Conforme à la loi ALUR.

Charges supportées par les lots vendus (0128 + 0233)

Sur les deux derniers exercices, la quote-part réelle ressort à ≈ 2 205 € (2023) puis ≈ 2 615 € (2024), pour des appels de ≈ 2 595 € puis ≈ 2 776 €. Le chauffage collectif au gaz en constitue le poste le plus lourd et explique la progression. Pour 2026, les appels trimestriels de provision s'élèvent à ≈ 713 € (échéances des 1er janvier, avril, juillet et octobre). C'est le déterminant principal du niveau de charges — et la cible du programme de rénovation (Axe 3).

Point favorable pour cet achat

Le compte du copropriétaire cédant est à jour au 09/06/2026 : aucune somme due au syndicat (charges, travaux, avances, emprunts). Le solde définitif sera arrêté par le syndic à la signature de l'acte authentique.

AXE 2 — ÉTAT DU BÂTI & TECHNIQUE

Niveau : ORANGE — Bâti correctement entretenu, mais performance énergétique faible et amiante.

Entretien et équipements

Le carnet d'entretien témoigne d'un immeuble suivi dans la durée : remplacement des gouttières, mise aux normes des ascenseurs, interphonie, vidéosurveillance, sas de sécurité, local poubelles, contrôle technique quinquennal, mise en conformité de la sécurité des parkings, remplacement des lecteurs Vigik. Les contrats obligatoires (ascenseurs, sécurité incendie, BAES, chaufferie) sont souscrits et à jour, de même que des contrats utiles non obligatoires (entretien des toits-terrasses).

Points techniques à intégrer

- **Amiante : présence confirmée.** Un DTA a été établi ; il révèle de l'amiante dans certains matériaux (pas de plomb). Sans danger en l'état, ce point conditionnera le mode opératoire et le coût des futurs travaux.
- **Performance énergétique faible.** Les gains visés par les scénarios (32 % à 48 %) traduisent une situation de départ médiocre, typique d'un immeuble de 1974 non rénové — d'où le risque locatif « passoire thermique » détaillé en Axe 3.
- **Petits points signalés.** Gouttières et descentes d'eaux pluviales encrassées et absence de plans d'évacuation dans les halls — mineurs et faciles à corriger.

AXE 3 — ÉNERGIE & PROGRAMME DE TRAVAUX VOTÉS

Niveau : ORANGE — L'élément le plus structurant : un engagement financier désormais ferme.

La rénovation énergétique a été votée en assemblée générale le 30/06/2025 (résolutions 3.1 à 3.14), pour un budget total de 2 853 106,67 € TTC : isolation, ravalement, VMC, couverture, menuiseries des parties communes et privatives, raccordement au chauffage urbain. La déclaration préalable a été déposée et a obtenu un arrêté favorable. L'appel de fonds n'est toutefois pas encore établi, en raison de difficultés sur la définition de certaines prestations privatives ; le financement (MaPrimeRénov' Copropriété, prêt) est en cours d'instruction.

Plan individuel prévisionnel — Lot 0128 (le lot 0233 n'est pas concerné)

Poste (simulation A ² P&C du 19/05/2025)	Montant
Parties communes (isolation, ravalement, couverture, VMC, menuiseries p.c., chauffage...)	20 037 €
Parties privatives — menuiseries (4 fenêtres, 2 Velux, 1 porte palière — à vérifier)	11 213 €
Frais annexes (architecte, syndic, AMO, contrôle, assurance, aléas...)	4 496 €
Quote-part totale brute	35 746 €
Aides collectives (MaPrimeRénov' + AMO, préfinancées)	- 9 217 €
Reste à financer (comptant) — ou éco-PTZ collectif 20 ans : ≈ 115 €/mois	26 529 €

Ce que cela implique pour l'acquéreur

- **Un reste à charge significatif et engagé.** ≈ 26 500 € après aides pour le lot 0128, finançable au comptant ou par éco-PTZ (≈ 115 €/mois sur 20 ans). À chiffrer dans le plan de financement de l'acquisition et, le cas échéant, à négocier sur le prix.
- **Qui paie l'appel de fonds ?** L'appel relatif aux travaux n'est pas encore émis. En principe, la provision incombe au copropriétaire à la date d'exigibilité de l'appel (art. 6-2 du décret de 1967) ; la répartition vendeur/acquéreur doit être expressément réglée dans le compromis.
- **Préfinancement des subventions.** Les aides sont préfinancées : les intérêts du prêt souscrit pour faire l'avance resteront à la charge du propriétaire et seront arrêtés à l'issue du chantier. À faire apparaître clairement au compromis.
- **Travaux privés encore mouvants.** Certaines prestations privées pourraient ne pas être réalisées, d'où un possible excédent à l'approbation des comptes de l'opération — mais aussi une incertitude sur le montant définitif.

Risque réglementaire « passoire thermique »

Compte tenu de la performance actuelle de l'immeuble, un lot mal classé est exposé au calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques (classe G interdite depuis 2025, classe F à compter de 2028). La rénovation votée va dans le sens d'une sortie de ce risque ; à défaut de réalisation, la louabilité d'un lot énergivore pourrait être compromise. À croiser avec le DPE individuel du logement.

AXE 4 — GOUVERNANCE & GESTION

Niveau : VERT — Gestion professionnelle et collectif impliqué.

- **Syndic professionnel stable.** Cabinet PARGEST reconduit d'année en année (honoraires de gestion courante ≈ 18 800 € HT), mandat jusqu'à fin 2026.
- **Conseil syndical actif.** Huit membres, un président engagé, et même une demande de budget de fonctionnement propre : une instance qui suit réellement les dossiers, notamment la rénovation.
- **Vie démocratique normale.** AG annuelles bien tenues et documentées, participation correcte, quelques oppositions ponctuelles sans blocage.
- **Démarche proactive.** Audit énergétique, PPPT puis vote des travaux : la copropriété est en avance sur ses obligations réglementaires.

AXE 5 — JURIDIQUE & CONFORMITÉ

Niveau : VERT — Aucune procédure ; quelques points d'attention mineurs.

- **Aucune procédure de difficulté.** Pas d'arrêté de péril, d'insalubrité, d'injonction de travaux ni d'administration provisoire (art. 29-1). Aucune procédure judiciaire mentionnée dans les PV consultés.
- **Une réserve documentaire.** Le PV de l'AGE du 06/02/2025 n'a pas pu être consulté dans le dossier transmis : une vérification auprès du syndic PARGEST est recommandée avant signature.
- **Transformation d'un lot commercial.** Le lot 24 fait l'objet d'un changement d'usage (épicerie / boutique solidaire portée par une foncière associative), avec modification du règlement et de l'EDD, encadrée par des restrictions d'activité. À suivre, sans impact défavorable identifié pour les autres lots.
- **Points mineurs de conformité.** Règlement non adapté SRU, plans d'évacuation manquants dans les halls — non bloquants.

POINTS DE VIGILANCE POUR L'ACQUÉREUR — CHECKLIST

Avant de signer, et idéalement avant le compromis, il est recommandé de :

- **Régler la question de l'appel de fonds travaux.** Faire préciser dans le compromis qui supportera l'appel relatif à la rénovation (vendeur ou acquéreur) selon sa date d'exigibilité, et intégrer le reste à charge (≈ 26 500 €) au plan de financement.
- **Sécuriser le préfinancement des subventions.** Faire apparaître clairement que les aides sont préfinancées et que les intérêts d'emprunt correspondants resteront à la charge du propriétaire.
- **Récupérer le DPE du lot.** Vérifier la classe énergétique et l'exposition au calendrier locatif (investissement).
- **Confirmer la situation comptable.** Compte vendeur à jour au 09/06/2026 ; faire arrêter le solde définitif par le syndic à l'acte authentique.
- **Vérifier le PV manquant.** Demander au syndic le PV de l'AGE du 06/02/2025, non consulté à ce stade.

- **Prendre connaissance du DTA.** Mesurer l'incidence de la présence d'amiante sur les futurs travaux.

PIÈCES ANALYSÉES & PÉRIMÈTRE

Documents examinés

- Procès-verbaux d'assemblée générale : AGE 22/09/2022, AGO 29/06/2023, AGO 10/06/2024, AGE 06/02/2025.
- Audit énergétique et analyse réglementaire et financière (Loire Future) — scénarios 3 à 5.
- Diagnostic / projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).
- Comptes de copropriété (appels de charges) — exercices 2023 et 2024.
- Carnet d'entretien de l'immeuble (établi le 29/10/2025).
- Pré-état daté des lots 0128 et 0233 du 09/06/2026 (données financières, impayés, travaux votés).

Périmètre et limites

La présente analyse est une lecture de synthèse réalisée sur la seule base des documents communiqués à la date indiquée. Elle ne constitue ni un état daté, ni un pré-état daté, ni un audit technique ou comptable, ni un diagnostic réglementaire (DTG, DPE). Elle n'emporte aucune visite ni investigation sur place. Sa fiabilité dépend de l'exhaustivité et de l'exactitude des pièces fournies ; les pièces manquantes (notamment le PV de l'AGE du 06/02/2025) sont signalées comme telles. Les chiffrages relatifs aux travaux sont des montants prévisionnels susceptibles d'évoluer jusqu'à l'émission des appels de fonds et selon la grille de répartition définitive. Ce document constitue une aide à la décision et ne se substitue pas aux conseils du notaire, du syndic et, le cas échéant, d'un professionnel du bâtiment.

Document établi par SAS PROMOTION IMMOBILIÈRE DU CENTRE — PRÉ-ÉTAT-DATÉ-IMMO.FR —
tony.baron@immodream.fr.

Les informations sont communiquées à titre indicatif sur la base des pièces fournies et n'engagent pas la responsabilité de leur rédacteur.