ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · SUD DE LA FLORIDE · PRIX FIXE

Condo Check. Savoir ce que coûtera vraiment un appartement en Floride avant la fin de votre délai d'examen.

Depuis l'effondrement de Surfside, les copropriétés anciennes de Floride doivent être inspectées, financer leurs réserves structurelles et payer les réparations. Pour un acheteur, le prix du lot n'est que le premier chiffre. Nous lisons les rapports d'inspection, l'étude des réserves, le budget et les contrats de réparation de l'association et vous disons, clairement, ce qui va probablement arriver et ce que cela peut vous coûter.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Allemagne · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Gérant · Lazaros Amperidis, Architecte AKNW 32316

Les tours de copropriété anciennes de Floride sont dans un cycle de réparations, et les acheteurs en paient le prix.

Les immeubles de trois niveaux habitables ou plus doivent passer une inspection périodique (milestone) à 30 ans, ou à 25 ans près de la côte. Les associations doivent disposer d'une étude des réserves d'intégrité structurelle (SIRS) et ne peuvent plus renoncer aux réserves pour les éléments structurels. Les réparations qui suivent sont financées par les copropriétaires, souvent par des appels de fonds exceptionnels.

8 736

inspections périodiques de phase un déclarées par les services du bâtiment de Floride pour 2024 et 2025, plus 1 575 inspections de phase deux.

903

demandes de permis pour des réparations relevées lors d'inspections de phase deux, estimées de moins de 1 000 à 30 millions de dollars. Béton, électricité et structure arrivent en tête.

54

immeubles déclarés dangereux ou inhabitables lors d'inspections périodiques en 2024 et 2025.

Source : Florida OPPAGA, rapport 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, juillet 2026. Règles sur les réserves : Florida Statutes chapitre 718, modifications jusqu'en 2025.

Six questions auxquelles nous répondons pour chaque lot.

01

Qu'ont révélé les inspections ?

Statut de l'inspection périodique, constats de phase un et de phase deux, délais fixés par le service du bâtiment et début ou non des travaux.

02

Les réserves sont-elles réelles ?

L'étude des réserves comparée au budget adopté : l'association finance-t-elle le plan, ou reste-t-il un manque que les copropriétaires devront combler ?

03

Qu'est-ce qui est déjà décidé ?

Appels de fonds exceptionnels votés ou en discussion, emprunts et procès-verbaux du conseil qui montrent où va l'argent.

04

Les coûts de réparation sont-ils maîtrisés ?

Contrats, avenants et factures payées des travaux en cours, vérifiés pour repérer les écarts entre travaux, calendrier et paiements.

05

Combien payez-vous chaque année ?

Charges, assurance et évolution du budget ces dernières années, traduites en coût annuel prévisible.

06

Que devez-vous encore demander ?

Une courte liste de questions ouvertes pour le vendeur, l'association et votre avocat avant que le contrat ne vous engage.

Chaque affirmation de votre rapport renvoie à la page du document de l'association dont elle provient. Vous pouvez nous vérifier.

Nous travaillons dans votre délai d'examen, en sept jours.

JOUR	ÉTAPE	CE QUE VOUS FAITES
Jour 1	Commande, prix fixe confirmé, liste des documents envoyée	Transmettre les documents de l'association reçus avec le contrat
Jours 1 à 2	Nous demandons les pièces manquantes par votre intermédiaire ou celui de votre agent	Rien, sauf si l'association exige votre demande écrite
Jours 2 à 5	Examen des inspections, de l'étude des réserves, du budget, des procès-verbaux, des contrats et des factures	Répondre aux questions par e-mail si nous avons besoin de contexte
Jour 6	Rapport écrit avec perspective des coûts et questions ouvertes	Lire le rapport
Jour 6 ou 7	Visioconférence de 30 minutes pour parcourir les résultats	Décider avec votre avocat et votre agent

Le rapport est disponible en anglais, espagnol, portugais, allemand, italien, français ou néerlandais. Lorsqu'une question structurelle exige l'avis d'un ingénieur, nous le disons clairement et formulons la question pour un ingénieur agréé en Floride.

7 jours

de la commande au rapport et à l'appel. Depuis juillet 2025, un acheteur en revente dispose de sept jours pour se rétracter.

1 prix fixe

par lot, confirmé par écrit avant de commencer. Pas de surprise à l'heure.

7 langues

Anglais, espagnol, portugais, allemand, italien, français ou néerlandais.

Délai de rétractation et obligations d'information du vendeur : Florida HB 913 (2025), en vigueur depuis le 1er juillet 2025 ; synthèse de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 mai 2025. Vérifiez les délais de votre propre contrat avec votre avocat.

Une page qui dit à quoi vous attendre, et derrière les preuves.

THÈME	CONSTAT (EXEMPLE)	APPRÉCIATION
Inspection périodique	Phase deux terminée, éclatements de béton sur balcons et garage, réparations exigées sous 365 jours	À suivre
Étude des réserves	Financement minimal adopté ; réserve structurelle financée à 62 %, manque d'environ 1,9 million de dollars	À suivre
Appel de fonds	14 800 dollars par lot votés, trois échéances, la première dans quatre mois	Coût
Contrat de réparation	Contrat à prix unitaires, deux avenants à ce jour, quantités pas encore liées au rapport d'inspection	Demander
Coût annuel de détention	Charges en hausse de 21 % en deux ans, renouvellement de l'assurance en attente	Coût

Immeuble, chiffres et constats sont fictifs, à titre d'illustration. Votre rapport porte sur les vrais documents du lot que vous envisagez d'acheter, chaque affirmation avec sa page source. Vous voulez une première estimation vous-même ? Notre Condo Cost Outlook gratuit : alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Indépendant, fondé sur les documents, payé uniquement par vous.

01

Ce qu'est le Condo Check

Un examen indépendant des documents de l'association du côté de l'acheteur, avec une perspective des coûts et une liste de questions ouvertes. Nous ne percevons rien des vendeurs, agents, associations ou entreprises.

02

Ce qu'il n'est pas

Ce n'est ni une inspection technique de l'immeuble, ni un avis juridique, ni un service d'intermédiation. Les questions structurelles vont à un ingénieur agréé en Floride, les questions juridiques à votre avocat.

03

Qui sommes-nous

Alpha Quadrat est un bureau de planification de travaux et de gestion de projets de Wuppertal, en Allemagne. Nous vérifions factures de chantier, avenants et processus de construction avec nos propres outils et travaillons avec des architectes et ingénieurs agréés en Floride.

04

Prix et contact

Prix fixe par lot, confirmé par écrit avant de commencer.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Perspective des coûts gratuite en ligne : alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Vous envisagez d'acheter un appartement dans le sud de la Floride ? Envoyez-nous l'annonce. INFO@ALPHA-QUADRAT.COM