ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · POUR LES CONSEILS DE COPROPRIÉTÉ · PRIX FIXE

Restoration Cost Check. Un second regard sur chaque situation de travaux avant la signature du conseil.

Les inspections périodiques deviennent des chantiers de réparation de plusieurs millions, payés par les copropriétaires via des appels de fonds. Nous vérifions chaque demande de paiement au regard du contrat, des avenants et des paiements précédents, en toute indépendance de l'entreprise, et remettons au conseil une liste écrite d'observations et de questions. La décision de payer reste au conseil et à son ingénieur ou architecte responsable.



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

La vague de réparations est là, et le conseil répond de chaque dollar.

La Floride a réformé le droit de la copropriété après l'effondrement de Surfside. Les conseils ne peuvent plus renoncer aux réserves structurelles, les pots-de-vin aux membres du conseil sont un crime, les conflits d'intérêts doivent être déclarés et les factures font partie des documents que les copropriétaires peuvent consulter. Depuis juillet 2025, quiconque soumissionne pour une inspection périodique ou une étude des réserves doit déclarer s'il soumissionnera aussi pour les réparations. Un conseil qui paie une demande gonflée en répond devant ses propres copropriétaires.

903

demandes de permis pour des réparations identifiées lors d'inspections périodiques de phase deux en 2024 et 2025.

30 M$

haut de la fourchette des valeurs de réparation estimées déclarées ; béton, électricité et structure sont les plus fréquents.

1 575

inspections périodiques de phase deux réalisées en 2024 et 2025, chacune un probable chantier de réparation.

Source : Florida OPPAGA, rapport 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, juillet 2026. Évolutions juridiques : Florida Statutes chapitre 718, modifications jusqu'en 2025 ; synthèse de Law Offices of Herb M. Milgrim, mai 2026. Déclaration des offres ultérieures : Florida HB 913 (2025), synthèse de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 mai 2025.

Six vérifications pour chaque demande de paiement.

01

Les calculs

Chaque ligne de l'état d'avancement recalculée, chaque total de la page de synthèse retracé. Les arrondis passent, une ligne manquante non.

02

La décomposition des prix

Valeurs prévues comparées au montant contractuel actualisé, lignes facturées au-delà de 100 % et valeurs modifiées depuis la dernière demande sans avenant.

03

Avenants

Facturation d'avenants non signés, variation nette de la synthèse comparée au registre approuvé par le conseil, travaux comparés au rapport d'inspection.

04

Facturation anticipée

Installation de chantier, frais généraux, cautions et honoraires facturés bien avant l'avancement réel des travaux.

05

Retenue et matériaux stockés

Retenue au taux du contrat ; matériaux payés avant la pose uniquement avec factures, assurance et lieu de stockage.

06

Le paiement précédent

Ce que l'entreprise affiche comme déjà facturé comparé à ce que le conseil a réellement validé le mois dernier.

Chaque constat indique la ligne, le montant et la question à poser à l'entreprise.

Un cycle par demande, avant la réunion du conseil.

QUAND	ÉTAPE	QUI
Jour 0	L'entreprise remet la demande de paiement	De l'entreprise à l'association ou à son gestionnaire
Jour 1	Demande, contrat, registre des avenants et dernier certificat transmis à nous	Gestionnaire de la copropriété
Jours 1 à 3	Les six vérifications, questions à l'entreprise rassemblées	Alpha Quadrat
Jour 3	Rapport écrit : observations, questions et montant en cause	Alpha Quadrat au conseil
Réunion du conseil	Décision sur le paiement, rapport versé aux archives officielles	Conseil

3 jours ouvrés

entre des documents complets et le rapport écrit.

1 prix fixe

par demande ou un prix pour tout le projet, convenu par écrit.

7 langues

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

Demande de paiement n° 4 : 81 000 dollars en cause, cinq points à clarifier avant paiement.

GRAVITÉ	CONSTAT	MONTANT
Élevée	Variation nette par avenants déclarée à 128 500 dollars ; les avenants approuvés totalisent 86 500 dollars. CO-2 n'est pas signé.	$42,000
Élevée	La ligne 8 facture 21 000 dollars sur l'avenant CO-2, qui n'est pas approuvé.	$21,000
Élevée	Certificats précédents indiqués à 600 300 dollars ; le conseil a validé 582 300 dollars le mois dernier.	$18,000
Moyenne	Installation de chantier et frais généraux facturés à 100 % alors que les travaux sont à 45 %.	$98,204
Faible	48 000 dollars de garde-corps stockés hors site. Demandez factures, assurance et lieu de stockage.	$48,000

Réparation du béton d'une tour de copropriété fictive des années 1980, contrat de 2,4 millions de dollars. Vous pouvez exécuter le même exemple dans notre vérification gratuite en ligne : alpha-quadrat.com/tools

Indépendant, fondé sur les documents, payé uniquement par l'association.

01

Ce que nous faisons

Nous vérifions demandes de paiement, avenants et historique des paiements du côté du maître d'ouvrage et remettons au conseil des observations et questions claires avec les montants concernés. La décision de payer reste au conseil. Nous ne percevons rien des entreprises, fournisseurs ou gestionnaires.

02

Ce que nous ne faisons pas

Nous n'inspectons pas les structures, ne certifions pas les quantités sur place et ne donnons pas de conseil juridique. Les questions structurelles restent à l'ingénieur responsable, les questions juridiques à l'avocat de l'association.

03

Qui sommes-nous

Alpha Quadrat est un bureau de planification de travaux et de gestion de projets de Wuppertal, en Allemagne. Vérifier factures de chantier et avenants, c'est précisément ce pour quoi nous avons construit nos outils.

04

Prix et contact

Prix fixe par demande ou par projet, confirmé par écrit avant de commencer.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Vérification gratuite en ligne : alpha-quadrat.com/tools

Envoyez-nous votre dernière demande de paiement pour un devis à prix fixe.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM