

Rapport d'analyse documentaire

SCORE DE RISQUE GLOBAL — 7/10

7

Fonds de réserve sous le minimum légal, travaux de toiture votés non provisionnés dans le dernier décompte — deux points à faire trancher avant signature.

1 = risque minimal · 10 = risque majeur

L'essentiel

- Le fonds de réserve légal (2 340 €) représente 3,1 % des charges annuelles, sous le minimum légal de 5 %.
- Des travaux de toiture votés en AG 2025 (47 000 € pour l'immeuble) n'apparaissent dans aucun décompte transmis.
- Quote-part du lot déduite du décompte individuel : 715/10 000èmes — à confirmer via l'acte de base.
- Aucune procédure judiciaire ni contentieux syndic relevé dans les trois derniers PV.

L'avis d'un ami du métier

Un fonds de réserve sous le minimum légal n'est pas rédhibitoire en soi — beaucoup de petites copropriétés bruxelloises y sont. Combiné à des travaux votés non provisionnés, l'appel de fonds à venir est quasi certain : le réflexe utile ici, c'est de demander au syndic un calendrier d'appel de fonds daté avant de signer, pas seulement le montant total voté. Ce texte est généré par IA à partir de patterns observés par des professionnels IPI, et ne remplace pas l'avis individualisé d'un professionnel agréé qui aurait examiné ce dossier en détail — le notaire reste le point de passage obligé avant signature.

Contenu généré par IA à partir de patterns observés par des professionnels IPI — pas un avis individualisé.

Points d'attention

Fonds de réserve sous le minimum légal

≈ 1 400 – 2 100 €

2 340 € constatés contre un minimum légal de 5 % des charges annuelles (3 785 €).

Travaux de toiture votés, absents du décompte

part du lot estimée sur la quote-part déduite (715/10 000èmes) appliquée au montant voté (47 000 €) : 3 361 €, non encore appelé — à confirmer auprès du syndic

Le PV d'AG du 14/03/2025 mentionne un vote à la majorité pour la réfection de toiture, sans appel de fonds correspondant dans le décompte transmis.

pv_ag_residence_val_du_moulin.pdf, p. 4

Coûts cachés estimés

Postes probables non intégrés au prix demandé, sur base des documents transmis — fourchettes prudentes, à faire chiffrer par un professionnel avant offre.

Appel de fonds toiture (quote-part lot 12)

2 800 – 3 400 €

Part du lot estimée sur la quote-part déduite appliquée au montant voté, non encore appelé.

Rattrapage fonds de réserve légal

100 – 150 €/an

Si le syndic relève la cotisation pour rejoindre les 5 % légaux sur 3 ans.

Incohérences entre documents

- Le décompte de charges 2025 ne mentionne pas les travaux de toiture pourtant votés à l'unanimité selon le PV d'AG du même exercice. (pv_ag_residence_val_du_moulin.pdf, decompte_fonds_reserve_val_du_moulin.pdf)

Les comptes de la copropriété

Reconstitué à partir des décomptes transmis, exercice par exercice.

Charges communes ordinaires

EXERCICE	IMMEUBLE	PART DU LOT	SOURCE
2023	71 200 €	509 €	decompte_2023.pdf
2024	74 850 €	535 €	decompte_2024.pdf
2025	78 300 €	560 €	decompte_fonds_reserve_val_du_moulin.pdf

Fonds de réserve

EXERCICE	PART DU LOT — APPEL ANNUEL	PART DU LOT — SOLDE	SOURCE
2024	25 € immeuble : 3 500 €	14 € immeuble : 1 980 €	decompte_2024.pdf

EXERCICE	PART DU LOT — APPEL ANNUEL	PART DU LOT — SOLDE	SOURCE
2025	25 € immeuble : 3 500 €	17 € immeuble : 2 340 €	decompte_fonds_reserve_val_du_moulin.pdf

Fonds de roulement

EXERCICE	PART DU LOT — APPEL ANNUEL	PART DU LOT — SOLDE	SOURCE
2024	41 € immeuble : 5 800 €	34 € immeuble : 4 800 €	decompte_2024.pdf
2025	43 € immeuble : 6 000 €	36 € immeuble : 5 000 €	decompte_fonds_reserve_val_du_moulin.pdf

Coût mensuel estimé de la copropriété

Calcul déterministe (pas estimé par l'IA) : (charges courantes + appel fonds de réserve + appel fonds de roulement, part du lot) ÷ 12, par exercice disponible.

EXERCICE	CHARGES COURANTES	FONDS DE RÉSERVE	FONDS DE ROULEMENT	TOTAL MENSUEL
2023 *	42,42 €	—	—	42,42 €
2024	44,58 €	2,08 €	3,42 €	50,08 €
2025	46,67 €	2,08 €	3,58 €	52,33 €

* estimation partielle — un des appels de fonds n'apparaît pas dans les documents transmis pour cet exercice

Analyse par document

DOCUMENT	TYPE
acte_base_extrait_val_du_moulin.pdf	Acte Base
decompte_fonds_reserve_val_du_moulin.pdf	Fonds Reserve
pv_ag_residence_val_du_moulin.pdf	Pv Ag
peb_bruxelles_val_du_moulin.pdf	Peb

Comparaison de prix

TON PRIX AU M² DÉCLARÉ

3141 € / m²

PRIX MÉDIAN COMMUNAL (STATBEL) — MOLENBEEK-SAINT-JEAN, 2025

219000 €

797 transactions

Deux chiffres distincts, jamais mélangés : ton prix au m² se base sur le prix et la superficie que tu as déclarés (non vérifiés) ; le prix médian communal est une vraie statistique officielle Statbel, mais en euros absolus — pas au m²,

faute de donnée de surface publique à cette échelle.

Revenu cadastral

REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ

1200 €

REVENU CADASTRAL INDEXÉ

2612 €

Valeur déclarée par l'acheteur, non vérifiée auprès du cadastre. Indexation au coefficient officiel 2.1763 (SPF Finances, revenus 2026). Ceci n'est pas une estimation du précompte immobilier — celui-ci dépend en plus du taux régional et des centimes additionnels de la commune, non calculés ici.

Droits d'enregistrement

TAUX STANDARD (12,5 %)

30 625 €

TAUX RÉDUIT — RÉSIDENCE PRINCIPALE (12,5 % SUR LE SOLDE APRÈS ABATTEMENT DE 200 000 €)

5 625 €

Estimation sur base du prix déclaré par l'acheteur (non vérifié) et de la région localisée. Le taux réduit suppose que le bien devienne la résidence principale de l'acheteur — conditions à vérifier auprès du notaire, non présumées ici. Les frais de notaire (honoraires, TVA, formalités) s'ajoutent et ne sont pas inclus dans cette estimation.

Ce que disent les bases officielles

✓ Adresse localisée	Rue du Moulin 24, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
✓ Risque d'inondation	Aléa faible (Bruxelles Environnement)
✓ Affectation du sol	Zone d'habitation (perspective.brussels)
✓ Patrimoine classé ou protégé	Non classé, non repris à l'inventaire (urban.brussels)

Adresse localisée avec succès. Risque d'inondation officiel constaté : aléa faible. Aucune affectation ou classement patrimonial particulier relevé.

À vérifier manuellement

- Pollution des sols non vérifiable automatiquement en Région bruxelloise pour ce type de bien — à demander au vendeur ou au notaire.

[Bruxelles Environnement — cartes des risques](#) [urban.brussels — inventaire du patrimoine](#)

Ce qu'il te manque encore

- **Acte de base complet** — Seul un extrait a été transmis ; nécessaire pour confirmer la quote-part de 715/10 000èmes déduite des décomptes.
- **Calendrier d'appel de fonds toiture** — À demander au syndic, référencé en AG mais non chiffré dans le temps.

Questions à poser

AU VENDEUR

- 🔗 Avez-vous déjà reçu un appel de fonds lié aux travaux de toiture votés en 2025 ?

AU SYNDIC

- 🔗 Quel est le calendrier prévisionnel d'appel de fonds pour la toiture ?
- 🔗 Le fonds de réserve légal fait-il l'objet d'un plan de rattrapage voté ?

AU NOTAIRE

- 🔗 La quote-part de 715/10 000èmes est-elle confirmée par l'acte de base complet ?

Avant de signer

Ce rapport est une analyse documentaire automatisée, limitée aux documents transmis par l'acheteur. Il ne constitue pas un conseil juridique ou notarial et ne remplace pas la vérification d'un notaire avant signature.