

Les Tilleuls.

Les pièces mises en clair.

Acquisition, rénovation et revente de six logements

Commune fictive en Île-de-France / 420 m² / 18 mois de référence

Une opération. Quatre questions.

01 Les hypothèses

Marché, programme, coûts et rentabilité

02 Les effets des aléas

Prix, travaux, délais et trésorerie

03 Les variantes documentées

Hypothèses, sources et questions ouvertes

04 Le remboursement

Échéances, simulations et confirmations attendues

EX.002 / RAPPORT DE DÉMONSTRATION / VERSION 03

28 septembre 2026 - Situation initiale M0 et revue fictive à M6

Ce document ne décrit aucune opération réelle ni aucune offre d'investissement.
Il illustre une méthode et des livrables ; il ne vaut pas conseil d'investissement,
consultation juridique, avis fiscal, diagnostic technique ou garantie de résultat.

EX.002 / MODE D'EMPLOI

Un dossier complet.

Quatre questions, une analyse initiale, puis une évolution du dossier à M6.

Le rapport initial correspond à M0. La revue et les options décrivent ensuite une évolution fictive à M6. Les pièces, les interlocuteurs et les avis commerciaux sont simulés. Aucun document tiers réel n'est reproduit.

01	Quatre questions. Une première lecture.	3
02	Les questions documentaires ouvertes	4
03	La mission et son cadre	5
04	Le registre des pièces	6
05	Le bien, les acteurs, les flux	7
06	Comment le projet crée de la valeur	8
07	Foncier, occupation et droits	9
08	Autorisations et chronologie	10
09	Travaux et coût à terminaison	11
10	Marché et commercialisation	12
11	Le bilan économique reconstitué	13
12	Le financement dans le temps	14
13	Garanties et engagements	15
14	Les confirmations spécialisées	16
15	Le registre des points de vigilance	17
16	Ce que changent les hypothèses	18
17	Documenter les variantes dès M0	19
18	Les ressources dans la simulation	20
19	Une répartition illustrative sous hypothèses	21
20	Questions, réponses et mises à jour	22
21	Conclusion au point initial	23
22	M6 : voir ce qui a changé	24
23	Entrer dans un dossier en cours	25
24	Comparer les options à M6	26
25	Des conséquences pour chaque partie	27
26	Méthode, calculs et limites	28

01 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Quatre questions. Une première lecture.

Les Tilleuls / M0 avant acquisition. Un cas fictif de six logements à rénover et revendre. Les chiffres décrivent des hypothèses, pas une issue certaine.

Sur quelles hypothèses repose le projet ?

Six logements, 2 520 000 € de ventes et 291 500 € de résultat avant IS. Les calculs concordent ; prix, autorisation, périmètre travaux et fiscalité restent à corroborer. Sources P01 à P14.

Que changent les aléas dans les chiffres ?

Ventes -8 % : 89 900 € de résultat. Avec travaux +10 % et délai +3 mois : 3 400 €. Sans second tirage, un besoin temporaire de 31 250 € apparaît malgré un résultat théorique positif.

Quels autres scénarios sont documentés ?

Vente par lots ajustée, cession en bloc, conservation avec refinancement : trois variantes illustrées à M0. Aucun acquéreur alternatif ni financement de remplacement n'est acquis ; la dernière piste n'est pas chiffrable avec les pièces disponibles.

Que prévoient les pièces pour le remboursement ?

Les projets de garanties décrivent des engagements à faire examiner ; ils ne permettent pas à PAA de conclure sur le recouvrement. Dans un scénario défavorable de réalisation à 1 700 000 € à M24, 470 000 € resteraient pour une créance obligataire de 720 000 €, selon des conventions de coûts et de priorité à confirmer.

Conclusion initiale : une économie reconstituable, des réserves ouvertes et des voies alternatives à instruire. La marge de l'opérateur, la trésorerie et le remboursement des investisseurs font l'objet de lectures distinctes. Le rapport ne délivre pas d'avis favorable de souscription.

Lecture : hypothèses et sensibilités → alternatives anticipées → garanties et remboursement conditionnel → évolution à M6. Les pièces P15 à P18, utilisées au suivi, ne sont pas connues à M0.

Les questions documentaires ouvertes

Six confirmations à documenter, avec les interlocuteurs et jalons retenus pour l'exemple. Le statut documentaire ne mesure pas la sécurité de l'investissement.

Point	Pourquoi maintenant ?	Vérification attendue
R01 / Autorisation	Le programme et le calendrier en dépendent.	Reconstituer l'historique ; obtenir la confirmation compétente avant acquisition.
R02 / Réseaux	Le devis peut ne pas couvrir une interface.	Obtenir un descriptif et un prix cohérents avant engagement travaux.
R03 / Marché	Toutes les ventes sont encore prévisionnelles.	Documenter les références et leur comparabilité avant validation du bilan.
R04 / Fonds	200 000 € bancaires sont prévus à M6 sous conditions.	Faire confirmer les conditions du tirage et les preuves de libération.
R05 / Garanties	Les documents présentés sont des projets.	Obtenir les actes, formalités et confirmations de rang.
R06 / Fiscalité	La convention pédagogique n'est pas un traitement fiscal réel.	Faire examiner les règles applicables avant d'utiliser un bilan réel.

Les hypothèses combinées comptent

Le scénario ventes -8 %, travaux +10 % et délai +3 mois ramène le résultat de 291 500 € à 3 400 €, avant impôt. Ce calcul illustre une dépendance ; il n'attribue aucune probabilité à ce scénario.

Priorité ne signifie pas certitude d'un problème. Une pièce manquante est une limite d'analyse. Le décideur et son professionnel compétent apprécient les suites à donner dans leur propre mandat.

La mission et son cadre

Identifier la question, le payeur, les destinataires et les limites avant de lire une conclusion.

Élément	Cadre de démonstration
Question	Comprendre les conditions de réalisation et les dépendances du scénario présenté.
Commanditaire / payeur	Financeur professionnel fictif, extérieur au groupe AOI. Aucun commanditaire réel.
Destinataires	Commanditaire fictif et porteur fictif, dans le cadre de la démonstration.
Rédaction / relecture	Rôles de référent et de relecteur présentés sans inventer de personnes signataires.
Situation examinée	M0 avant acquisition ; documents fictifs P01 à P14.
Indépendance	Aucune mission réelle. Une vraie mission exige un examen des liens avant acceptation.

Pièces à l'appui est une marque d'AOI Network, filiale d'AOI Holding. Les liens du fondateur et de ses autres activités doivent être examinés. La charte exclut une revue indépendante du propre travail du groupe ou d'une opération dans laquelle il a un intérêt économique au-delà des seuls honoraires d'analyse.

Le travail consiste à inventorier et expliquer les pièces accessibles, relever leurs écarts et présenter des calculs sous hypothèses. Le dossier ne reçoit ni avis d'opportunité, ni recommandation de stratégie ou de vote, ni note de solvabilité. Il ne vaut ni diagnostic technique sur site, ni certification de comptes, ni consultation juridique ou fiscale, ni recommandation personnalisée sur un instrument financier.

Engagement sur le travail

La lettre de mission doit fixer les diligences, les livrables et le calendrier. Aucun accord, financement, achèvement, rendement ou remboursement n'est garanti. Cette limite ne supprime pas la responsabilité pour les propres manquements du prestataire.

04 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Le registre des pièces

Toutes les pièces de ce modèle sont inventées. Les identifiants servent à montrer la traçabilité, jamais à suggérer l'existence d'un dossier réel.

ID	Pièce et version	Statut / portée
P01	Projet de promesse et annexes - V2 / M0-20	Reçu fictivement. Conditions suspensives ; accès ; prix
P02	Titre et état des droits - M0-25	Reçu fictivement. Propriété ; servitude déclarée
P03	Plans et programme - V3 / M0-15	Reçu fictivement. Six logements ; 420 m² retenus
P04	Dossier d'autorisation et chronologie - M0-12	À compléter. Preuve de purge et confirmation à obtenir
P05	Études et diagnostics techniques - M0-18	Reçu fictivement. Limites d'accès et de sondage explicites
P06	Devis et descriptif travaux - V2 / M0-10	À compléter. Interface réseaux à confirmer
P07	Calendrier prévisionnel - V1 / M0-10	Reçu fictivement. Travaux M3-M12 ; actes M14/M16/M18
P08	Avis commercial extérieur sur pièces - M0-8	Simulation pédagogique. Aucun professionnel réel ne l'a signé
P09	Bilan et plan de financement - V3 / M0-7	Reconstitué fictivement. Rapprochement avec P06, P07 et P11
P10	Justificatif d'apport - M0-6	À obtenir. Libération effective des 428 500 €
P11	Projet de financement bancaire - M0-6	Reçu fictivement. 1 M€ à M0 ; 200 k€ à M6 sous conditions
P12	Projet d'émission obligataire - M0-6	Reçu fictivement. 600 k€ ; intérêt simple 10 % ; 18 mois
P13	Projets de sûretés et engagements - M0-5	À confirmer. Signature, formalités, rangs et portée
P14	Observations du porteur - M0-3	Déclarations fictives. Réponses rapprochées des pièces
P15	Mise à jour chantier et devis correctif - M6	Simulation de suivi. 80 k€ de travaux supplémentaires
P16	Point commercial et calendrier actualisé - M6	Simulation de suivi. Hypothèses de prix et délais à tester
P17	Confirmation de l'interface réseaux - M2	Simulation de suivi. Réserve R02 levée dans l'exemple
P18	Justificatifs de fonds et formalités - M1 / M6	Simulation de suivi. Traçabilité du financement à compléter selon sujet

P01 à P14 constituent le corpus initial. P15 à P18 appartiennent à la démonstration de suivi : ils ne sont pas traités comme connus à M0. La présence d'une source ne vaut pas authentification de son auteur ou de son contenu.

Les pièces qui manquent comptent aussi. Justificatifs de libération, confirmations de formalités et avis spécialisés sont demandés selon le jalon concerné. Une conclusion reste limitée tant que les éléments nécessaires ne sont pas disponibles.

Le bien, les acteurs, les flux

Une opération unique et une société porteuse fictive. Chaque rôle reste distinct.

Intervenant	Rôle retenu dans l'exemple	Source
Société Les Tilleuls	Acquérir, faire réaliser les travaux et vendre ; emprunter et recevoir l'apport.	P01 / P09
Opérateur et associé	Porter le programme, apporter 428 500 € et organiser la réalisation.	P09 / P10
Banque fictive	Crédit de 1 200 000 €, dont 200 000 € soumis à un tirage ultérieur.	P11
Souscripteurs fictifs	Prêt obligataire de 600 000 € ; conditions contractuelles fictives.	P12
Représentant de la masse	Mandat de défense des intérêts communs défini par le cadre applicable.	P12
Notaire / conseils habilités	Actes, confirmations de droits et portée des sûretés selon mission.	P01 / P13
Maîtrise d'œuvre / entreprises	Études, réalisation, constats techniques et réception selon contrats.	P05 / P06

Les fonds de la banque, de l'émission et de l'associé sont destinés à la société porteuse. Les dépenses sont rapprochées du programme. Le modèle ne prévoit aucun remboursement de compte courant antérieur ni transfert à une autre opération.

Le rôle de PAA

Analyser et restituer dans le périmètre convenu. PAA ne conserve pas de fonds, ne valide pas les débloques et ne représente pas les créanciers dans ce modèle.

Comment le projet crée de la valeur

La valeur attendue dépend d'un produit achevé, de son coût et du calendrier de vente.

Le projet fictif transforme un immeuble existant en six logements de 70 m². Les surfaces de travail totalisent 420 m². Le programme retenu au bilan doit correspondre aux plans, aux autorisations et au descriptif des travaux ; la concordance des chiffres ne valide pas à elle seule la faisabilité.

Jalon	Hypothèse	Dépendance
M0	Acquisition et premier financement	Conditions de la promesse, apports, actes et confirmations
M1-M2	Préparation et contractualisation	Programme, interfaces et pièces techniques
M3-M12	Travaux	Périmètre des devis, entreprises et aléas
M6	Second tirage bancaire : 200 000 €	Conditions contractuelles et justificatifs
M14 / M16 / M18	Deux ventes de 420 000 € à chaque jalon	Produit achevé, acquéreurs, conditions et actes

Aucune réservation ni vente ferme n'existe à M0 dans l'exemple. La commercialisation est donc une hypothèse complète. Une autorisation, une réception technique et un acte de vente sont des jalons différents.

Le lien déterminant

Un changement du programme peut modifier simultanément les travaux, le prix, les autorisations et le calendrier. Le rapport demande leur rapprochement plutôt que des validations isolées.

Foncier, occupation et droits

Rapprocher les droits documentés du programme, et identifier les confirmations nécessaires.

Sujet	Lecture du corpus fictif	Suite
Propriété et prix	P01 et P02 portent sur le même immeuble ; prix retenu 1 250 000 €.	Obtenir les actes et confirmations définitifs.
Occupation	P01 annonce un bien libre ; absence de pièces d'occupation distinctes.	Faire confirmer les conditions de libération par le notaire.
Accès et servitudes	P02 mentionne un passage technique ; les plans P03 n'en détaillent pas l'interface.	Rapprocher le titre, le plan de réseaux et la portée du droit.
Division / copropriété	Le programme prévoit une revente par lots ; les actes de division ne sont pas finalisés.	Confier l'établissement et l'examen des actes aux intervenants compétents.
Raccordements	P06 comporte une exclusion à préciser.	Réserve R02 avant engagement travaux.

Le rapport décrit une concordance ou une incertitude, avec sa source. Il ne délivre pas un certificat de propriété, de validité d'une servitude ou de conformité du montage.

La question à transmettre

Les droits et engagements qui ressortent des actes permettent-ils le programme et les ventes retenus, et quelles formalités ou conditions restent nécessaires ?

Autorisations et chronologie

La présence d'un arrêté ne suffit pas à reconstituer toutes ses conditions d'utilisation.

Le dossier P04 contient une autorisation fictive et une déclaration du porteur sur son historique. Les éléments de notification, de recours et de commencement des travaux ne sont pas tous reproduits. Le programme P03 doit être rapproché du périmètre effectivement autorisé.

Pièce ou fait	Statut dans l'exemple	Question
Arrêté et plans autorisés	Reçus fictivement	Correspondance avec les six lots et le programme travaux ?
Notifications et affichage	À compléter	Quelles preuves et quelles dates sont disponibles ?
Historique et éventuel transfert	Déclarations à corroborer	Quels actes successifs et quelles conditions ?
Commencement / interruption	Non établis dans le corpus	Quelles preuves permettent une analyse de validité ?

Réserve R01

La validité et la portée de l'autorisation restent à confirmer par le professionnel compétent avant le jalon d'acquisition concerné. PAA ne conclut pas automatiquement à une péremption.

Le régime général de l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme articule le délai de commencement et l'interruption des travaux après ce délai. Les dates, les régimes particuliers et les faits doivent être examinés. Cette référence explique la méthode ; elle n'établit pas la situation juridique du cas fictif.

Travaux et coût à terminaison

Ce qui est prévu, chiffré, exclu et encore incertain.

Poste	Hypothèse	Lecture
Travaux	520 000 €	Programme réparti fictivement entre M3 et M12.
Études / maîtrise d'œuvre	60 000 €	20 000 € à M0 puis quatre situations de 10 000 €.
Provision de travaux	45 000 €	Consommée intégralement par prudence de calcul à M12 ; ce n'est pas une garantie contre tous les aléas.
Interface réseaux	Montant à confirmer dans P06	R02 reste ouverte au rapport initial.
Diagnostics	Limites d'accès et de sondage indiquées	Un défaut non accessible peut rester inconnu.

Le rapprochement porte sur P03, P05, P06 et P07. Quantités, conformité des solutions et avancement physique doivent être appréciés par les professionnels techniques compétents. Une facture ou une photographie n'équivaut pas à une réception ou une certification.

Question avant contrat

Qui réalise le raccordement, sur quel périmètre, à quel prix et sous quelles conditions d'accès ? La réponse doit être intégrée au calendrier et au coût retenus.

Dans la simulation de suivi à M6, un devis correctif de 80 000 € constitue un fait nouveau. Il est traité comme une hypothèse documentée distincte, sans réécrire rétroactivement le corpus connu à M0.

Marché et commercialisation

Distinguer les références, les hypothèses et les recettes contractuelles.

Repère fictif	Donnée pédagogique	Limite
Programme de vente	$6 \times 70 \text{ m}^2 \times 6\,000 \text{ €/m}^2 = 2\,520\,000 \text{ €}$	Prix identiques utilisés pour rendre le calcul lisible.
Comparable A	5 850 €/m ² ; vente fictive récente	Étage et prestations différents.
Comparable B	6 250 €/m ² ; vente fictive récente	Meilleure exposition ; ajustement nécessaire.
Annonce C	6 400 €/m ² demandé	Une annonce ne constitue pas un prix de vente constaté.
Calendrier	2 lots à M14, 2 à M16, 2 à M18	Aucun engagement ferme au point initial.

P08 simule la place d’un avis commercial extérieur sur pièces. Aucun professionnel réel n’a établi cet avis ; aucune transaction réelle n’est citée. Dans une mission, les références, leurs dates, les différences de produit et les liens de l’auteur doivent être documentés.

Constat documentaire du modèle

Le prix de 6 000 €/m² est une hypothèse à corroborer. Les références fictives montrent la démarche, pas une valeur de marché réelle. Un scénario de recettes plus basses et de délais plus longs est donc examiné.

La stratégie de vente doit aussi préciser le rythme, les conditions suspensives, la dépendance à un acquéreur et les coûts. Des réservations futures ne sont pas traitées comme des encaissements.

Le bilan économique reconstitué

Des hypothèses communes à toutes les pages du rapport.

Emploi / coût	Montant	Source fictive
Acquisition	1 250 000 €	P01
Frais d'acquisition	90 000 €	P09
Travaux	520 000 €	P06
Études et maîtrise d'œuvre	60 000 €	P05 / P06
Provision travaux	45 000 €	P09
Commercialisation	50 000 €	P08 / P09
Portage et fonctionnement	38 000 €	2 000 € × 19 jalons de M0 à M18
Intérêts bancaires	67 500 €	P11 / calcul mensuel
Intérêts obligataires	90 000 €	600 000 € × 10 % × 18/12
Frais de financement	18 000 €	P11 / P12
TOTAL COÛTS	2 228 500 €	Somme des emplois
RECETTES DE VENTE	2 520 000 €	P08 / P09
RÉSULTAT AVANT IS	291 500 €	Recettes - coûts

Convention fiscale de démonstration

Hypothèses fictives, sans probabilité attribuée. Montants en euros, exprimés en trésorerie selon une convention pédagogique sans TVA à reverser ni à récupérer ; aucun traitement fiscal réel n'est validé. Intérêts simples, sans pénalité ni capitalisation. Impôt sur le résultat et distribution aux associés exclus. Les remboursements et mainlevées sont des hypothèses contractuelles à faire confirmer, pas un ordre juridique de paiement.

Le remboursement du principal de la dette n'est pas une charge supplémentaire du bilan : le financement est une ressource, puis un flux de remboursement. Les intérêts et frais sont déjà compris dans les coûts ci-dessus.

Le financement dans le temps

Les ressources, les dépenses et les remboursements ne sont pas interchangeables.

Ressource	Montant	Disponibilité modélisée
Apport opérateur	428 500 €	M0 ; justificatif demandé
Obligations	600 000 €	M0 ; réception à établir
Banque, premier tirage	1 000 000 €	M0 sous conditions
Banque, second tirage	200 000 €	M6 sous conditions
TOTAL	2 228 500 €	Identique au coût de référence

Jalon	Fonds nouveaux	Ventes	Dépenses	Dette remboursée	Trésorerie
M0	2 028 500 €	0 €	1 380 000 €	0 €	648 500 €
M6	200 000 €	0 €	67 750 €	0 €	586 000 €
M12	0 €	0 €	113 500 €	0 €	170 000 €
M14	0 €	840 000 €	23 167 €	400 000 €	580 333 €
M16	0 €	840 000 €	21 667 €	400 000 €	993 666 €
M18	0 €	840 000 €	110 166 €	1 000 000 €	720 000 €

Sous les seules hypothèses du modèle, le point bas de trésorerie est de 163 500 €. Il n’y a pas de besoin complémentaire calculé dans le scénario de référence. Cela suppose notamment que le second tirage est disponible au jalon retenu et que les dépenses suivent le calendrier.

À M18, le solde après dépenses et remboursement des principaux est de 720 000 € : il comprend l’apport de 428 500 € et le résultat de 291 500 €, avant impôt et distribution. Ce solde n’est pas le seul bénéfice de l’opération.

Calcul accessible

Le tableau mensuel complet est fourni dans le CSV joint au site. Le paiement bancaire est calculé sur le capital d’ouverture de chaque mois ; les intérêts obligataires simples sont réglés à la sortie dans le modèle.

13 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Garanties et engagements

Une portée à établir, pour les financeurs comme pour l'opérateur.

Élément fictif	Ce qui est présenté	Ce qui reste à confirmer
Banque	Projet de sûreté sur l'immeuble ; mainlevées liées aux ventes.	Acte, inscription, rang, créances et conditions de mainlevée.
Obligataires	Projet de sûreté de rang postérieur sur le même actif.	Constitution, opposabilité, concours de créanciers et montant couvert.
Opérateur	Engagements d'apport et éventuelles obligations accessoires.	Étendue, durée, conditions de libération ; aucune caution personnelle présumée.
Réalisation d'une garantie	Aucune exécution simulée comme certaine.	Valeur réalisable, frais, délais et droits des autres créanciers.

Le calcul financier suppose un remboursement bancaire de 400 000 € à chacun des trois jalons de vente, puis le remboursement obligataire à M18. Il s'agit d'une convention de flux pour la démonstration, pas d'une validation des droits ni de leur rang.

Le point à retenir

La présence d'une garantie ne permet pas de déduire un taux de couverture ou un délai de récupération. Les frais, le passif prioritaire et le prix réalisable peuvent modifier le montant disponible.

Pour l'opérateur, le rapport doit rendre visibles ses propres engagements, les conditions de mainlevée et leurs conséquences sur le déroulement. Leur portée juridique est confirmée par les professionnels habilités.

Les confirmations spécialisées

Identifier la question à transmettre à un professionnel habilité, dans sa mission distincte, puis citer fidèlement sa contribution et ses limites.

Intervention	Question à confier	Statut du modèle
Notaire / avocat en urbanisme	Droits, autorisation, division et conditions de réalisation.	Confirmation à obtenir ; aucun avis réel annexé.
Professionnel du droit compétent	Actes de financement, sûretés, rangs, mainlevées, prorogation ou sortie anticipée.	À définir au mandat ; aucun acte validé ici.
Conseil fiscal habilité	Traitement de l'acquisition, des travaux et des ventes ; incidence sur les flux.	R06 ouverte ; convention pédagogique uniquement.
Professionnel technique	Périmètre travaux, diagnostic, correction et coût à terminaison.	P05/P06 puis P15 fictifs.
Avis commercial extérieur	Comparabilité du produit, prix et rythme de vente.	P08 simule sa place ; pas une expertise réelle.

Une vraie mission précise l’auteur, les qualifications, le payeur, les liens, les documents transmis, la question et la date de l’avis. Le rapport reprend les conclusions dans leur périmètre, sans les transformer en validation générale.

Aucun faux avis signé

Ce modèle ne présente pas de consultation attribuée à un notaire, avocat, expert-comptable, architecte ou ingénieur réel. Les rôles sont illustrés pour expliquer l’organisation de la mission.

Le registre des points de vigilance

Des écarts et des informations manquantes classés par sujet, sans score de risque, de solvabilité ou de sécurité.

Réserve / source	État	Jalon	Réponse attendue
R01 - Autorisation : preuve et chronologie (P04)	À compléter	Avant acquisition	Confirmation du professionnel compétent ; conserver les justificatifs
R02 - Périmètre et raccordements (P03 / P06)	À compléter	Avant contrat travaux	Faire confirmer le prix et les interfaces ; levée fictive à M2
R03 - Hypothèses de prix et de rythme (P08 / P09)	À corroborer	Avant engagement puis à chaque revue	Rapprocher les références et tester un scénario combiné
R04 - Disponibilité des apports et du tirage (P10 / P11)	À obtenir	Avant paiement correspondant	Justificatifs de libération et conditions de tirage
R05 - Portée et formalités des garanties (P13)	À confirmer	Avant le jalon convenu	Avis habilité sur les actes, formalités et engagements
R06 - Traitement fiscal retenu au bilan (P09)	Hors validation PAA	Avant arrêté du bilan	Avis fiscal sur l'hypothèse retenue et ses conséquences

Le statut documentaire est séparé de l'importance du sujet. Une question d'autorisation peut conditionner toute l'opération même si elle ne représente qu'une ligne du registre. Aucun pourcentage de risque ni probabilité de réussite n'est inventé.

Dépendances

Une modification du programme peut atteindre le coût, la durée et le prix en même temps. Les scénarios combinés examinent cette interaction ; additionner des cases « rassurantes » ne la neutralise pas.

16 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Ce que changent les hypothèses

Isoler un aléa, puis en combiner plusieurs. Mesurer séparément le résultat, la trésorerie et le temps.

Scénario	Résultat avant IS	Écart / référence	Trésorerie minimale	Dernière vente
Référence	291 500 €	0 €	163 500 €	M18
Ventes -8 %	89 900 €	-201 600 €	163 500 €	M18
Travaux +10 %	239 500 €	-52 000 €	111 500 €	M18
Délai +3 mois	257 000 €	-34 500 €	144 000 €	M21
Aléas combinés	3 400 €	-288 100 €	92 000 €	M21
Tirage non obtenu	299 000 €	7 500 €	-31 250 €	M18

À paramètres constants, -8 % de recettes retire 201 600 € au résultat ; +10 % de travaux retire 52 000 € ; +3 mois retire 34 500 € d'intérêts et de portage. Leur combinaison ramène le résultat à 3 400 €.

Un résultat positif peut coexister avec un manque de fonds

Sans les 200 000 € du second tirage, le point bas est de -31 250 €. Les intérêts bancaires baissent puisque moins de dette est tirée : ce gain comptable ne finance pas les travaux. La trajectoire est irréalisable sans couverture du déficit ; aucun financement de secours ni son coût n'est inclus.

À coûts et calendrier de référence constants, une baisse des ventes d'environ 11,6 % annulerait le résultat avant IS. Ce seuil n'est ni une décote acceptable ni une protection du capital : travaux, délais et conditions de financement peuvent évoluer ensemble.

Les six tests n'ont aucune probabilité attribuée. Les sorties indiquées restent conditionnelles. Les scénarios de réalisation et de remboursement ci-après examinent séparément une insuffisance des ressources à la sortie.

Documenter les variantes dès M0

Mettre en regard des variantes documentées, sans classement de préférence. Les conditions juridiques et les offres nécessaires ne sont pas validées par le calcul.

Vente par lots ajustée

Comparer la baisse de recettes au coût d'un délai. Recalculer marge, trésorerie et dates de remboursement. Prix documenté, calendrier réaliste, budget et mainlevées compatibles ; accords des financeurs si nécessaires. Variante non confirmée à M0 ; aucun acquéreur ni calendrier alternatif confirmé.

Cession en bloc

Une durée plus courte peut s'accompagner d'une décote ; la valeur nette disponible pour chaque partie doit être comparée. Pièces attendues des parties : offre éventuelle, périmètre repris et confirmations habilitées des conditions de remboursement et de mainlevée. PAA ne recherche pas d'acquéreur. Variante non confirmée à M0 ; aucune offre ferme.

Conservation avec refinancement

Le financement net réellement mobilisable doit couvrir les échéances et les travaux restants ; les loyers ne remboursent pas immédiatement le capital. Données de loyers et de charges, coût d'achèvement, avis fiscal et conditions fournies par les intervenants compétents ; aucune solution de crédit recherchée ou préconisée par PAA. Non chiffrable à M0 : pièces locatives et offre de refinancement absentes. Piste non retenue comme solution disponible.

Repère documentaire fictif	Actualisation du corpus ou du calcul
Prix documenté inférieur de 5 % à la référence	Actualiser le marché et comparer prix ajusté, délai et cession en bloc.
Travaux +10 % ou délai +3 mois	Recalculer le coût à terminaison, les flux et les accords de calendrier.
Trésorerie prévisionnelle nulle ou négative	Présenter le déficit calculé et demander les pièces nouvelles au commanditaire ; aucun crédit de remplacement n'est recherché.
Condition déterminante non confirmée	Consigner la confirmation spécialisée manquante et le jalon indiqué par le commanditaire.

Ces seuils illustrent des rendez-vous de revue à convenir, pas des seuils universels de risque ni une surveillance automatique. À M0, aucune piste n'est présentée comme disponible. Les options chiffrées à M6 utilisent ensuite des pièces nouvelles, sans réécrire ce qui était connu au départ.

Les ressources dans la simulation

Un scénario défavorable envisagé à M0 : que resterait-il si les ventes ordinaires n'aboutissaient pas dans les conditions prévues ?

Hypothèses pédagogiques distinctes des trois options de suivi : travaux +10 %, aucune vente avant une réalisation globale à M24, valeur de réalisation de 1 700 000 €. Ce n'est ni une offre, ni une estimation de valeur, ni une prévision de procédure. Les faits futurs P15 à P18 ne sont pas utilisés.

Étape du calcul	Montant	Convention
Trésorerie à M12	118 000 €	Modèle mensuel +10 % travaux ; travaux et provision payés.
Fonctionnement de M13 à M24	- 24 000 €	12 × 2 000 € ; aucune dépense de travaux supplémentaire.
Intérêts bancaires M13 à M24	- 54 000 €	1 200 000 € × 4,5 % × 12/12, payés sur la trésorerie.
Trésorerie avant réalisation	40 000 €	Supposée librement mobilisable ; pas d'autre encaissement.
Réalisation globale à M24	1 700 000 €	Valeur hypothétique fixée pour le calcul.
Frais de réalisation	- 70 000 €	Enveloppe de 70 000 € remplaçant les 50 000 € de commercialisation habituelle.
RESSOURCES NETTES À RÉPARTIR	1 670 000 €	Valeur + trésorerie - frais, sans double compte.

Les limites de la convention M24

Les conditions d'un report, les coûts et les droits restent à confirmer. Intérêts simples, sans pénalités ni capitalisation ; fiscalité neutralisée selon la convention du modèle. Aucun autre passif ni recours extérieur supposé. Un coût, un créancier ou une restriction de fonds supplémentaire modifierait le résultat.

Le rapprochement économique ne certifie ni la valeur réalisable, ni la disponibilité juridique des sommes. Les rangs, le passif complet, les actes et les modalités d'exécution doivent être examinés par les professionnels habilités.

Une répartition illustrative sous hypothèses

Une convention arithmétique pédagogique : ni ordre juridique de paiement, ni avis sur les droits ou le montant recouvrable.

Pour ce calcul fictif seulement, sans déduire cet ordre d'un droit applicable : les frais sont déduits, le principal bancaire passe avant la créance obligataire, puis vient le solde éventuel de l'associé. Les intérêts bancaires sont déjà payés. Les intérêts obligataires simples atteignent 120 000 € à M24, sous hypothèse d'un report accepté.

Partie / poste	Créance ou apport	Montant attribué	Part non couverte
Banque : principal	1 200 000 €	1 200 000 €	0 €
Obligataires : principal	600 000 €	391 667 €	208 333 €
Obligataires : intérêts	120 000 €	78 333 €	41 667 €
Associé : apport	428 500 €	0 €	428 500 €

Les 470 000 € disponibles pour la créance obligataire de 720 000 € sont ventilés au prorata : 391 667 € de principal et 78 333 € d'intérêts, arrondis à l'euro. Cette convention n'est pas une règle de droit. Un autre ordre d'imputation modifierait la part de principal récupérée.

Valeur de réalisation à M24	Banque : principal payé	Obligations : principal payé	Solde pour l'associé
2 050 000 €	1 200 000 €	600 000 €	100 000 €
1 700 000 €	1 200 000 €	391 667 €	0 €
1 100 000 €	1 070 000 €	0 €	0 €

Montant et délai restent deux incertitudes

M24 est une date de calcul, pas un délai annoncé de recouvrement. Les ressources, les droits et l'ordre de paiement sont hypothétiques ; aucun accord ni exécution de garantie n'est présumé. Les montants non couverts ne constituent pas une prévision de perte définitive.

Aucune caution personnelle ni récupération extérieure n'est ajoutée au modèle. Une éventuelle sûreté distincte demanderait ses propres actes, son actif, sa valeur et ses conditions. La comparaison montre pourquoi la marge attendue du projet ne suffit pas à décrire la protection de chaque financeur.

Questions, réponses et mises à jour

La contradiction enrichit le dossier ; elle ne supprime pas une réserve étayée.

Action	Intervenant attendu	Échéance	État initial
Compléter la chronologie d'autorisation	Opérateur puis professionnel compétent	Avant acquisition	Ouvert / R01
Confirmer le périmètre réseaux	Maîtrise d'œuvre et entreprise	Avant engagement travaux	Ouvert / R02
Documenter les références de marché	Intervenant commercial extérieur	Avant arrêté du bilan	À corroborer / R03
Justifier apports et conditions de tirage	Opérateur, banque et intervenants désignés	Avant paiement concerné	Ouvert / R04
Confirmer les actes et formalités de sûretés	Professionnels habilités	Avant jalon de financement	Ouvert / R05
Confirmer le traitement fiscal du cas réel	Conseil habilité	Avant décision fondée sur le bilan	Hors validation / R06

Réponse fictive du porteur P14 : les pièces R01 et R02 sont annoncées comme disponibles prochainement.
Position du rédacteur : la réserve reste ouverte tant que les éléments nécessaires ne sont pas reçus et examinés.

Une réponse reçue est tracée

P17, reçu fictivement à M2, contient la confirmation de l'entreprise sur une interface réseaux. La note de suivi passe R02 au statut « réponse reçue » pour ce seul objet, sans validation technique par PAA.

21 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Conclusion au point initial

Une réponse à la mission, avec les conditions qui l'accompagnent.

Le dossier fictif permet de reconstituer le programme, le financement et un scénario de sortie arithmétiquement cohérent. Les pièces ne permettent pas encore de tenir pour acquises toutes les conditions de réalisation, de disponibilité des fonds et de portée des garanties.

La synthèse documentaire est donc accompagné des réserves R01 à R06. Le scénario de référence dépend notamment des ventes prévues, du périmètre travaux et du calendrier. Les sensibilités montrent la réduction du résultat lorsque plusieurs hypothèses évoluent ensemble.

- Conserver les constats étayés et leurs sources.
- Obtenir les pièces et confirmations nécessaires avant chaque jalon concerné.
- Actualiser le bilan et la trésorerie lorsqu'une hypothèse déterminante change.
- Conserver les variantes documentées et leurs hypothèses de calcul, sans en sélectionner une.
- Rapprocher les ressources nettes et les créances, avec des hypothèses de priorité confirmées.
- Maintenir les mandats, pouvoirs et décisions de chaque intervenant.

Événements appelant une mise à jour

Modification de programme ou d'autorisation, changement de prix ou de rythme de vente, avenant significatif, condition de financement non satisfaite, difficulté d'intervenant ou engagement nouveau.

Ce rapport fictif ne constitue pas un avis sur une opération existante. Sa diffusion ne confère aucun label, agrément ou garantie. Le sens d'une conclusion dépend du corpus, du périmètre et de la date figurant au rapport.

M6 : voir ce qui a changé

La note de suivi distingue la référence, les faits nouveaux et les conséquences à examiner.

Sujet	Référence M0	Pièce / constat à M6	Suite
Réseaux	Réserve R02 ouverte	P17 : confirmation reçue à M2	Réponse P17 reçue sur ce périmètre.
Travaux	520 000 € + provision 45 000 €	P15 : correctif envisagé de 80 000 € supplémentaires	Faire confirmer périmètre et prix ; actualiser le besoin.
Ventes	2 lots à chacun des jalons M14/M16/M18	P16 : rythme annoncé devenu incertain	Comparer prix, délais et frais.
Financement	Second tirage de 200 000 € à M6	P18 : pièces de tirage à rapprocher de P11	Rapprocher les justificatifs de réception et la confirmation du prêteur.
Calendrier	Sortie finale M18	Prévision de sortie révisée à étudier	Conserver M18 comme référence initiale.

Les tableaux de flux de la note distinguent les fonds annoncés, engagés, disponibles, reçus et affectés. Ici, les simulations ne remplacent pas une vérification de relevés réels. Le mandat précise les justificatifs accessibles et les diligences de rapprochement.

La nouvelle question

Quels paramètres et documents ont changé après le correctif travaux et le point commercial ? Une simple nouvelle date ne répond pas à cette question.

Les scénarios qui suivent utilisent la même base que le rapport initial. Les hypothèses nouvelles sont isolées. Les accords juridiques, les offres de financement ou d'achat et les constats techniques requis restent à obtenir.

Entrer dans un dossier en cours

La mission Aléas & retards peut commencer ici, même sans analyse PAA préalable.

Pour un nouveau commanditaire, le premier travail est une revue de situation autonome : identifier le mandat et les destinataires, reconstituer les jalons, examiner les pièces prioritaires et distinguer les faits, les déclarations et les hypothèses.

Diligence	Livrable utile
Comprendre l'événement	Chronologie et état documentaire de la situation dans le périmètre accessible.
Identifier les limites	Pièces manquantes et questions à faire confirmer.
Repérer les échéances	Jalons opérationnels et échéances à transmettre aux conseils compétents.
Examiner l'intérêt d'aller plus loin	Pistes à étudier, données requises et périmètre d'une comparaison.

Une partie peut commander seule la mission. Son mandat ne donne pas accès à toutes les pièces des autres parties et ne permet pas de les engager. Une restitution commune nécessite un cadre de partage et des participants qui l'acceptent.

Progression de la mission

La revue de situation est une première étape indépendante. Si l'analyse des scénarios est ensuite commandée sur la même base et au périmètre convenu, les travaux réutilisés sont inclus dans le forfait global sans double facturation.

Cette première revue peut constater des pièces insuffisantes, des données contradictoires ou un calcul impossible avec les informations reçues. Elle distingue ces limites documentaires d'un avis sur la faisabilité, sur une solution de crédit ou sur la stratégie à adopter.

Comparer les options à M6

Trois hypothèses de travail, dont aucune n'est une solution acquise.

Option	Recettes	Coûts	Sortie	Résultat avant IS
Prix initial maintenu	2 520 000 €	2 377 500 €	M24	142 500 €
Prix de vente ajusté	2 394 000 €	2 343 000 €	M21	51 000 €
Cession en bloc simulée	1 950 000 €	2 068 500 €	M12	-118 500 €

Prix initial maintenu

Travaux +80 000 € · sortie décalée de 6 mois · prix initial maintenu. Hypothèses des parties : ventes au prix initial et accords de calendrier. Hypothèse de prix non corroborée au point M6.

Prix de vente ajusté

Travaux +80 000 € · prix -5 % · sortie décalée de 3 mois. Paramètres à documenter par les parties : nouveau prix, ressources pour les travaux et accords de calendrier. Le rythme de vente reste hypothétique.

Cession en bloc simulée

Vente 1 950 000 € à M12 · travaux retenus 440 000 € · commercialisation 30 000 €. Offre d'achat ferme, périmètre des travaux, modalités de remboursement anticipé et mainlevées à confirmer. Aucun acheteur réel dans cet exemple.

La cession en bloc suppose une sélection de travaux permettant le transfert au jalon M12 et un accord de remboursement anticipé avec calcul d'intérêts au temps écoulé. Si le contrat impose une indemnité ou un minimum d'intérêts, le coût et le résultat doivent être recalculés.

Les trois options de suivi remboursent intégralement les principaux dans le modèle ; ce résultat dépend de leurs hypothèses. Le stress initial de remboursement traite séparément une insuffisance de ressources. La piste de conservation avec refinancement demeure non chiffrée, faute de pièces et d'offre de financement.

Le scénario de maintien du prix peut afficher un meilleur résultat tout en reposant sur une hypothèse commerciale moins étayée. Le tableau ne le présente pas comme préférable. Les parties et leurs conseils apprécient les suites dans leurs mandats ; PAA ne recommande ni une vente, ni un refinancement, ni un vote, ni un protocole.

Des conséquences pour chaque partie

La base de discussion rend visibles les intérêts communs et les divergences.

Partie	Ce que les options changent	Ce qui doit être convenu
Investisseurs	Date et conditions des flux ; intérêt simple simulé selon la durée.	Pouvoirs, votes éventuels et conditions contractuelles.
Banque	Durée du crédit, calendrier de remboursement et mainlevées.	Accords bancaires et formalités.
Opérateur / associé	Temps mobilisé, résultat et montant théorique restant après dette.	Travaux, engagements, prix et faisabilité de la poursuite.
Acquéreur en bloc	Programme repris et coût restant.	Offre, périmètre et conditions de vente.

Option	Solde théorique après dépenses et dette	Lecture
Prix initial maintenu	571 000 €	Inclut l'apport initial de 428 500 € ; impôt et distribution exclus.
Prix de vente ajusté	479 500 €	Inclut l'apport initial de 428 500 € ; impôt et distribution exclus.
Cession en bloc simulée	310 000 €	Inclut l'apport initial de 428 500 € ; impôt et distribution exclus.

Aucun ordre juridique de paiement certifié

Les flux supposent la disponibilité et l'application des accords retenus dans le modèle. Ils ne simulent pas une procédure collective ni une distribution judiciaire. Un montant positif à la sortie ne prouve pas une protection certaine pour chaque créancier.

Une restitution explique les sources et les calculs et consigne les observations. PAA ne représente aucune partie dans une négociation et ne rédige aucun protocole ; un compte rendu documentaire n'est pas un accord. La recherche d'un accord amiable ne doit pas retarder une démarche nécessaire pour préserver les droits ou satisfaire une obligation légale.

26 / EX.002 - EXEMPLE FICTIF

Méthode, calculs et limites

Les calculs sont reproductibles. Les hypothèses restent visibles.

- Les six logements ont chacun une recette de référence fictive de 420 000 €.
- Le crédit bancaire est tiré à hauteur de 1 000 000 € à M0, puis 200 000 € à la fin de M6.
- L'intérêt bancaire de 4,5 % par an est calculé mensuellement sur le capital d'ouverture.
- Le remboursement bancaire est de 400 000 € après chacune des trois ventes groupées ; le cas en bloc rembourse tout à M12.
- L'intérêt obligataire de 10 % par an est simple, calculé sur 600 000 € jusqu'au jalon final simulé.
- La provision travaux est comptée intégralement à M12 ; elle ne réduit pas silencieusement un autre poste.
- Les scénarios de retard décalent les ventes, la dette et le portage ; les travaux de référence restent répartis entre M3 et M12.
- Les trois options à M6 conservent les dépenses initiales de M0 à M6 ; le correctif ou le périmètre restant est ensuite réparti de M7 à M12.
- Les sensibilités, les voies anticipées, les flux des scénarios et le calcul conditionnel de remboursement sont disponibles dans les CSV du site.

Hypothèses fictives, sans probabilité attribuée. Montants en euros, exprimés en trésorerie selon une convention pédagogique sans TVA à reverser ni à récupérer ; aucun traitement fiscal réel n'est validé. Intérêts simples, sans pénalité ni capitalisation. Impôt sur le résultat et distribution aux associés exclus. Les remboursements et mainlevées sont des hypothèses contractuelles à faire confirmer, pas un ordre juridique de paiement.

Utiliser un véritable dossier

Les paramètres sont attribués aux pièces réelles. Un calcul tributaire de la fiscalité, de droits ou de priorités contestés requiert l'éclairage du professionnel habilité : PAA ne tranche pas la question par une convention choisie pour le client. Les résultats présentés ici n'ont aucune portée sur un dossier réel.

Version 03 / 28 septembre 2026. Cas, noms de projet, pièces, avis et chiffres entièrement fictifs. Les sources juridiques générales utilisées sur le site servent à expliquer la méthode, sans valider le cas de démonstration.