Le Conseil Syndical vous partage les réponses apportées par le Cabinet Macabies et CIS suite aux questions posées au nom de tous les propriétaires

1. Les travaux

Pour les bâtiments A et B

Les ascenseurs fonctionnent.

Tests de qualité d'air en cours, résultats le 1er juillet. Si les résultats sont corrects, une réintégration des locaux des bat A et B est prévue mi-juillet après mise en place de la couverture du bâtiment sinistré et levée d'interdiction par la mairie.

Audit sécurité prévu jeudi 19/6 sur la base des normes qui s'appliquent à notre bâtiment et à sa date de construction. Cet audit est sans lien avec la gestion assurantielle du sinistre. Il a été demandé par le syndic pour vérifier la conformité des bâtiments A et B en matière de prévention incendie. Nous n'intervenons pas sur cette partie. M. Bernard transmettra les conclusions à la mairie avant réintégration des occupants.

Une fois ces derniers résultats obtenus, associés aux précédents déjà acquis, il y aura un envoi au maire pour lever de l'arrêter d'habitabilité. L'envoi est estimé pour début juillet.

Pour les bâtiments sinistrés :

La pose du toit provisoire commence mardi 17/06. L'estimation de la fin de pose est à la fin de la 1ère semaine de juillet. Il y a environ 3 semaines de travaux.

Pour les 21 appartements du bâtiment C.

Les informations sur la " séparation " du reste du bâtiment C sont en cours. Le Cabinet VARIANCE travaille sur le sujet. Les réseaux d'eau ne posent pas de problème (Arrivée et évacuation), par contre pour l'Electricité c'est plus complexe. Une colonne devra être tirée provisoirement avec validation par ENEDIS. Il est possible que ce ne soit pas effectif avant septembre.

2. L'ASSURANCE de la copropriété :

Les pertes d'usage et pertes locatives sont prises en charge par l'assurance de la copropriété.

Pour le mobilier par contre il est pris en charge par les assureurs des occupants.
(Mobilier = tout ce qui n'est pas fixé aux murs ou au sol).

Concernant les pertes indirectes, elles seront ajoutées aux dommages indemnisables par l'assurance de la copropriété.

Une concertation entre tous les assureurs devra avoir lieu car certains ouvrages et certains frais sont assurés deux fois. Nous allons programmer un rendez-vous courant septembre avec l'ensemble des cabinets d'expertises pour éclaircir ce sujet.

Une étude sera réalisée en fonction des usages des appartements, les bailleurs devront justifier de leurs revenus locatifs, quant aux autres ils seront dédommagés pour la perte de l'usage de leur bien.

Comment fait un copropriétaire individuel pour signaler à l'assurance de la copropriété ses dommages individuels ?

Nous avons demandé aux experts des différents cabinets de nous faire un retour sur l'état des dommages.

Nous allons proposer lors de l'AG de gérer tous les dommages des PIP pour le compte de ceux qui le souhaite.

Comment cela fonctionne ? :

Il n'y a pas plusieurs propositions. C'est la même expertise (à 3 experts, celui de l'assurance de la copro, celui de l'assurance du propriétaire et nous).

Une fois les dommages définis lors de cette expertise et par convention, les assureurs se répartissent la prise en charge.

Une fois cette répartition faite, s'il y a une garantie plus intéressante à aller chercher, il faut en faire la demande. Nous gérerons pour les copropriétaires qui le souhaitent, pour les autres nous leur expliquerons comment procéder.

3. Questions sur l'assemblée générale extraordinaire

Selon la décision prise pour recruter un gardien ou non (résolution 14), est-ce que les sommes de 20000€ (ligne 341) et de 10500€ pour les charges de gardien (ligne 367) inscrites au budget seront supprimées s'il est décidé de ne pas prendre de gardien ? (Alors que certains copropriétaires auront déjà voté préalablement ce budget sur l'extranet.)

Amender le budget à la baisse en séance s'il est décidé de ne pas prendre un gardien n'est pas un souci, c'est une décision à la majorité article 24, les votes par correspondance seront neutralisés conformément à la règle et ne feront pas obstacle à la modification du budget.

Pourquoi ne voyons pas apparaître des honoraires de syndic pour la gestion du sinistre. Est-ce que les futurs coûts seront pris en charge par l'assurance également ?

Les honoraires spécifiques du syndic pour la gestion du sinistre sont pris en charge par l'assurance, ils n'apparaissent donc pas dans le budget tout comme ceux du cabinet Macabies, les copropriétaires ne sont pas sollicités financièrement sur ces points.

Vous étudiez actuellement la possibilité de rendre à nouveau habitable une partie du bâtiment C (21 appartements). Si cela est faisable, qu'en sera-t-il de la répartition des charges ?

Concernant le bâtiment C, il sera nécessaire de mettre en place une clé de charge "temporaire" dans le cas où la partie "non impactée" par le feu serait de nouveau habitable avant la totalité du bâtiment.

Pouvez-vous également insérer sur le site extranet les garanties de l'assurance de la copropriété ?

Pour le contrat d'assurance, il va être mis en ligne sur l'extranet dans la journée.

Les portes des appartements sinistrés ont été changées, qui garde les clés ?

C'est CIS qui conservent les clés actuellement.