

## Réponses de CIS à partir des questions de copropriétaires et du Conseil Syndical :

**\*\*La compagnie d'assurance AREAS est le payeur, Quelle est sa place dans la maîtrise d'ouvrage ?**

***Effectivement en tant que tiers payeur, la compagnie d'assurance intervient pour s'assurer de la cohérence du programme de reconstruction et des chiffrages correspondant, sur lesquels elle donne son aval.***

***Elle n'intervient pas sur la maîtrise d'ouvrage, mais elle pourrait s'opposer à payer des travaux qui sortiraient du cadre d'une reconstruction "à l'identique", son obligation étant de dédommager les conséquences d'un sinistre sur un bien existant, pas de payer toutes les améliorations qui pourraient éventuellement être apportées quand bien même ces améliorations seraient judicieuses...***

***En revanche, ce qui est couvert par l'assurance, c'est la mise aux normes des éléments entrant dans le cadre de la reconstruction. Ce qui doit être reconstruit doit respecter les normes en vigueur actuelles, on évoque souvent la reconstruction "à l'identique" mais en fait, il s'agit d'un abus de langage.***

**\*\*Est-ce qu'un assistant de maîtrise d'ouvrage est nécessaire ?**

***Je ne suis pas certain qu'un AMO soit indispensable pour cette opération, par ailleurs, il n'est pas certain que les honoraires correspondant soient bien pris en charge par l'assurance, le contrat indiquant que seuls les honoraires des prestataires dont "l'intervention est nécessaire" sont pris en charge selon l'extrait ci-dessous.***

*"Les frais et honoraires des architectes, décorateurs, bureaux d'études, bureaux de contrôle technique et d'ingénierie, coordonnateur, dont l'intervention est nécessaire à la reconstruction ou à la réparation des biens assurés, à la suite d'un sinistre garanti, à concurrence des barèmes de chacune de ces professions."*

**\*\* Des études sur le bâtiment ont été réalisées, est-ce que les résultats pourraient être transmis sur l'extranet ? : mise aux normes de SHUBB, étude du ciment, amiante etc...**

***Tous les diagnostics disponibles peuvent être mis en ligne si vous le souhaitez, mais le syndic ne gèrera pas les éventuelles questions des copropriétaires sur les rapports en question, chacun devra faire son affaire personnelle de l'interprétation des documents mis à disposition.***

**\*\* Connaissez-vous la cause du sinistre ?**

***NON, nous n'avons aucune information officielle à ce sujet, l'enquête de la Gendarmerie est en cours.***

**\*\* Vous nous avez écrit que l'ouverture spécifique d'un compte pour le sinistre n'est pas licite, par contre le sinistre est géré par des comptes spécifiques, pourrions-nous voir apparaître cette gestion spécifique sur un onglet dans l'extranet, le dissociant de la gestion courante, facilitant le suivi ?**

***NON, il n'y a pas de possibilité de visualisation dans l'extranet des éléments comptables spécifiques au sinistre, ils sont dans la balance générale, dans le compte 671 mais avec les autres écritures comptables des travaux, en revanche on peut extraire régulièrement des documents du logiciel qui ne sont pas consultables dans l'extranet et vous les transmettre.***

\*\*Le portail est-il fonctionnel ?

***NON, nous sommes toujours dans l'attente de la pièce détachée pour remplacer celle défectueuse.***

\*\*L'affaire BELZAME n'a pas été clôturée à la dernière AG, Monsieur BELZAME avait la possibilité de refaire appel au mois de juin, **où en est-on ?**

***Nous n'avons pas de nouvelle de M. Belzane qui, pour rappel, n'a pas pris le soin de notifier les derniers jugements qui lui avaient été favorables.***

\*\*Monsieur BELZAME a eu raison pour le non-respect de l'application du règlement de copropriété dans la répartition de l'abonnement d'eau à l'unité. **(Est-ce que cette mesure sera supprimée pour les prochaines factures), et l'application sera-t-elle sur 2025 ou rétroactive sur les comptes de 2024 ?**

***L'application de la répartition de l'abonnement aux tantièmes de charges générales sera faite sur l'exercice 2025. les comptes 2024 ont été approuvés et répartis selon la méthode antérieure, revenir sur la répartition des charges déjà imputée aux copropriétaires serait très compliqué.***

\*\*Le sinistre a rendu les appartements (200) inhabitables mais du même coup accessibles aux entreprises (argument donné par les plombiers pour ne pas vouloir installer les compteurs d'eau individuels). **Ne pourrions-nous pas en profiter pour mettre à la prochaine AG une résolution pour l'installation de compteurs d'eau qui diminuerai le coup de la note d'eau et réglerait la question précédente ?**

***L'individualisation de l'abonnement au service de l'eau doit faire l'objet d'un vote en AG préalable à la demande au délégataire, dont par ailleurs nous ne pouvons présager de la réponse compte tenu de la situation des bât. A, B & C qui reste la même qu'avant le sinistre.***

\*\*Une résolution porte sur les branchements électriques illicites dans les garages, nous savons que c'est compliqué de régler ce problème dans les espaces privés. Vous avez évoqué le fait de faire installer l'électricité dans les garages (payés par les propriétaires de garage), **est-ce que des études de prix ont été envisagées ?**

***Non, à ce stade de la réflexion sur ces problèmes d'alimentation électrique des garages aucune étude de ce type n'a été envisagée, la solution qui a toujours été avancée étant de mettre fin à ces branchements pirates et non de les régulariser par un quelconque moyen.***

\*\*\*\*\*