macabies associés
EXPERTS AU SERVICE DES ASSURÉS

/ SINISTRES
ESTIMATIONS PRÉALABLES
VALEURS VÉNALES
BRIS DE MACHINES /

A l'attention de l'ensemble des copropriétaires de la Résidence Les Glières

Objet : Sinistre incendie – Etat d'avancement des opérations d'expertise et calendrier prévisionnel des travaux

Madame, Monsieur,

Comme évoqué lors de l'Assemblée Générale du 31 juillet 2026, nous souhaitons vous informer précisément de l'évolution du dossier consécutif à l'incendie ayant affecté la résidence Les Glières, ainsi que de ses conséquences sur le calendrier des travaux.

- **Pourquoi les travaux initialement prévus l'été 2026 ont-ils été reportés**

Les travaux concernant les parties communes devaient initialement faire l'objet d'une validation au cours du mois d'avril 2026, afin de permettre un démarrage de chantier durant l'été 2026.

Cette validation n'a toutefois pas pu intervenir selon le calendrier envisagé **car certaines (voire la plupart) des assurances privatives ont appelé à la cause plusieurs tiers, à savoir** :

- Les Sapeurs-Pompiers
- La Mairie de Bourg-Saint-Maurice
- La Société de peinture ayant réalisés les travaux de lasure sur les bardages bois
- Le Cabinet CIS, en sa qualité de syndic

Nous tenons à préciser que nous ne pouvons pas nous opposer à ces appels à la cause. Dès lors que des tiers susceptibles d'être concernés sont mis en cause, ceux-ci et leurs assureurs doivent pouvoir participer aux opérations d'expertise contradictoire, prendre connaissance des éléments du dossier et faire valoir leurs observations avant qu'un accord définitif puisse être recherché.

Les opérations d'expertise doivent être conduites dans le respect du contradictoire et il est impératif que les accords nécessaires soient obtenus avant la réalisation de travaux susceptibles de modifier les ouvrages sinistrés, ceci afin de préserver au mieux les droits et intérêts de la copropriété et des copropriétaires dans le règlement du sinistre.

- **Poursuite des opérations d'expertise**

Avril 2026, lors de nos réunions trimestrielles entre experts, nous avons été informés que les assureurs privatifs entendaient appeler à la cause les différents tiers précités (malheureusement 1an après la date du sinistre). Pour information l'assureur de la copropriété avait pris parti et après analyse des causes circonstances de ne pas convoquer les tiers précités.

Une réunion d'expertise amiable s'est ainsi tenue courant juin 2026, en présence des différents experts et assureurs représentant les tiers nouvellement appelés à la cause.

Au cours de cette réunion, chacun d'eux a pu être entendu, prendre connaissance des éléments du dossier et présenter ses observations et arguments afin que puisse être appréciée une éventuelle implication dans la survenance ou les conséquences du sinistre.

Nous tenons sur ce point à préciser qu'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur les responsabilités éventuelles des différents intervenants. Leur détermination relève des opérations d'expertise et de la position des parties et de leurs assureurs.

À l'issue de cette réunion, nous avons attendu, durant la période estivale, le retour des assureurs privatifs des différents logements, afin de savoir s'ils entendaient maintenir la mise en cause des tiers concernés dans la poursuite des opérations d'expertise.

En l'absence de position définitive permettant de clôturer ces discussions, une nouvelle réunion d'expertise a été envisagée courant septembre à notre initiative pour chiffrer les dommages contradictoirement.

Compte tenu du nombre important d'intervenants au dossier et des contraintes de disponibilité de chacun des experts et représentants concernés, cette réunion a dû être reportée.

- **Expertise d'Octobre et réunion du 29 octobre 2026**

Au cours du mois d'octobre 2026, quatre dates d'expertise ont finalement été programmées afin de permettre l'avancement du dossier.

La dernière de ces réunions doit se tenir le 29 octobre 2026.

Nous espérons qu'à l'occasion de cette réunion, les différentes parties pourront parvenir à un accord contradictoire sur une première partie des dommages, permettant leur validation par l'ensemble des intervenants concernés.

Cet accord devra naturellement être formalisé dans un procès-verbal contradictoire d'expertise signé par les parties concernées.

À ce stade, cette perspective demeure donc soumise à l'accord de l'ensemble des parties et à l'absence, d'ici à la signature de ce procès-verbal, d'une évolution du dossier conduisant l'une des parties à engager une procédure judiciaire.

- **Travaux que nous espérons pouvoir faire valider**

Sous ces réserves, les accords recherchés lors de la réunion du 29 octobre devraient notamment permettre de traiter les postes suivants :

- installation et organisation du chantier ;
- travaux de démolition nécessaires ;
- mise en place des protections et couvertures provisoires ;
- réfection des murs en béton endommagés ;
- réfection des couvertures ;
- travaux relatifs aux bardages ;
- ravalement et réfection des façades.

L'objectif est de pouvoir libérer et valider ces premiers postes de travaux sans attendre nécessairement la clôture de l'intégralité du dossier, sous réserve naturellement de l'accord des experts, assureurs et parties concernés.

- **Poursuite du traitement des parties communes et privatives**

À la suite de cette étape, des réunions d'expertise successives sont d'ores et déjà envisagées au cours des mois de novembre et décembre 2026 ainsi qu'en janvier 2027, afin de poursuivre l'examen et de tenter de finaliser le chiffrage des dommages affectant les parties communes.

Les dommages concernant les parties privatives des appartements feront, quant à eux, l'objet de chiffrages individualisés et contradictoires avec les experts concernés et les experts représentant les assureurs privatifs.

Pour les appartements dont nous assurons directement la gestion du dossier d'expertise, ces évaluations seront ainsi conduites individuellement, l'objectif étant de parvenir progressivement à leur validation d'ici la fin de l'hiver ou le début du printemps 2027, sous réserve là encore de l'avancement des opérations contradictoires.

- **Conséquences sur le calendrier du chantier**

Nous sommes parfaitement conscients que cette situation entraîne un décalage important par rapport au calendrier initial.

Les entreprises qui devaient intervenir durant l'été 2026 avaient été sollicitées sur la base de ce calendrier prévisionnel.

L'impossibilité de valider les travaux dans les délais initialement prévus n'a pas permis de maintenir leurs engagements et leurs créneaux d'intervention. Ces entreprises ont, depuis lors, pris d'autres engagements sur leurs plannings respectifs.

En conséquence, même si les accords recherchés peuvent être obtenus lors de la réunion du 29 octobre 2026, il sera nécessaire de remobiliser les entreprises, actualiser leurs disponibilités et reprogrammer leurs interventions.

À ce jour, les premières possibilités de reprise effective du chantier se situeraient ainsi à compter du mois d'avril 2027, sous réserve de l'obtention préalable des accords d'expertise nécessaires et des disponibilités définitives des entreprises.

- **<u>Conclusion</u>**

Nous comprenons parfaitement les interrogations et les désagréments que ce décalage du calendrier peut occasionner pour l'ensemble des copropriétaires.

Nous espérons ainsi que la réunion du 29 octobre 2026 permettra de franchir une étape déterminante dans le règlement de ce dossier et d'engager concrètement la reprise du processus de travaux.

Nous communiquerons à nouveaux début novembre, notamment sur les accords pris (sous réserves que nous puissions faire régulariser un procès-verbal et obtenir accord des experts pour commencer les travaux).

Nous vous remercions pour votre compréhension et votre patience et continuerons à vous informer de l'évolution du dossier.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Frédéric BLEIN
experts-lesglieres@macabies-associes.fr

