

**CCI SEINE ESTUAIRE
ZONE DU HAVRE**
181, Quai Frissard
BP 1410
76067 LE HAVRE CEDEX

A l'attention de Monsieur LE CERF

ESTIMATION PREALABLE DES VALEURS D'ASSURANCE

SYNTHESE DES VALEURS



Site expertisé : 2/8 - PEPINIERE LE VAISSEAU
120, Avenue Amiral Mouchez - 76600 LE HAVRE

Date de relevé : 14/02/2017 Date de valeur : 01/01/2017 N° Dossier : 10 00 65807

Expert : Monsieur Ludovic AZZOPARDI

Contact commercial : Madame Nathalie SPRIET - Tél. : 06.31.39.32.61

SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION	3
II - MISSION	4
2.1 Conditions et exécution du présent rapport	4
2.2 Définition des valeurs retenues et Avertissements	5
2.3 Exclusions	7
III - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES VALEURS	9
3.1 Récapitulations "Bâtiments", et "Matériels"	9
3.2 Plan d'ensemble	10
IV - BÂTIMENTS	11
4.1 Récapitulations des valeurs "Bâtiments"	11
V - MATÉRIELS	12
5.1 Récapitulations des valeurs "Matériels"	12
VI - PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES	13
6.1 Identification et valorisation des risques	13
6.2 Expertises après sinistres	13

I - PRÉSENTATION

Donneur d'ordre

**CCI SEINE ESTUAIRE
ZONE DU HAVRE**
181, Quai Frissard
BP 1410
76067 LE HAVRE CEDEX

Signataire : Monsieur LE CERF

Établissement : 2/8

Adresse :
PEPINIERE LE VAISSEAU
120, Avenue Amiral Mouchez

76600 LE HAVRE

Activité principale : bureaux - ateliers
Position GPS : 49°29'14" N 0°8'49" E

Plan de situation :



Estimation Préalable Bâtiment et Matériels

N° de dossier : 10 00 65807
Réalisée par Monsieur Ludovic AZZOPARDI - Tél. Bureau : 01.55.21.27.00

Date d'expertise : 14/02/2017
Date de valeurs : 01/01/2017

La présente étude est constituée :

- d'un dossier complet sur un serveur informatique accessible via Internet avec une validité de 6 ans (accès protégé)

II - MISSION

2.1 Conditions et exécution du présent rapport

Expertises Galtier a reçu mission, dans le cadre défini par l'article 1710 du Code Civil, d'exprimer son avis quant à la valeur à prendre en compte en vue de l'assurance des biens suivants :

- Bâtiments,
- Aménagements Immobiliers,
- Installations Générales et Techniques,
- Matériels.

Les valeurs indiquées s'entendent en € (Euro) et Toutes taxes Comprises à la date du 01/01/2017.

Tous les biens présents lors de notre visite sont inclus sauf demande expresse du Client ou de la personne qu'il a désignée et qui déclare disposer de tous pouvoirs à cet effet.

Dans cette hypothèse, les biens concernés seront portés en rubrique **"Biens exclus à la demande du Client"** en chapitre distinct.

- Notre estimation constitue un ensemble indissociable.

Cette étude a été réalisée par Monsieur Ludovic AZZOPARDI sans audit comptable préalable ni validation formelle de la situation juridique des biens.

De convention expresse, la situation des biens telle qu'elle apparaît dans le présent document reflète exactement la situation juridique (propriété, crédit-bail...) qui nous a été communiquée par nos interlocuteurs désignés et les documents remis par ces mêmes personnes.

Les informations qui nous sont données sont réputées sincères. Notre mission ne porte ni sur l'authentification des titres de propriété ou des baux de quelque nature qu'ils soient, ni sur l'audit des immobilisations.

Nos opérations sur place se sont déroulées en présence de Madame Catherine HOUSSARD qui a été désignée par Monsieur LE CERF, Directeur Général signataire du contrat, et qui dispose de tous pouvoirs et qualités à cet effet.

- Ce dossier est réalisé strictement dans le but de définir les valeurs d'assurance.

Certains biens estimés ne peuvent être isolés et valorisés hors de leur ensemble.

Cette estimation ne répond pas aux principes et/ou exigences de toute autre mission ou opérations d'évaluations, à l'usage desquels elle n'est pas destinée.

- Limites d'utilisation de nos valeurs

En aucun cas, nos valeurs ne peuvent être utilisées pour déterminer :

- une valeur à retenir en assurance bris de machine,
- une valeur vénale ou une valeur économique.
- ainsi que, d'une façon générale, toute valorisation dont le but serait étranger à l'assurance de biens ou de risques locatifs ordinaires pour lesquelles une étude distincte est nécessaire.

2.2 Définition des valeurs retenues et Avertissements

Valeur à Neuf d'un Bâtiment et Installations Générales et Techniques

Il s'agit de la **valeur au prix de reconstruction à l'identique**, honoraires d'architecte compris.

Les caves, sous-sols et fondations considérées comme normales en bon terrain, sont inclus dans cette valeur.

Le contrôle et l'évaluation de mise en conformité ne font pas partie de l'estimation.

Cas particuliers :

Les travaux spéciaux de fondations tels que pieux, ancrages, etc..., peuvent faire l'objet d'une évaluation pour autant qu'ils nous seront expressément indiqués et s'ajouteront dans ce cas à la valeur du bâtiment.

Les bâtiments ou parties de bâtiments, inscrits à l'inventaire des monuments historiques ou classés ne feront l'objet d'une estimation que dans la mesure où cette particularité nous aura été clairement signifiée par la personne habilitée.

Risque Locatif :

Le risque locatif estimé est le risque locatif ordinaire, c'est-à-dire qu'il ne porte que sur la partie louée. Le risque locatif supplémentaire est donc expressément exclu.

Valeur à Neuf des Matériels, Mobiliers et Installations Générales et Techniques

Il s'agit de la valeur de remplacement par un matériel de caractéristiques et de rendement comparables, y compris, s'il y a lieu, les frais de transport, d'installation, et de douane.

Pour un matériel dont la fabrication a été abandonnée, nous prenons pour base une valeur assimilée à neuf, obtenue en appliquant sur la valeur à neuf d'un matériel comparable de conception moderne et de fabrication courante, un abattement tenant compte de sa nature, de son état et du vieillissement technologique.

Sont inclus :

- les fondations et massifs des machines,
- les seuls aménagements en génie civil nécessités par l'usage des machines tels les fosses, planchers et passerelles techniques,
- les coûts de raccordement des machines.

Position GPS sont données à titre indicatif.

Valeur vétusté déduite d'un Bâtiment ou d'un Matériel

La valeur vétusté déduite (ou Valeur d'Assurance) correspond à la valeur à neuf de la construction à laquelle est appliquée, à dire d'expert, un abattement de vétusté qui tient compte de l'ancienneté, de la qualité des matériaux employés et des matériels utilisés, des conditions et durée d'utilisation, ainsi que de l'état d'entretien constaté.

Installations Générales et Techniques

Sont estimés au titre des Installations Générales et Techniques, dans les chapitres Bâtiments ou Matériels les biens relatifs aux fonctions suivantes :

- Courants faibles,
- Chauffage, conditionnement d'air, climatisation,
- Distribution électrique,
- Distribution d'eau industrielle, d'air comprimé et de fluides divers,
- Détection et lutte contre l'incendie,
- Ascenseur, monte-charges, escaliers mécaniques.

Maintenance des capitaux

Les valeurs établies sont des valeurs actuelles au jour de l'évaluation ; elles sont, par nature, susceptibles d'évolution.

Il est donc nécessaire de procéder périodiquement à leur mise à jour pour pouvoir prendre en compte les modifications apportées à l'existence des biens (adjonctions, suppressions, transferts).

Par leur caractère général, les coefficients pour actualiser ces valeurs ne doivent être retenus qu'avec discernement. En effet, l'utilisation prolongée de coefficients de revalorisation peut conduire à des résultats aléatoires sans réalité économique. Une fiabilité acceptable des valeurs avec la réalité économique et physique nécessite une refonte périodique.

IMPORTANT :

L'assuré est seul responsable de ce qu'il déclare à l'assureur.

Toute sous-assurance expose l'assuré aux sanctions prévues à l'article L 121.5 du Code des assurances.

Article L. 121-5 - Sous-assurance *"S'il résulte des estimations que la valeur de la chose assurée excède au jour du sinistre la somme garantie, l'assuré est considéré comme restant son propre assureur pour l'excédent, et supporte, en conséquence, une part proportionnelle du dommage, sauf convention contraire".*

2.3 Exclusions

A la demande du client, des exclusions spécifiques peuvent être indiquées dans chaque chapitre concerné et rappelées dans la synthèse générale des valeurs.

Sont exclus de notre dossier :

- Les bâtiments en cours de construction.
- La valeur du terrain.
- Les travaux liés à la configuration du site.
- Les fondations spéciales ou antisismiques.
- Les honoraires de décorateur, de bureau d'étude, de contrôle technique et d'ingénierie, et plus généralement tous honoraires de quelque nature qu'ils soient à la seule exception des honoraires d'architecte.
- Les frais nécessités par une remise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction et frais exposés à la suite de mesures conservatoires et, plus généralement, de toutes mesures faisant ou pouvant faire l'objet d'une garantie optionnelle dans les contrats d'assurance.
- Les frais de démolition et de déblais.
- Tous les aménagements extérieurs aériens ou souterrains.
- Les biens à assurer par police spéciale tels que véhicules immatriculés soumis à l'obligation d'assurance et dont vous êtes propriétaire ou locataire ou détenteur à quelque titre que ce soit.
- Les biens généralement assurés par article spécial :
 - Modèles, dessins, échantillons, moules, gabarits pour toutes industries,
 - Fichiers, archives, répertoires, modèles-bases, étalons de toutes sortes,
 - Tous outillages spécifiques ne contribuant pas directement à la fabrication mais destinés à servir de repères, modèles ou échantillons,
 - Programmes, logiciels, progiciels, supports informatiques sous toutes formes.
- Les objets de valeurs tels que les bijoux, pierreries, métaux, statues, tableaux et collections ainsi que tous objets d'art, espèces ou valeurs appartenant à votre Société ou qu'elle détient, à quelque titre que ce soit.
- Les biens "marchandises" :
 - Matières premières, produits semi-ouvrés, finis,
 - Produits du négoce,
 - Approvisionnements et fournitures de toute nature,
 - Outillages neufs en magasin, appareillage électrique en réserve, pièces rechange neuves ou usagées,
 - Combustibles et carburants, huiles et graisses,
 - Emballages de toutes sortes, consommables ou consignés,
 - Fournitures de bureau et informatiques,
 - Articles publicitaires divers.
 - Les biens et objets appartenant au personnel.
 - Les matériels ou outillages en dépôt chez des tiers.
 - Les matériels énumérés dans un chapitre annexe, dont votre société peut être propriétaire, locataire ou dépositaire, et que vous nous avez demandé d'exclure.

SYNTHESE GENERALE

RECAPITULATION BATIMENTS, ET MATERIELS

PLAN

III - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES VALEURS

3.1 Récapitulations "Bâtiments", et "Matériels"

Établissement : 2/8

PEPINIERE LE VAISSEAU
120, Avenue Amiral Mouchez

76600 LE HAVRE

Position GPS : 49°29'14" N 0°8'49" E

Nature des biens	Surfaces		Valeurs	
	Surface hors œuvre au sol	Surface développée hors œuvre	Valeur à neuf (TTC)	Valeur vétusté déduite (TTC)
Bâtiments	2 290 m²	3 686 m²	4 840 000 €	3 844 000 €
Matériels			166 000 €	139 200 €
Totaux	2 290 m²	3 686 m²	5 006 000 €	3 983 200 €

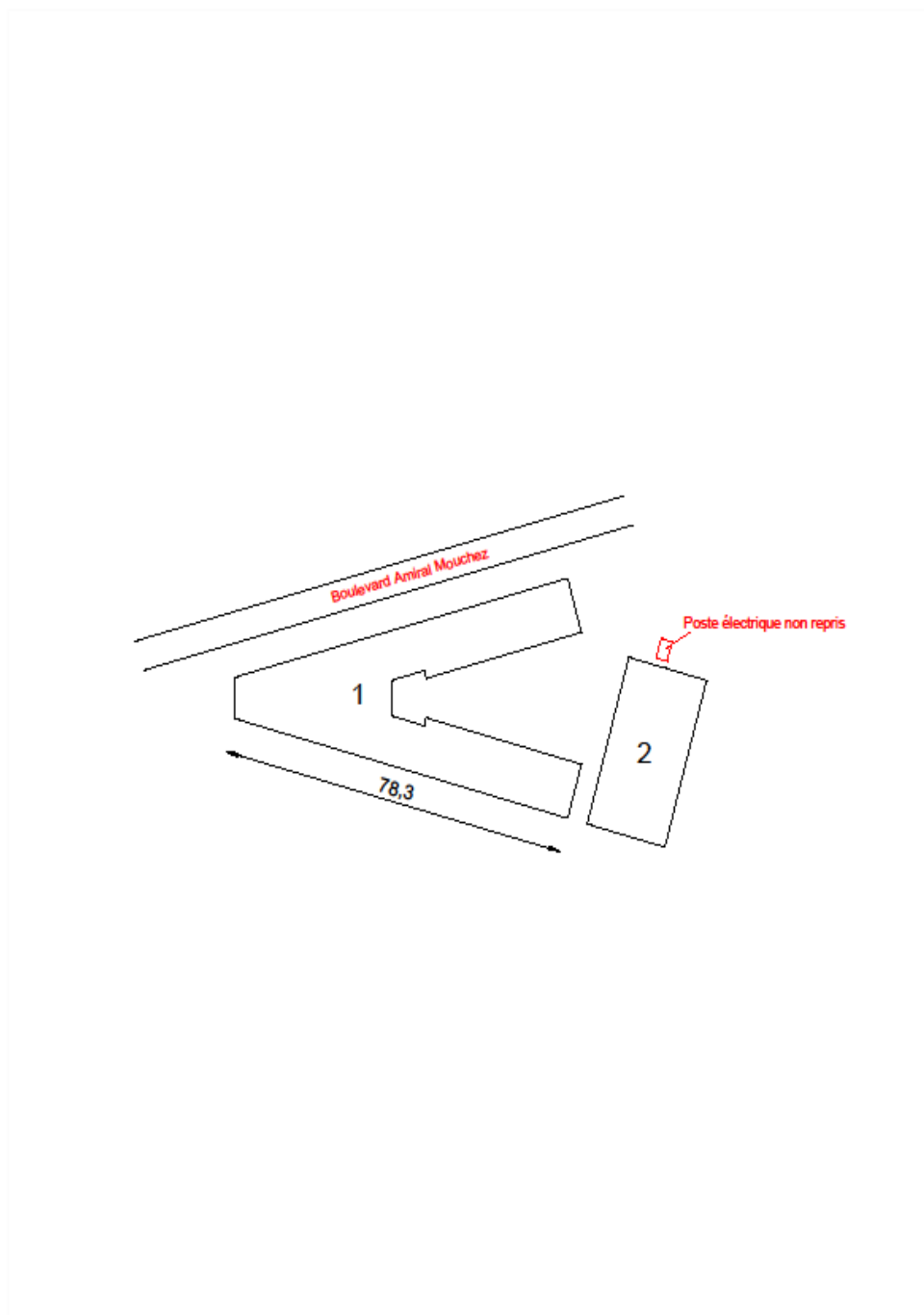
Total Général Valeur à Neuf au 01/01/2017 : 5 006 000 € TTC

Total Général Valeur Vétusté déduite au 01/01/2017 : 3 983 200 € TTC

Monsieur Ludovic AZZOPARDI



3.2 Plan d'ensemble



Echelle :  = 10 m

IV- BÂTIMENTS

4.1 Récapitulations des valeurs "Bâtiments"

Établissement : 2/8

PEPINIERE LE VAISSEAU
120, Avenue Amiral Mouchez

76600 LE HAVRE

BATIMENTS					
Désignation	Statut*	Surface hors œuvre au sol	Surface développée hors œuvre	Valeur à neuf (TTC)	Valeur vétusté déduite (TTC)
Bâtiment n° 1 BUREAUX - ATELIER	en propriété	1 631 m²	2 912 m²	4 280 000 €	3 424 000 €
Bâtiment n° 2 ATELIERS	en propriété	659 m²	774 m²	560 000 €	420 000 €
TOTALS		2 290 m²	3 686 m²	4 840 000 €	3 844 000 €

Valeur à Neuf "Bâtiments" :

4 840 000 € TTC

Valeur Vétusté Déduite "Bâtiments" :

3 844 000 € TTC

* Rappel :

De convention expresse, la situation des biens telle qu'elle apparaît dans le présent document reflète exactement la situation juridique (propriété, crédit-bail...) qui nous a été communiquée par nos interlocuteurs désignés et les documents remis par ces mêmes personnes.

V - MATÉRIELS

5.1 Récapitulations des valeurs "Matériels"

Établissement : 2/8

PEPINIERE LE VAISSEAU
120, Avenue Amiral Mouchez

76600 LE HAVRE

MATÉRIELS		
Désignation	Valeur à neuf (TTC)	Valeur vétusté déduite(TTC)
Bâtiment n° 1 : BUREAUX	145 000 €	121 900 €
MATERIEL INFORMATIQUE ET BUREAUTIQUE	21 000 €	17 300 €
TOTAUX	166 000 €	139 200 €

Valeur à Neuf "Matériels" :

166 000 € TTC

Valeur Vétusté Déduite "Matériels" :

139 200 € TTC

VI- PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Pour toute information complémentaire sur **le pôle de compétence "Analyse et estimation de vos risques et dommages"**, vous pouvez appeler votre contact commercial :

Madame Nathalie SPRIET au 06.31.39.32.61

6.1 Identification et valorisation des risques

Approche préalable Pertes d'Exploitation :

Pouvoir, dans l'hypothèse d'un sinistre :

- identifier les points de vulnérabilité de l'entreprise et les freins à reprise d'activité rapide,
- déterminer les éléments nécessaires à transmettre à votre assureur pour souscrire ou modifier un contrat d'assurance Pertes d'Exploitation.

Conformité réglementaire environnementale :

Pouvoir répondre aux réglementations les plus récentes :

- Études réglementaires,
- Dossier d'autorisation,
- Étude d'impact,
- Étude des dangers,
- Évaluation des risques de pollution,
- Mémoire de cessation d'activité,
- Notification d'incident.

Diagnostics Techniques :

Pouvoir gérer son patrimoine avec des éléments fiables et valorisés par une expertise indépendante :

- Diagnostic sécurité,
- Diagnostic technique en sécurité incendie,
- Analyse et évaluation du patrimoine bâti,
- Conformité du système de sécurité incendie (SSI),
- Réalisation de plans sous format informatique,
- Évaluation des dépenses liées à la mise en sécurité.

6.2 Expertises après sinistres

Estimation des dommages :

- Estimation des dommages directs : Bâtiment, Aménagements immobilier, Mobilier, Matériel, Installations complexes,
- Estimation des pertes d'exploitation,
- Négociations amiables des indemnisations dans le cadre des garanties du contrat d'assurance.
- En l'absence de contrat d'assurance, négociation dans le cadre d'un recours.

Expertises Environnement :

Pour appréhender au mieux l'impact du sinistre sur l'environnement :

- Étude d'impact du sinistre sur l'environnement,
- Diagnostic de pollution,
- Évaluation du coût de dépollution,
- Assistance technique.

Notre offre de service peut donc être à la fois globale (car multi-domaines) mais aussi très spécialisée, afin d'apporter, en toute occasion, des solutions adaptées.