CABINET ROUX
23 rue de la Haye
67300 SCHILTIGHEIM
Tél. : +33 (0)3 90 40 79 79

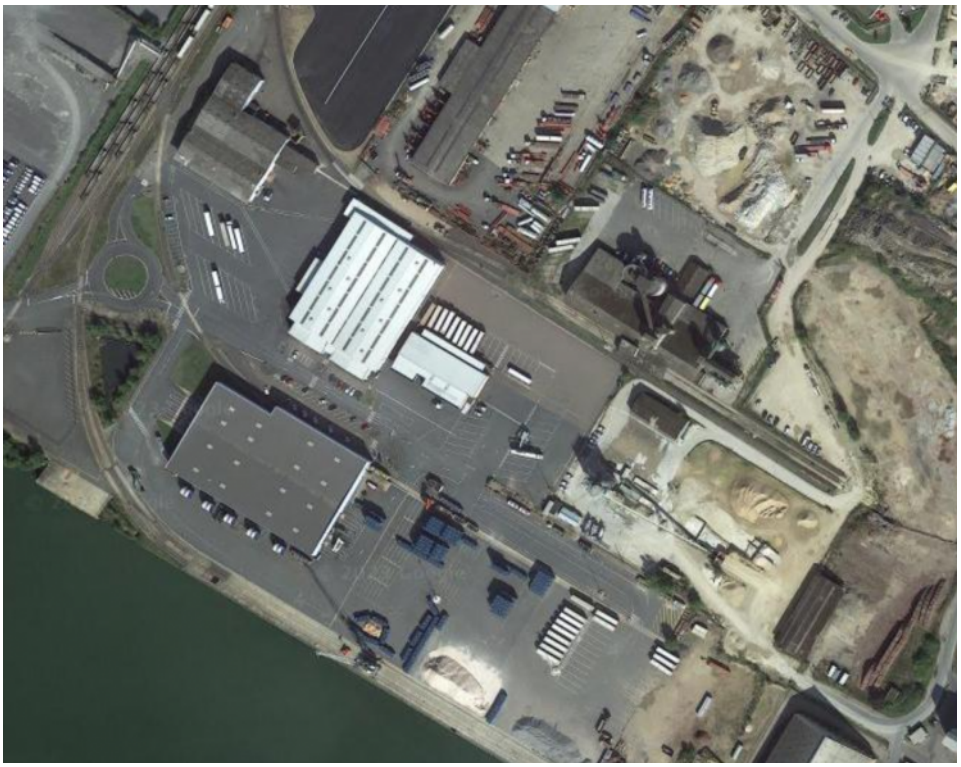
www.cabinet-roux.com

Commentaire : cette Expertise Préalable concerne le site sis
437 rue de la Grosne & 107 rue des Frères Lumières
71000 Macon

(il n'y a pas de bâtiment à expertiser au 107 rue des Frères Lumières)

APROPORT
PORT DE MACON
437 rue de la Grosne

71000 MACON (FR)
Expertise Préalable en Valeur d'Assurance
Dossier descriptif et évaluation



N° de Dossier : STG 220924 0002
Expert(s) : Pierre-Adrien CONTZLER
Assistant(e) : Florence TEILLIAIS (+33 (0)2 28 25 05 27)
Contact(s) sur site : Stéphane TROUILLET (+33 (0)6 09 36 63 35)
Périmètre de la mission : Bâtiment & Matériel
Valeurs saisies en : Euros
Valeurs au : 01/01/2023 - Hors Taxes
Date d'intervention : novembre 2023
Version en date du : 29/11/2023

Sommaire

Page de garde 1

Introduction 3

Définition des éléments retenus dans ce rapport 4

Récapitulation générale des valeurs 9

Plan 10

Récapitulation détaillée des valeurs 11

Bâtiment : 2001 - 5400 - Stockage 12

Récapitulation détaillée des valeurs 14

Secteur : 21A002 - Stockage - Bureaux Logistique 15

Bâtiment : 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage 16

Récapitulation détaillée des valeurs 18

Secteur : 22A002 - Bureaux 19

Secteur : 22A004 - Entrepôt De Stockage 20

Bâtiment : 2003 - 2000 - Atelier - Stockage 21

Récapitulation détaillée des valeurs 23

Secteur : 23A002 - Ateliers - Locaux Sociaux 24

Secteur : 23A004 - Locaux Sociaux 26

Bâtiment : 2004 - 1200 - Stockage 27

Récapitulation détaillée des valeurs 29

Secteur : 24A002 - Stockage 30

Bâtiment : 2005 - 700 - Wrighton 31

Zone : 0302 - Abords Et Extérieurs 33

Zone : 0402 - Matériels En Circulation 35

Zone : 0602 - Matériels Informatiques 39

Introduction

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

La présente expertise a pour objet la détermination des valeurs des bâtiments et matériels et ceci plus particulièrement en vue de l'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux et autres événements.

Elle a été réalisée en conformité avec les définitions figurant aux Conditions Générales des Polices d'Assurances Dommages et Conventions Spéciales Incendie (CSI) éditées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA) ainsi qu'avec les procédures et usages adoptés par les Experts dans le cadre de l'Expertise Amiable Contradictoire lors du règlement des sinistres.

L'expertise préalable d'assurance réalisée par Cabinet Roux ne peut être interprétée que dans un contexte d'assurance aux biens (hors bris de machine). Les valeurs produites dans nos rapports ne doivent pas être utilisées pour tout autre usage, dont financiers ou comptables (réévaluation de bilan, d'actifs, en vue de cession, fusion, acquisition, apport, audit, ...), patrimonial (partage, succession, valeur vénale, ...), fiscal (expropriation, calcul de base d'imposition, ...).
Cabinet Roux décline toute responsabilité concernant l'usage de ses rapports en dehors des contextes pour lesquels ils sont prévus.

Elle comprend :

- des tableaux récapitulatifs donnant les valeurs d'assurance : d'une part les valeurs à neuf et d'autre part les valeurs à neuf vétusté déduite,

- le descriptif et l'évaluation des bâtiments et des installations générales,

- l'inventaire descriptif et l'évaluation du matériel et des agencements,

- le plan de masse de chaque établissement.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Origine et nature de la mission

Nous avons reçu mission d'exprimer notre avis d'expert quant à la valeur à prendre en compte en vue de l'assurance contre l'incendie des biens décrits ci-après.

Pour ce faire, nous avons procédé à toutes constatations utiles et recueilli tous renseignements nécessaires à l'élaboration du présent rapport.

Qualité juridique

Notre compétence ne porte ni sur l'authentification des titres de propriété ou des baux, ni sur l'audit des immobilisations ; les notions de propriété indiquées dans notre dossier ne sont que le reflet des renseignements qui nous ont été communiqués.

Biens estimés

Sont inclus dans notre rapport tous les biens immeubles, propriété de l'ASSURÉ, entrant dans le cadre de notre mission ; de même que tous les biens immeubles dont la situation juridique découle de contrats de dépôts, de location ou de crédit-bail et plus généralement appartenant à des tiers et dont il est dépositaire.

Sont estimés au titre des installations générales les biens relatifs aux fonctions suivantes :

- téléphonie, interphonie, sonorisation,
- distribution pneumatique des documents,
- distribution de l'heure,
- système de surveillance,
- distribution électrique toutes tensions,
- chauffage,
- conditionnement d'air, climatisation, ventilation,
- aération mécanique contrôlée,
- distribution d'eau industrielle,
- distribution d'air comprimé,
- distribution de fluides divers,
- détection et lutte contre l'incendie (sauf extincteurs),
- escaliers roulants, ascenseurs, monte-charges.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Valeurs Conventionnelles

Du fait des principes énoncés ci-dessus, il ne saurait être question de prendre en compte dans nos estimations des valeurs conventionnelles.

Si pour convenances personnelles les souscripteurs souhaitaient garantir un ou plusieurs biens pour des montants inférieurs à ceux que nous avons déterminés, ils devraient communiquer les dites valeurs directement à leur assureur et souscrire un contrat d'assurance spécifique.

Exclusion à la demande du client

De même, nous ne pouvons pas faire abstraction d'un bien présent lors du passage de nos experts ; si les souscripteurs désiraient qu'il ne figure pas dans les valorisations, la mention :

« exclus à la demande de ... »

serait portée à la suite du descriptif du bien ou des biens considérés et une annexe faisant état de cette ou de ces exclusions serait jointe aux récapitulations.

Bâtiments

On entend par bâtiments les bâtiments eux-mêmes ainsi que tous leurs aménagements et installations qui ne peuvent en être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

Surface développée

On entend par surface développée d'une construction, la somme des surfaces de plancher de chaque niveau calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis ; elle comprend les étages techniques, les combles, les sous-sols - aménageables ou non - ainsi que les loggias et les oriels. Les toitures-terrasses accessibles et les balcons ne sont pas pris en compte (il s'agit de la surface hors œuvre brute - SHOB - telle que définie par le Code de l'Urbanisme - article R112.2 - après déduction des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses accessibles et des balcons).

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Nombre de niveaux

On entend par niveau, même partiels, les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages du bâtiment y compris greniers et combles.

Pour la détermination du nombre de niveaux il n'est pas tenu compte des planchers partiels si leur surface n'excède pas 10% de celle du rez-de-chaussée.

Par contre les surfaces n'excédant pas 10% de celles du rez-de-chaussée entrent dans le calcul de la superficie développée du bâtiment.

Aménagements dans les lieux loués

Il appartient au bailleur (propriétaire ou copropriétaire) de prévoir dans les garanties des bâtiments :

- les aménagements tels que définis ci-dessus,

- ainsi que, même s'ils ne répondent pas à cette définition, les aménagements mobiliers ou immobiliers tels que les installations privatives de chauffage et de climatisation, ainsi que tout revêtement de mur, de sol et de plafond qu'il a réalisé à ses frais.

Selon les clauses du bail, c'est soit au bailleur soit au locataire (ou occupant) qu'il appartient de garantir ces mêmes aménagements, réalisés aux frais du locataire en cours de bail :

A) Le bail peut prévoir qu'au fur et à mesure de leur incorporation aux bâtiments, les aménagements deviennent la propriété du bailleur. Dans ce cas, il appartient au bailleur de les prévoir dans la garantie des bâtiments. Quant au locataire, il a la possibilité de souscrire la garantie de la PERTE FINANCIÈRE.

B) Le bail peut être muet sur ce point. Dans ce cas, ces mêmes aménagements, ainsi que ceux que le locataire (ou occupant) pourrait avoir rachetés au locataire précédent avec un bail en cours, demeurent la propriété du locataire (ou occupant) jusqu'à expiration ou rupture du bail. C'est donc au locataire (ou occupant) qu'il appartient d'assurer les aménagements au titre de son mobilier ou de son matériel ; mais c'est aussi l'intérêt du propriétaire de les assurer puisqu'il en devient le propriétaire après rupture du bail (notamment en cas de résiliation de plein droit du fait d'un sinistre).

C) Quels que soient les termes du bail, la garantie dite de la PERTE FINANCIÈRE permet au locataire (ou occupant) de percevoir une indemnité au titre des aménagements qu'il a réalisés à ses frais s'il y a résiliation du bail de plein droit, du fait d'un sinistre ou si le bailleur, devenu aux termes du bail propriétaire de ces aménagements par accession (point A ci-dessus), refuse de les reconstituer (après sinistre partiel n'entraînant pas la résiliation du bail). Cette garantie peut conduire à verser deux indemnités pour un même sinistre : une au locataire (ou occupant), l'autre au bailleur (pour autant qu'il se soit assuré en conséquence). Cette double indemnisation est justifiée par le fait que tous deux subissent une perte correspondant à la valeur des aménagements détruits.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Remarque concernant les fondations

Sauf mention spéciale précisée dans le descriptif bâtiment, les fondations sont considérées comme étant normales et hors gel (notamment sans pieux ou micro pieux, puits). Nous estimons que le bon sol se situe à une profondeur maximum d'un mètre du niveau fini le plus bas du bâtiment.

Matériel

On entend par matériel le mobilier, les instruments, l'outillage et les machines utilisés (*) pour les besoins de la profession de l'assuré (à l'exclusion de tous supports d'informations), ainsi que les équipements à usage professionnel, commercial ou industriel suivants, qu'ils soient meubles ou immeubles : informatiques, électroniques, de télécommunication, d'essais, de sécurité, de levage et de manutention, ainsi que les transformateurs et installations électriques.

Nota : biens en propriété ou non (en location, en crédit-bail, confiés ...).

Assurance en valeur à neuf

L'assuré peut garantir les bâtiments ou les risques locatifs, le mobilier personnel et le matériel en « Valeur à neuf » au jour du sinistre, c'est-à-dire selon modalités ci-dessus sans déduction de la dépréciation ou vétusté.

Assurance en valeur vétusté déduite

- Valeur vétusté déduite d'un bâtiment

Valeur au prix de reconstruction, après déduction de la vétusté, terrain exclu, honoraires d'architecte compris.

- Valeur vétusté déduite d'un matériel

Valeur de remplacement par un bien de rendement identique, après déduction de la vétusté.

Nota : conventionnellement, l'indemnité en valeur à neuf est souvent limitée à la « valeur vétusté déduite » majorée du quart (ou du tiers) de la valeur à neuf. En d'autres termes, seuls les biens auxquels peut être appliquée un coefficient de vétusté inférieur à 25% (ou 33%) seront intégralement indemnisés en valeur à neuf. S'agissant de conventions entre assuré et assureur lors de la souscription du contrat d'assurance, les valeurs à neuf évaluées dans ce dossier ne tiennent pas compte de ces éventuelles limitations.

« Valeurs saisies en » ou Monnaie de saisie

Monnaie de référence utilisée pour valoriser les actifs de l'établissement. Les valorisations faites avec cette monnaie sont celles retenues en tant que référence dans l'expertise préalable de Cabinet Roux.

Monnaie de conversion

Monnaie secondaire affichée à titre indicatif pour exprimer les valorisations en monnaie de saisie d'un établissement dans cette autre monnaie. La monnaie de conversion est le résultat de l'application d'un taux de change sur la monnaie de saisie.

Taux de change

Taux permettant de faire la conversion entre deux monnaies. Le taux de change retenu est celui existant sur le site de la Banque de France au jour de la valorisation retenue pour le dossier.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Règle proportionnelle de capitaux

Sauf dérogation stipulée aux Conditions Particulières du Contrat d'Assurance,
le contrat est soumis au principe indemnitaire énoncé à l'article L121-1 du Code des Assurances, dont le premier alinéa stipule que « l'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité : l'indemnité due par l'assureur ne peut dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre ». En outre, le premier alinéa de l'article 8 de la Convention Spéciale Incendie (CSI), précise que « l'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles ou de celles dont il est responsable ».

Le montant des garanties souscrites doit être suffisant. En effet, l'article L121-5 du Code des Assurances précise que : « 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 ».

Ce principe est connu sous le nom de « règle proportionnelle de capitaux» :

Indemnité = Dommage * Capitaux assurés / Valeurs à garantir

Comme le prévoit l'article L121-5 du Code des Assurances, les conditions générales admettent la non-application de la règle proportionnelle dans le cas de garanties pour lesquelles l'assuré ne peut déterminer la « valeur de la chose assurée ». Il s'agit de la garantie de certains frais, pertes et responsabilités accordée au premier risque.

TVA

Les évaluations sont faites hors TVA, à l'exception des biens ne bénéficiant pas, selon indications recueillies, du régime des déductions.

Ne sont pas compris dans cette expertise, sauf convention particulière :

- les aménagements extérieurs, entre autres : clôtures, routes et parkings, cours, espaces verts, pelouses et arbres, ouvrages de génie civil, canalisations enterrées, ...
- la valeur du terrain,
- les travaux liés à la configuration du site, tels que fondations spéciales ou antisismiques,
- les supports non informatiques d'information (modèles, moules, y compris gabarits et objets similaires, dessins, archives, fichiers non informatiques, clichés ou microfilms ainsi que leurs doubles, ou documents analogues),
- les supports informatiques d'informations (dispositifs capables de stocker des informations : il s'agit de disques, disquettes, bandes, cartouches, cassettes magnétiques, CD-Rom, DVD, ...),
- les frais de démolition et de déblais,
- les honoraires de décorateur, de bureaux d'étude, SPS, contrôle technique et d'ingénierie,
- les effets et objets appartenant au personnel,
- les véhicules terrestres à moteur ainsi que leurs remorques et semi-remorques dont la mise en circulation est soumise en France à l'obligation d'assurance de responsabilité civile.

Ne sont jamais compris dans l'expertise :

- les frais nécessités par une remise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction,
- la prime d'assurance Dommages-Ouvrage même dans sa composante légale.

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

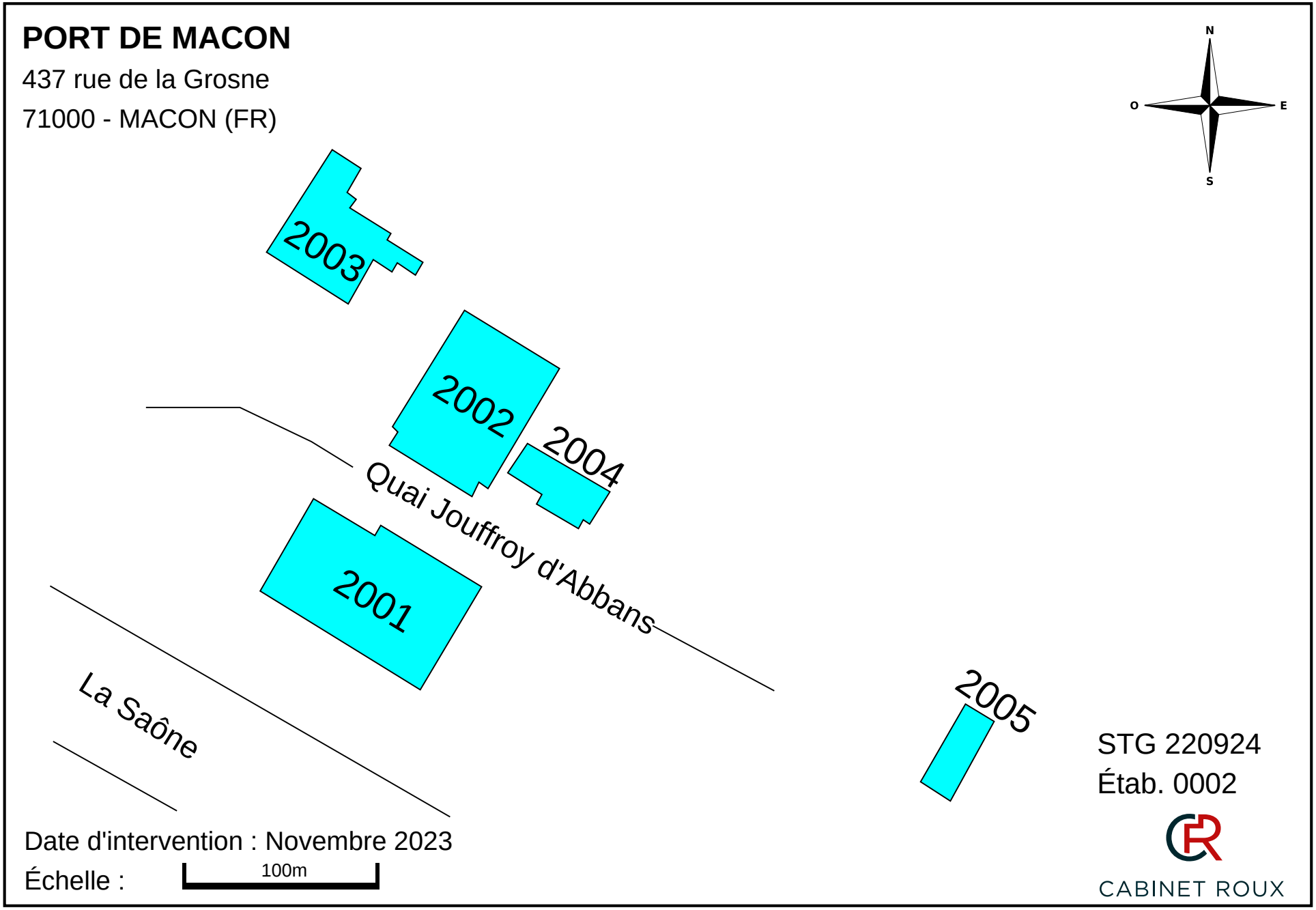
		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
0002 - PORT DE MACON							
437 rue de la Grosne - 71000 MACON (FR)							
14 950 m²	15 710 m²	12 600 000 €	23 539 900 €	36 139 900 €	9 752 500 €	15 826 457 €	25 578 957 €
14 950 m²	15 710 m²	12 600 000 €	23 539 900 €	36 139 900 €	9 752 500 €	15 826 457 €	25 578 957 €

Récapitulatif par situation juridique	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Délégataire dans le cadre d'une concession	12 600 000 €	9 752 500 €
Matériel : Matériel Financé En Location	2 974 000 €	1 904 100 €
Matériel : Matériel Confié	45 000 €	31 500 €

PORT DE MACON

437 rue de la Grosne

71000 - MACON (FR)



STG 220924

Étab. 0002

CABINET ROUX

Date d'intervention : Novembre 2023

Échelle : 100m

Établissement : 0002 - PORT DE MACON
Récapitulation détaillée des valeurs

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
Bâtiment : 2001 - 5400 - Stockage							
5 720 m²	5 720 m²	4 500 000 €	13 500 €	4 513 500 €	3 600 000 €	9 852 €	3 609 852 €
Bâtiment : 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage							
4 540 m²	4 970 m²	4 200 000 €	86 000 €	4 286 000 €	3 360 000 €	64 590 €	3 424 590 €
Bâtiment : 2003 - 2000 - Atelier - Stockage							
2 660 m²	2 990 m²	2 600 000 €	187 500 €	2 787 500 €	1 820 000 €	111 655 €	1 931 655 €
Bâtiment : 2004 - 1200 - Stockage							
1 160 m²	1 160 m²	850 000 €	97 000 €	947 000 €	680 000 €	64 100 €	744 100 €
Bâtiment : 2005 - 700 - Wrighton							
870 m²	870 m²	450 000 €		450 000 €	292 500 €		292 500 €
Zone : 0302 - Abords Et Extérieurs							
			12 399 900 €	12 399 900 €		8 043 635 €	8 043 635 €
Zone : 0402 - Matériels En Circulation							
			10 649 000 €	10 649 000 €		7 457 725 €	7 457 725 €
Zone : 0602 - Matériels Informatiques							
			107 000 €	107 000 €		74 900 €	74 900 €
14 950 m²	15 710 m²	12 600 000 €	23 539 900 €	36 139 900 €	9 752 500 €	15 826 457 €	25 578 957 €

Récapitulatif par situation juridique	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Délégataire dans le cadre d'une concession	12 600 000 €	9 752 500 €
Matériel : Matériel Financé En Location	2 974 000 €	1 904 100 €
Matériel : Matériel Confié	45 000 €	31 500 €

CABINET ROUX

Bâtiment : 2001 - 5400 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
5 720 m²	5 720 m²	4 500 000 €	13 500 €	4 513 500 €	3 600 000 €	9 852 €	3 609 852 €

Délégataire dans le cadre d'une concession

Année de construction : 2005

Communications

Bâtiment isolé

Ossature Verticale

Acier non protégé

Charpente De Toiture

Portiques acier non protégé

Murs Extérieurs

Bac acier double peau avec isolant minéral
Maçonnerie de béton armé
Maçonnerie de parpaings

Nature Des Planchers

Bâtiment à un seul Niveau

Communication Entre Niveaux

Sans Objet

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	0	A	3	2

Bâtiment : 2001 - 5400 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Nombre De Niveaux

1 niveau

Couverture

Bac acier double peau avec isolant minéral
Polyester armé de fibres de verre sur - de 25 % de la surface
Evacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Dalles isophoniques

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Plâtre

Chauffage

Climatisation du type split système

Installations Générales

Courants faibles : Eclairage de secours - réseaux téléphonique et Informatique
Installation de surveillance
Equipement d'alarme Incendie
Protection incendie par RIA
Equipement de distribution et éclairage électriques
Réseau de Distribution d'eau potable
Installation d'assainissement
Ventilation mécanique contrôlée

CABINET ROUX

Bâtiment : 2001 - 5400 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
Secteur : 21A002 - Stockage - Bureaux Logistique							
			13 500 €	13 500 €		9 852 €	9 852 €
			13 500 €	13 500 €		9 852 €	9 852 €

CABINET ROUX

Secteur : 21A002 - Stockage - Bureaux Logistique

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Ensemble Comprenant	1	13 500 €	9 852 €
- Bureau Logistique	3		



- Souffleur DOLMAR MM4 PB-7650-4	1		
- Mobilier De Vestiaires	1		
- Compresseur Mobile - 2.2kw (1999) ABAC 100	1		
- Emplacement De Palette Sur Rack	36		
- Cuve Adblue Avec Pompe De Distribution - 1000l	1		
- Ensemble De Matériels Et Mobilier Divers	1		
Total : 21A002 - Stockage - Bureaux Logistique		13 500 €	9 852 €

CABINET ROUX

Bâtiment : 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
4 540 m²	4 970 m²	4 200 000 €	86 000 €	4 286 000 €	3 360 000 €	64 590 €	3 424 590 €

Délégataire dans le cadre d'une concession

Année de construction : 2005

Communications

Bâtiment proche avec « 2004 - 1200 - Stockage »

Ossature Verticale

Acier non protégé
Maçonnerie de parpaings

Charpente De Toiture

Portiques acier non protégé

Murs Extérieurs

Bac acier double peau avec isolant minéral
Maçonnerie de parpaings
Enduit Teinté
Vitrage

Nature Des Planchers

Béton armé sur solives en béton

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	2	B	3	2

Bâtiment : 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Communication Entre Niveaux

Communication directe (libre)

Nombre De Niveaux

2 niveaux avec hauteur du plancher bas du dernier niveau située à moins de 28 Mètres

Couverture

Couverture sèche bac acier
Polyester armé de fibres de verre sur - de 25 % de la surface
Evacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Dalles isophoniques
(Plafonds) Fibres minérales avec parement apparent incombustible (kraft aluminium)

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Plâtre

Chauffage

Convecteurs Electriques
Climatisation du type split système

Installations Générales

Courants faibles : Eclairage de secours - réseaux téléphonique et Informatique
Equipement électronique anti-intrusion
Installation de surveillance
Equipement d'alarme Incendie
Equipement de détection Incendie
Protection incendie par RIA
Equipement de distribution et éclairage électriques
Réseau de Distribution d'eau potable
Installation d'assainissement
Ventilation mécanique contrôlée

APROPORT

Établissement 0002 - PORT DE MACON

CABINET ROUX

Bâtiment : 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
Secteur : 22A002 - Bureaux							
			40 000 €	40 000 €		32 100 €	32 100 €
Secteur : 22A004 - Entrepôt De Stockage							
			46 000 €	46 000 €		32 490 €	32 490 €
			86 000 €	86 000 €		64 590 €	64 590 €

CABINET ROUX

Secteur : 22A002 - Bureaux

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Matériels Et Mobilier De Bureau	1	40 000 €	32 100 €
- Bureau Collaborateur	13		
- Salle De Réunion Équipée - 10pl	1		
- Comptoir Bois Accueil - 3m	1		
- Espace Cuisine Équipé	1		
- Mobilier Hall Accueil	1		
- Fontaine À Eau CULLIGAN (Matériel Financé En Location)	1		
- Ensemble De Mobilier De Bureau Et De Stockage Divers	1		
Total : 22A002 - Bureaux		40 000 €	32 100 €

CABINET ROUX

Secteur : 22A004 - Entrepôt De Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Ensemble Comprenant	1	46 000 €	32 490 €
- Porte Big Bag - 1.5t (2023) ERLINGEN	1		
- Trémie Mobile Avec Convoyeur À Vis Sans Fin - 5.5m (Matériel Confié)	1		
Total : 22A004 - Entrepôt De Stockage		46 000 €	32 490 €

CABINET ROUX

Bâtiment : 2003 - 2000 - Atelier - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
2 660 m²	2 990 m²	2 600 000 €	187 500 €	2 787 500 €	1 820 000 €	111 655 €	1 931 655 €

Délégataire dans le cadre d'une concession

Année de construction : 2000

Communications

Bâtiment isolé

Ossature Verticale

Maçonnerie de béton armé
Acier non protégé

Charpente De Toiture

Maçonnerie de béton armé
Portiques acier non protégé

Murs Extérieurs

Maçonnerie de béton armé
Enduit Teinté
Bac acier simple peau

Nature Des Planchers

Béton armé sur solives en béton
Parpaings unis par un liant sur solives en béton

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	2	B	3	2

Bâtiment : 2003 - 2000 - Atelier - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Communication Entre Niveaux

Communication directe (libre)

Nombre De Niveaux

2 niveaux avec hauteur du plancher bas du dernier niveau située à moins de 28 Mètres

Couverture

Couverture sèche fibre-ciment
Polyester armé de fibres de verre sur - de 25 % de la surface
Evacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Dalles isophoniques
(Plafonds) Fibres minérales avec parement apparent combustible (Flocage carton)

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Plâtre

Chauffage

Climatisation du type split système
Convecteurs Electriques
Chauffage à eau chaude pourvu d'une (de) chaudière(s) brûlant du gaz installée(s) dans ce bâtiment en local spécial

Installations Générales

Courants faibles : Eclairage de secours - réseaux téléphonique et Informatique
Installation de surveillance
Equipement d'alarme Incendie
Protection incendie par RIA
Equipement de distribution et éclairage électriques
Réseau de Distribution d'eau potable
Installation d'assainissement
Ventilation mécanique contrôlée

CABINET ROUX

Bâtiment : 2003 - 2000 - Atelier - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
Secteur : 23A002 - Ateliers - Locaux Sociaux							
			171 500 €	171 500 €		100 055 €	100 055 €
Secteur : 23A004 - Locaux Sociaux							
			16 000 €	16 000 €		11 600 €	11 600 €
			187 500 €	187 500 €		111 655 €	111 655 €

CABINET ROUX

Secteur : 23A002 - Ateliers - Locaux Sociaux

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Matériels Et Mobilier d'Atelier	1	125 000 €	68 280 €
- Outillage Électroportatif Réparti	1		
- Pont Roulant Monopoutre 5t/5m Sur Rails 40m (1982) POTAIN	1		
- Palan Sur Monorail - 310kgs/5.5m	1		
- Nettoyeur Haute Pression KARCHER HDS 890	1		
- Fontaine Biologique BIOCIRCLE	1		
- Pince Pour Chariot Élévateur Stockée	3		
- Treuil Mécanique - 5t (1981) HUCHEZ	1		
- Scie À Ruban (1998) PROMAC 918C	1		
- Compresseur d'Air - 7.5kw (2005) COMPAIR SUPAIR 1000	1		
- Perceuse Sensitive (1997) PROMAC 930C	1		
- Poste À Souder Mig SAF SAFMIG 380BL	1		
- Groupe Électrogène De Secours BENZA ES 8000	1		
- Compresseur Mobile - 3.6kw (2020) AARIAC	1		
- Touret À Meuler Double PEUGEOT TL 35 010	1		
- Touret À Meuler SILEX TYPE 451	1		
- Servante Équipée BERNER	1		

CABINET ROUX

Secteur : 23A002 - Ateliers - Locaux Sociaux

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
- Grue d'Atelier - 500kgs (2004) WERTHER	1		
- Poste De Chaudronnerie (non Valorisé À La Demande De M. Trouillet)	1		
- Cisaille Manuelle (non Valorisée À La Demande De M. Trouillet)	1		
- Scie Circulaire (non Valorisée À La Demande De M. Trouillet)	1		
Équipements Divers	1	46 500 €	31 775 €
- Ensemble De Mobilier d'Atelier Et De Stockage Divers	1		
- Ensemble De Bidons d'Huile Avec Distributeurs	1		
- Bac De Rétention De Liquide	5		
- Fontaine À Eau CULLIGAN (Matériel Financé En Location)	1		
- Générateur d'Air Chaud DIEMO EC 240 MA	1		
- Bureau Maintenance	2		
- Mobilier De Vestiaires - Atelier Maintenance	1		
- Armoire De Stockage Des Produits Dangereux - 10 Casiers	1		
- Cuve Plastique Avec Pompe De Distribution - 2000l (2012) COGETIL	1		
- Filmeuse (2006) SIAT SW2L	1		
Total : 23A002 - Ateliers - Locaux Sociaux		171 500 €	100 055 €

CABINET ROUX

Secteur : 23A004 - Locaux Sociaux

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Équipements De Vestiaires - Locaux Sociaux	1	16 000 €	11 600 €
- Salle De Restauration Équipée Avec Électroménager - 6pl	1		
- Salle De Restauration Équipée - 6pl	1		
- Salle Chauffeurs Équipée	1		
- Fontaine À Eau CULLIGAN (Matériel Financé En Location)	1		
- Ensemble De Talkie Walkie - 9 Éléments KENWOOD	1		
- Ensemble De Mobilier De Vestiaires	1		
Total : 23A004 - Locaux Sociaux		16 000 €	11 600 €

CABINET ROUX

Bâtiment : 2004 - 1200 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
1 160 m²	1 160 m²	850 000 €	97 000 €	947 000 €	680 000 €	64 100 €	744 100 €

Délégataire dans le cadre d'une concession

Année de construction : 1990

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	0	A	3	2

Communications

Bâtiment proche avec « 2002 - 4000 - Bureaux - Stockage »

Ossature Verticale

Acier non protégé

Charpente De Toiture

Portiques acier non protégé

Murs Extérieurs

Bac acier double peau avec isolant minéral
Maçonnerie de béton armé

Nature Des Planchers

Bâtiment à un seul Niveau

Communication Entre Niveaux

Sans Objet

Nombre De Niveaux

1 niveau

Bâtiment : 2004 - 1200 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Couverture

Couverture sèche bac acier
Polyester armé de fibres de verre sur - de 25 % de la surface
Evacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Dalles isophoniques

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Bâtiment sans revêtement intérieur

Chauffage

Convecteurs Electriques
Climatisation du type split système

Installations Générales

Courants faibles : Eclairage de secours - réseaux téléphonique et Informatique
Equipement électronique anti-intrusion
Equipement de distribution et éclairage électriques
Réseau de Distribution d'eau potable
Installation d'assainissement
Ventilation mécanique contrôlée

CABINET ROUX

Bâtiment : 2004 - 1200 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
Secteur : 24A002 - Stockage							
			97 000 €	97 000 €		64 100 €	64 100 €
			97 000 €	97 000 €		64 100 €	64 100 €

CABINET ROUX

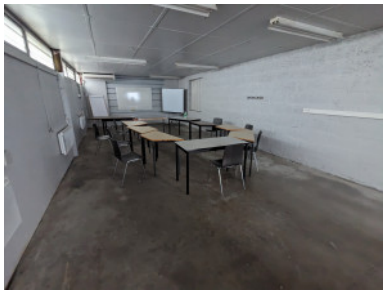
Secteur : 24A002 - Stockage

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Ensemble Comprenant	1	97 000 €	64 100 €
- Salle De Formation Équipée - 14pl	1		



- Plateau De Transport Mobile - 50t (2005) SEACOM 10-8	3		
Total : 24A002 - Stockage		97 000 €	64 100 €

CABINET ROUX

Bâtiment : 2005 - 700 - Wrighton

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes



		Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
Surface hors œuvre	Surface développée	Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
870 m²	870 m²	450 000 €		450 000 €	292 500 €		292 500 €

Délégataire dans le cadre d'une concession

Année de construction : 1980

Communications

Bâtiment isolé

Ossature Verticale

Acier non protégé

Charpente De Toiture

Fermes treillis acier non protégé

Murs Extérieurs

Maçonnerie de parpaings
Bac acier simple peau

Nature Des Planchers

Bâtiment à un seul Niveau

Communication Entre Niveaux

Sans Objet

Nombre De Niveaux

1 niveau

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	0	A	3	1

CABINET ROUX

Bâtiment : 2005 - 700 - Wrighton

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Couverture

Couverture sèche fibre-ciment
Polyester armé de fibres de verre sur - de 25 % de la surface
Evacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Bâtiment sans aménagement intérieur

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Bâtiment sans revêtement intérieur

Chauffage

Sans

Installations Générales

Equipement de distribution et éclairage électriques

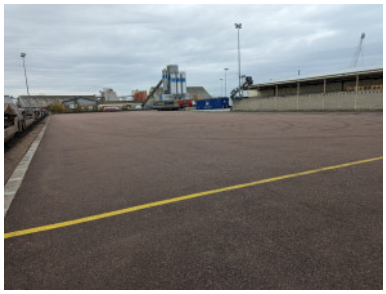
CABINET ROUX

Zone : 0302 - Abords Et Extérieurs

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Aménagements Du Site	1	12 011 400 €	7 756 360 €
- Enseignes Extérieures Et Signalétique Site	1		
- Installation d'Éclairage Extérieur	1		
- Voies Ferrées Réparties Sur Le Site Avec Appareillage De Voie	10000		
- Plateforme Ferroviaire Aménagée (en M²)	8070		



- Poste De Transformation Équipé Dans Cellule Béton Préfabriquée - 630kva (2021)	1		
- Pont À Bascule Aménagé (2022) INOVA PESAGE	1		



- Plateforme Portuaire Aménagée (en M²)	24900		
- Quai De Déchargement Portuaire Aménagé (en Ml)	430		
- Portail Coulissant Motorisé - 10m (2021)	1		
- Portail Coulissant Motorisé - 12m (2008) DEA	1		
- Passage À Niveau Aménagé (2021) AUTOMATIC SYSTEM	1		



CABINET ROUX

Zone : 0302 - Abords Et Extérieurs

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Installation Ballast (2010)	1	350 000 €	259 000 €



- Trémie d'Alimentation Acier NOFEM EME63U	1		
- Convoyeur À Bande Incliné - 25m METSO TYPE 800	1		



- Convoyeur À Bande Vers Trémie De Chargement En Vrac Des Wagons - 15m METSO TYPE 800	1		
- Cabine De Commande, Installation, Passerelles	1		
Ensemble Comprenant	1	38 500 €	28 275 €
- Container Maritime Aménagé	1		
- Station De Gasoil Avec Cuve Et Pompe De Distribution- 2020l (2010) COGETIL	1		
- Container Maritime Aménagé Pour Le Stockage Des Bouteilles De Gaz	1		
- Abri Fumeurs	2		
- Trémie De Chargement En Vrac Sur Structure Acier (non Valorisée À La Demande De M. Trouillet)	1		
- Algeco De Bureau Équipé - 10m²	1		
- Bureau Collaborateur	2		
- Fontaine À Eau CULLIGAN (Matériel Financé En Location)	1		
- Ensemble De Talkie Walkie - 4 Éléments MOTOROLA	1		
Total : 0302 - Abords Et Extérieurs		12 399 900 €	8 043 635 €

APROPORT

Établissement 0002 - PORT DE MACON

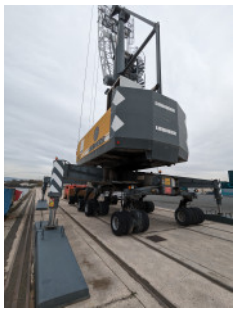
CABINET ROUX

Zone : 0402 - Matériels En Circulation

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Matériels Et Engins De Manutention	1	10 185 000 €	7 117 000 €
- Grue Portuaire - 180t (2010 - 7343h) LIEBHERR 180	1		



- Pelle Thermique - 242kw (2006 - 8399h) SENNEBOGEN TYPE 850 1



- Locomotive Diesel - 1500kw (2004) VOSSLOH G1206 (Matériel Financé En Location) 1

- Locomotive Diesel - 1000t (1961 - Rétrofit 2011 - 13030h) VOSSLOH V212 1



- Locomotive Rail-route Diesel - 175cv (2004 - 11658h) EUROTRACT E2000 1



APROPORT

Établissement 0002 - PORT DE MACON

CABINET ROUX

Zone : 0402 - Matériels En Circulation

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
- Chargeuse Sur Pneus - 186kw (2016 - 4898h) CATERPILLAR 950M	1		



- Mini Chargeuse - 1.5t (2008 - 2109h) BOBCAT S150	1		
- Chariot Télescopique Stacker (2014) TEREX VHX TFC 45HC	1		
- Chariot Télescopique Stacker - 45t (2019) KONECRANES R5-36	1		



- Tracteur Thermique - 8.4t (2018) MAFI T230	1		



- Chariot Élévateur Thermique - 15t (1990 - 2060h) SVETRUCK 1560	1		



CABINET ROUX

Zone : 0402 - Matériels En Circulation

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
- Chariot Élévateur Gaz - 7t (1998 - 9969h) HYSTER 7.00	1		
- Chariot Élévateur Thermique - 5.75t (15503h) CATERPILLAR V2401	1		
- Chariot Élévateur Gaz - 3.5t (2022 - 328 Et 256h) HELI 35 (Matériel Financé En Location)	2		
- Chariot Élévateur Gaz - 2.5t (2019 - 1251h) MITSUBISHI GRENDIA 25 (Matériel Financé En Location)	1		
- Chariot Élévateur Gaz - 2.5t (2022 - 206h) HELI 25 (Matériel Financé En Location)	1		
- Chariot Élévateur Gaz - 2t (2020 - 1582h) CATERPILLAR GP20NT	1		
Parc Véhicules	1	85 000 €	79 250 €
- Utilitaire Diesel - 185kms (2023) (gs-242-kc) PEUGEOT PARTNER	1		



- Utilitaire Diesel - 48000kms (2019) (fk-223-xk) CITROEN JUMPY	1		



Matériels Divers	1	24 000 €	12 975 €
- Balayeuse À Conducteur Porté DULEVO 86	1		
- Transpalette Électrique - 1.8t (1998) CATERPILLAR NP1800P	2		
- Transpalette Manuel	1		
- Balayeuse De Sol MARQUES DIVERSES	2		
- Tondeuse À Gazon Thermique HONDA HRH 536	1		
Outillage Spécifique	1	355 000 €	248 500 €
- Palonnier Écarteur - 25t TOPAL WLL25	1		

CABINET ROUX

Zone : 0402 - Matériels En Circulation

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
- Balayeuse Ramasseuse - 1250kgs (2008) EMILY BALGBR 21250	1		
- Benne De Levage	3		
- Pince De Levage	1		
- Spreader 40 Pieds Hydraulique	1		
- Spreader 20 Pieds Hydraulique	1		
- Spreader 40 Pieds Mécanique	1		
Total : 0402 - Matériels En Circulation		10 649 000 €	7 457 725 €

APROPORT

Établissement 0002 - PORT DE MACON

CABINET ROUX

Zone : 0602 - Matériels Informatiques

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2023
Hors Taxes

Désignation	Qté	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Ensemble Comprenant (Matériel Financé En Location)	1	107 000 €	74 900 €
- Poste Informatique	13		
- Copieur CANON	3		
- Imprimante De Bureau	4		
- Vidéoprojecteur OPTOMA	1		
- Pda Logistique ZEBRA	4		
- Installation De Vidéosurveillance - 15 Caméras	1		
- Installation Réseau Et Téléphonie	1		
Total : 0602 - Matériels Informatiques		107 000 €	74 900 €