



Laurent CASCALES,
Expert de justice près la Cour d'Appel de Montpellier
TEL : 06 09 71 23 25

Expertise : 19/00000150
Type : REFERE N°RG 19/000195
Portalis : DBWX-W-B7D-CRSB
Date : 04-juin-20

Ordonnance du 04 février 2020

Affaire : CENTRE DE TOURISME EQUESTRE AYGADES
Envoi : Courriel
Objet : Rapport d'expertise

Maître,

Nous avons rédigé et clos le présent rapport en le 28.12.2020, et avons adressé l'original et un exemplaire au Greffe du Tribunal Judiciaire de Narbonne, et notifié aux parties intéressées par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du document. La note d'honoraires est jointe à la fin du présent document avant les annexes.

En restant à votre disposition, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Liste de diffusion :

- > Greffe du Tribunal Judiciaire de Narbonne, par LRAR
- Service du contrôle des expertises.
- CTE Les AYGADES par LRAR
- Me TERTIAN, par courriel
- Mr CATHALA, Agent Général par LRAR
- Me Agnès GOLMIC, par courriel
- SA GENERALI IARD, par LRAR
- Me DIAB, par courriel

Servian le , 28/12/2020

Laurent CASCALES,

EXPERT DE JUSTICE
C-01.09 Cour d'Appel Montpellier 20
cascales@architectes.org/
Tel : 06 09 71 23 25

15 rue Molière, 34297 SERVIAN
Ordre des architectes N° S12588

Destinataire
TRIBUNAL JUDICIAIRE NARBONNE
Contrôle des Exploités
15 Bd General de GAULLE
11100 NARBONNE

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
■ Par téléphone :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

34120 PEZENAS

DE Date : 14H22 Prix : CRBT :
LE 30/12/20 0,85EUR RI

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 181 000 7711 2
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
Expéditeur
CASCALEJ
15 rue Hoüière
34290 JERVIAN

Conservé ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

SGR2_V23 - PIC 6A - 20172987CO1 - 11/19
eco Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

Destinataire
SA GENERALI IARD
2 rue Pillet WILL
75009 PARIS

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
■ Par téléphone :

34120 PEZENAS

DE Date : 14H22 Prix : CRBT :
LE 30/12/20 0,85EUR RI

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 181 000 7712 9
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
Expéditeur
CASCALEJ
15 rue Hoüière

Conservé ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

SGR2_V23 - PIC 6A - 20172987CO1 - 11/19
eco Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

Destinataire
Mr CATHALA
16 rue Ernest COGNACQ
11012 BATS ZAC Bonne source
11100 NARBONNE

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
■ Par téléphone :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

34120 PEZENAS

DE Date : 14H22 Prix : CRBT :
LE 30/12/20 0,85EUR RI

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 181 000 7714 3
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
Expéditeur
CASCALEJ
15 rue Hoüière

Conservé ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

SGR2_V23 - PIC 6A - 20172987CO1 - 11/19
eco Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

Destinataire
CTE les AVIGNONS
Route Narbonne-pleys CRD 332
11430 GRISSAN

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
■ Par téléphone :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

34120 PEZENAS

DE Date : 14H24 Prix : CRBT :

LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 181 000 7713 6
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
Expéditeur
CASCALEJ
15 rue Hoüière
34290 JERVIAN

Conservé ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

SGR2_V23 - PIC 6A - 20172987CO1 - 11/19
eco Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NARBONNE

Expertise N°19/00000150

Affaire :

CENTRE DE TOURISME EQUESTRE AYGUADES / S.A. GENERALI IARD

RAPPORT D'EXPERTISE

ORDONNANCE DE REFERE rendue le 12/07/2019

Type: REFERE N°RG 19/000195**Portalis:** DBWX-W-B7D-CRSB**Demandeurs :**

SARL Centre de Tourisme Equestre LES AYGUADES

Rep/assistant : Maître Jérôme TERTIAN de la SCP TERTIAN-BAGNOLI, avocats au barreau de Marseille.

Défenseurs :

S.A. GENERALI IARD, Rep/assistant : Maître Majid DIAB, avocat au barreau de Montpellier.

Pierre CATHALA, Rep/assistant : Maître Jean-Marie BURGUBURU, avocats au barreau de Paris.

Liste de diffusion :

- Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de Narbonne, par LRAR
Service du contrôle des expertises.
- CTE Les AYGUADES par LRAR
- Me TERTIAN
- Mr CATHALA, Agent Général par LRAR
- Me Agnès GOLDMIC
- SA GENERALI IARD par LRAR
- Me DIAB

Objet	Date	Compte rendu	Date	Etat
ACCREDIT N°1	04/06/2020	NOTE D'EXPERTISE N°01	25/06/2020	Diffusée
ACCREDIT N°2	27/08/2020	NOTE D'EXPERTISE N°02	10/09/2020	Diffusée
		PRE-RAPPORT	29/10/2020	Rédaction
RAPPORT	20/12/2020	Vérification + annexes	28/12/2020	Envoi

Adresses des parties et avocats

EXPERTISE : 19/00000150	NOM	PARTIES	ADRESSES
DEMANDEURS	Centre de Tourisme Equestre LES AYGUADES	Emmanuelle CERESO Gérante	Route de Narbonne-Plage / RD 332 - 11430 GRUISSAN
	SCP TERTIAN-BAGNOLI Avocats	Me TERTIAN Rep/assistant	171 bis, Chemin de la Madrague Ville – 13002 MARSEILLE
DEFENDEURS	SA GENERALI IARD	Assurances	2 Rue Pillet will – 75009 PARIS /
	SDA Avocats	Rep/assistant	43 Avenue du Pont Juvénal, Immeuble L'ATRIUM 34000 MONTPELLIER /
	Pierre Cathala	Agent Général	16 Rue Ernest .COGNACQ, Ilot 22 Bât.5. - ZAC Bonne Source 11100 NARBONNE /
	BCG&A Avocats	Rep/assistant	12, place Dauphine – 75001 PARIS /

Table des matières

1	► INTRODUCTION	4
1.1	Circonstance de l'affaire :	4
1.1.1	Débat :	4
1.2	Libellé de la mission :	5
1.2.1	Mission de l'expert	5
1.2.2	Recours à un expert comptable art. 278 et 278-1 CPC	5
1.2.2.1	Coordonnées de l'expert comptable :	5
1.2.3	Déclaration d'indépendance	5
2	► DEROULEMENT ADMINISTRATIF DE L'EXPERTISE	6
2.1	Chronologie de l'expertise :	6
2.2	Bordereaux des documents communiqués :	7
2.2.1	Dires reçus	7
2.2.2	Ensemble des documents remis à l'expert	8
2.2.3	Documents demandés par l'expert	9
2.2.4	Détails des pièces reçues :	10
3	► CONSTATIONS ET INVESTIGATIONS	11
3.1	Description du contenu litigieux :	11
3.1.1	Contexte	11
3.1.2	Rappel des faits et procédure :	11
3.2	Compte-rendu du 1 ^{er} accedit // Gruissan, le jeudi 04 Juin 2020	12
3.2.1	Etat de présence	12
3.2.2	Déroulement de la visite	12
3.2.3	Contexte de pandémie de Covid 19	13
3.2.4	Demande de réunion ultérieure par visioconférence	13
3.2.5	Recueil des informations orales au cours de la réunion	13
3.2.5.1	Causes de l'incendie	13
3.2.5.2	Présentation	14
3.2.5.1	Développement de l'activité	14
3.2.5.2	Intervention du sapiteur	14
3.3	Compte-rendu du 2 ^{er} accedit // Gruissan, le jeudi 27 Août 2020	15
3.3.1	Etat de présence	15
3.3.2	Déroulement de la visite	15
3.3.3	Remarques	15
4	► ANALYSE	16
4.1	Etat des lieux et constatations effectuées	16
4.1.1	Situation géographique	16
4.1.2	Histoire du centre	16
4.1.3	Emprise locative de l'exploitation du CTE les AYGUADES	18
4.1.4	Installations pour l'exploitation du CTE	19

4.1.5	Présentation des installations avant incendie	19
4.1.5.1	Éléments photographiques	20
4.1.6	Système constructif	21
4.1.7	Équipement matériel	23
4.2	Présentation du sinistre	23
4.2.1	Causes et circonstance	23
4.2.2	Mesures conservatoires	23
4.2.3	Analyse des causes	24
4.3	Description des installations reconstruites	25
4.3.1	Présentation Générale	25
4.3.2	Équipements	26
4.3.2.1	Installation électriques	26
4.3.2.2	Installation hydraulique	27
4.3.2.3	Sécurité incendie	27
4.3.3	Emprise au sol	27
4.3.4	Box de Stabulations	28
4.3.5	Répartition des locaux	29
4.3.6	Vues d'ensemble	31
4.4	- Analyse comptable	33
4.4.1	Documents d'analysés	33
4.4.2	Chiffrage des travaux de reconstruction	33
4.4.3	Chiffrage des pertes mobilières	34
4.4.4	Pertes exploitation	34
4.4.5	Autres préjudices	34
4.4.6	Conclusion	34
5	► DISCUSSION	35
5.1	Faits, origines et causes établies	35
5.2	Circonstances particulières	35
5.3	Dire de GENERALI / SDA Avocats	36
5.3.1	Etat des lieux entre 2015 et 2018	36
5.3.2	Destination des locaux	36
5.4	Dire récapitulatif de GENERALI / SDA Avocats	38
5.4.1	Chiffrage	38
5.4.2	Incidence comptable	39
5.4.3	Mise en cause	40
5.5	Dire récapitulatif de CATHALA / BCGA Avocats	41
5.5.1	Extension à charge du CTE	41
5.5.2	Gouttières inexistantes	41
5.5.3	Cagnotte solidaire	42
5.5.4	Diligences de Mr CATHALA	42
5.6	Dire récapitulatif CTE / TERTIAN avocats	43
5.6.1	- Réparation du préjudice	43
5.6.1	- S'agissant des données factuelles	43
6	► CONCLUSION	44
6.1	- Se faire communiquer les documents utiles	45
6.2	- Se rendre sur place	45
6.3	- Entendre les personnes informées	45
6.4	- Décrire et chiffrer les travaux.	46
6.5	- Pertes mobilières	47
6.6	- Pertes exploitations	47
7	► ANNEXES	49
7.1	Annexe A : Cadre juridique :	49
7.2	Annexe B : Contenu litigieux :	49
7.3	Annexe C : Déroulement de l'expertise	49
7.4	Annexe D : Notes aux parties	49
7.5	Annexe E : Dires récapitulatifs	49
7.6	Annexe F : Conséquences techniques et financières	49

1 ► INTRODUCTION

1.1 Circonstance de l'affaire :

Suite à l'incendie du Centre de Tourisme Equestre LES AYGUADES, du 22 janvier 2019 à GRUISSAN 11430 (Aude), un contentieux est apparu entre les exploitants du centre et la compagnie d'assurance GENERALI.

Une assignation en référé du 14 juin 2019 a été déposée par le CTE Les AYGUADES (SARL) et par son conseil, Maître Jérôme TERTIAN avocat associé au sein de la SCP TERTIAN-BAGNOLI, Barreau de Marseille à l'encontre de :

La société GENERALI IARD SA, Paris, défendu par Maître Brice LOMARDO, SDA Avocats de Montpellier.

&

Monsieur Pierre CATHALA, Agent général GENERALI, Narbonne, ayant établi le contrat d'assurance après visite des lieux et défendu par Maître Agnès GOLDMIC avocat associé de Paris

Pour contester le refus de garantie opposé, de se faire communiquer :

- ✓ Le rapport d'expertise du cabinet conseil de GENERALI établi par POLYEXPERT le 13 février 2019
- ✓ L'attestation d'assurance de responsabilité civile de l'Agent général CATHALA

Et de diligenter un expert de justice pour remplir la présente mission.

1.1.1 Débat :

Après avoir entendu les représentants des parties à l'audience du 02 Juillet 2019, l'affaire a été mise en délibéré le 12 Juillet 2019 avec ordonnance d'expertise.

Rappel des faits :

- ✓ Le 22 janvier 2019

Une partie des installations du centre équestre Les AYGUADES est détruite par un incendie accidentel, ravageant 220 m² de stabulations et de locaux accolés.

- ✓ Le 23 janvier 2019

La SARL CTE les AYGUADES établit une déclaration de sinistre auprès de son assureur GENERALI

- ✓ Le 13 Février 2019

Le cabinet conseil POLYEXPERT établit son rapport commandé par GENERALI

Le refus de garantie par l'assurance GENERALI est justifié par la nature et l'ampleur des dégâts qui ne correspondent pas à l'assiette du contrat d'assurance, à savoir :

Un surface de 220 m² + 105 m² d'installation sinistrée pour un contrat « un bâtiment pris en location de 50 m² à usage de bureau, »

1.2 / Libellé de la mission :

1.2.1 Mission de l'expert

1. Se faire communiquer tout document utile à l'exercice de sa mission
2. Se rendre sur place et visiter les lieux.
3. Entendre les personnes informées à charge d'indiquer leurs noms, prénoms, demeure ainsi s'il y a lieu leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elle.
4. Décrire et chiffrer les travaux nécessaires à la remise en état des lieux suite à l'incendie du 22 janvier 2019 et en chiffrer le coût.
5. Recenser et chiffrer les pertes mobilières consécutives à l'incendie du 22 janvier 2019
6. Donner au tribunal tous les éléments quant aux préjudices subis par la SARL LES AYGUADES, notamment les pertes d'exploitation.

1.2.2 Recours à un expert comptable art. 278 et 278-1 CPC

Au vu de la spécificité comptable et en complément des descriptions techniques, un expert comptable collaborera au rapport d'expertise conformément aux articles 278 et 278-1 du CPC.

1.2.2.1 Coordonnées de l'expert comptable :

Membre de la compagnie régionale de Montpellier :
 Monsieur François Martinez, Commissaire aux comptes,
 Impasse des Traverses - ZAE La Prunette, 34300 Agde
 Tel : 04 67 94 33 11

1.2.3 Déclaration d'indépendance

Vis-à-vis des parties

<i>Soussigné</i>	<i>Annexe N°</i>
Laurent Cascales, expert de justice	A3.1
François Martinez, expert comptable	A3.2



2 ► DEROULEMENT ADMINISTRATIF DE L'EXPERTISE

2.1 Chronologie de l'expertise :

Evénements qui ont marqué le déroulement de l'expertise par dates et référencement des annexes :

DATES	OBJET	Annexe N°
14 Juin 2019	ASSIGNATION EN REFERE Tribunal de Grande Instance de Narbonne	
12 juillet 2019,	ORDONNANCE DE REFERE, Tribunal de Grande Instance de Narbonne	A1
05 Septembre 2019	Dépôt de la consignation d'expertise	
22 Novembre 2019	Désignation de Monsieur GOUVERNET, expert	
04 Février 2020	ORDONNANCE DE CHANGEMENT D'EXPERT, Tribunal de Grande Instance de Narbonne	A2
14 Février 2020	Acceptation de la mission d'expertise	
14 mai 2020	Demande de prorogation du délai d'expertise, par courrier.	C3
20 mai 2020	Convocation des parties pour le 1 ^{er} Accedit, <i>Envois par courriers RAR et courriers simples</i>	C1
12 Juin 2020	ORDONNANCE DE PROROGATION DE DELAI Tribunal de Grande Instance de Narbonne	
04 Juin 2020	1 ^{er} accedit au centre Equestre à Gruissan / (Feuille de présence signées)	C6
10 juillet 2020	Envoi du compte rendu du premier accedit	
27-août-20	Accedit N°02 (Investigation complémentaire du 27 août 2020)	C7
31-août-20	Demande de consignation complémentaire	C5
03-sept-20	Compte rendu accedit N°02 Courrier RAR non réceptionné par Mr CATHALA, Agent Général	
17-sept-20	ORDONNANCE FIXANT UN COMPLEMENT DE PROVISION AVEC PROROGATION DE DELAI - Tribunal de Grande Instance de Narbonne	A4
17-sept-20	AVIS DE VERSEMENT DE PROVISION	
19 Novembre 2020	PRE-RAPPORT <i>Envois par courriers RAR et courriers simples</i>	
23 Novembre 2020	Courrier fixant la date limite de réception des dires récapitulatifs <i>Envois par courriers simples</i>	

SCS

2.2 / Bordereaux des documents communiqués :

Il est rappelé aux parties qu'elles doivent transmettre à leurs contradicteurs l'intégralité des documents remis à l'expert. Les documents transmis à l'expert sont référencés dans le tableau qui suit et seront joints au rapport. Les documents ou extraits de document auquel le rapport fait référence sont numérotés dans la colonne Annexe.

2.2.1 Dires reçus

Expéditeur	Date / Envoi	DIRES	N° Annexe
CTE AYGUADES SCP TERTIAN Avocats associés	14/05/2020 Courriel	DIRE N°1 : Récapitulatif des pièces versées au dossier	D1-1
	18/06/2020 Courriel	DIRE N°2 : Pièces complémentaires avec historique, agrément FFE + cahier des charges	D1-2
	17/07/2020 Courriel	DIRE N°3 : Communication du rapport définitif de POLYEXPERT	D1-3
	29/07/2020 Courriel	DIRE N°4 : Pièces complémentaires / Baux (Commune & CDL) / Pièces comptables / Tarif CTE	D1-4
	27/08/2020 Courriel	DIRE N°5 : Rappel de l'art.15 de la convention CDL + Notification administrative d'autorisation de reconstruction	D1-5
	02/12/2020 Courriel	DIRE RECAPITULATIF :	E3
SA GENERALI-IARD SDA Avocats	18/02/2020 Courriel	DIRE N°1 : Dénonce du contrat avec demande de vérification de l'état des lieux entre 2015 et 2018	D2-1
	29/06/2020 Courriel	DIRE N°2 : Demande de réponse quant au premier dire.	D2-2
	27/07/2020 Courriel	DIRE N°3 : Rappel des conclusions de la mise hors de cause de GENERALI +Extrait de contrat d'assurance.	D2-3
	01/07/2020 Courriel	DIRE RECAPITULATIF :	E3
AG CATHALA BGA Avocats	01/07/2020 Courriel	DIRE RECAPITULATIF :	E4



2.2.2 Ensemble des documents remis à l'expert

EXPERTISE : 19/00000150	Expéditeur	Date / Envoi	OBJET	Annexe N°
DEMANDEURS	SCP TERTIAN- BAGNOLI Avocats	12/02/2020 Par mail	Lettre directe à Monsieur Laurent CASCALES	
			ORDONNANCE REFERE du 12.07.2019	A1
			Ordonnance chgt expert du 04.02.2020	A2
			Assignation introductive	
			conclusions TJI du référé	
			Justificatif du règlement consignation	
			PIECE 1 - Statuts de la SARL CTE LES AYGADES	
			PIECE 2 - Justificatif RDV sur site Agent général CATHALA	B1
			PIECE 3 - Justificatif partenariat GENERALI - FF Equitation	B2
			PIECE 4 - MIDI LIBRE Edition du 24 Janvier 2019	
		PIECE 5 - Attestation d'intervention du SDIS		
		PIECE 6 - Déclaration de sinistre du 23 Janvier 2019		
		PIECE 7 - Courriel GENERALI du 21 Février 2019		
		PIECE 8 - Courriel GENERALI du 4 Mars 2019		
		PIECE 9 - RAR du 20.05.2019 à GENERALI		
		PIECE 10 - RAR du 20.05.2019 à M. CATHALA		
		14/05/2020 Par mail	PIECE 11 - Article de presse	
			PIECE 12 - Estimation Pertes	F1
		18/06/2020 Par mail	PIECE 13 - Pièces complémentaires suite à Expertise	F2
		20/07/2020 Par mail	PIECE 14 - Rapport d'expertise de Polyexpert (GENERALI commanditaire) 13/02/2020	B3
		29/07/2020 Par mail	PIECE 15 - Ensembles des Baux Municipaux & Conservatoire du Littoral	B4
PIECE 16 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2018	B5			
PIECE 17 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2019	B6			
PIECE 18 - Attestation expert comptable du 21.07.2020 et tableau immobilisations				
PIECE 19 - Conventions de gardiennage chevaux				
27/08/2020 Par mail	PIECE 20 - Plaquette commerciale SARL v2019			
	PIECE 21 - Courrier CRUISSAN au CTE du 04.02.2019 pour accord de RECONSTRUCTION	B7		
DEFENDEURS	SA GENERALI- IARD SDA Avocats	12/02/2020 Par mail	CONCLUSIONS EN REFERE DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NARBONNE	B10

	Légende :	Complément de pièces sur demande de l'expert	
--	-----------	--	--



2.2.3 Documents demandés par l'expert

D'une manière générale, je précise que les différentes parties doivent me faire parvenir tous les éléments nécessaires au parfait accomplissement de la mission d'expertise, ainsi que tous les documents et éléments d'information éventuels dont je ne supposerais pas l'existence, et qui pourraient être susceptibles de permettre de mieux accomplir la mission d'expertise.

Pièces demandées à l'issue du premier accedit

Dates	Pièces	Etat	Annexe N°
Accedit N°1 du 04 Juin 2020	Rapport d'expertise de Polyexpert (GENERALI commanditaire) 13/02/2020	reçu	
	Bilan 31.03.2019 : certifié par l'Expert-comptable	reçu	
	Bilan 31.03.2020 : certifié par l'Expert-comptable	reçu	
	Devis pour travaux de reconstruction	reçu	
	Bulletins de salaire de janvier à juin 2019 de Mr CERESO Marc	reçu	
	Contrat de prêt avec tableau d'amortissement	reçu	
	Tableau des immobilisations avant et après l'incendie : certifié par l'Expert-comptable	reçu	
	Photographies du mobilier détruit	reçu	
	Convention avec l'Hôpital de Narbonne	reçu	
	Justificatifs pertes de pensionnaires (contrats + lettres ou mails...)	reçu	
	Plaquettes commerciales mentionnant tarifs pratiqués en 2019	reçu	
	Chiffre d'affaires HT mensuel pour les années 2016, 2017, 2018 et 2019 : certifié par l'Expert-comptable	reçu	
	Historique du centre équestre	reçu	
	Bail et/ou convention passée avec le conservatoire du littoral	reçu	
Bail et/ou convention passée avec la mairie de GRUISSAN	reçu		

Notons que 2 semaines après le premier accedit du 04 juin 2020, un complément de pièces a été fourni par les demandeurs

Cf. PIECE 13 - Pièces complémentaires suite à Expertise du 18/06/2020

803

2.2.4 Détails des pièces reçues :

A noter qu'à l'exception de la PIECE N°1 versée initialement au dossier, les documents demandés ont été transmis :

EXPERTISE : 19/00000150	OBJET		Annexe N°
PIECE 12 Estimation Pertes	<i>Pages</i>	<i>Détails</i>	F1
	2	Estimation pertes activité - page 2	
	3 à 4	Estimation pertes matérielles / factures 2014	
	5 à 11	Estimation pertes matérielles / factures 2015	
	12 à 22	Estimation pertes matérielles / factures 2018	
	23 à 110	Frais engagés / factures 2019	
	112 à 139	Montage crédit 2019	
PIECE 13 Pièces complémentaires demandée suite au 1 ^{er} accédit	<i>Pages</i>	<i>Détails</i>	F2
	2 à 9	Histoire du centre de 1975 à la reconstruction 2020	
	10 à 52	Agrément FFE & cahier des charges label qualité	
	53 à 57	Première convention avec l'hôpital de Narbonne 2013	
	58 à 63	Dernière convention avec l'hôpital de Narbonne 2020	
	64 à 73	Devis de reconstruction	
	74 à 80	Bulletins de salaire 2019	
	81 à 84	Attestation de l'expert comptable / CA 2017 à 2020	
85 à 112	Montage crédit 2019 (doublon PIECE N°12)		
PIECE 15 Ensembles des Baux Municipaux & Conservatoire du Littoral	<i>Pages</i>	<i>Détails</i>	B4
	3 à 6	1 ^{er} Convention Marc CERESO / CDL (Conservatoire Du Littoral) -1997	
	8 à 11	Demandes d'actualisation de la convention CERESO / CDL - 2018	
	53 à 57	Convention d'occupation temporaire d'usage agricole portant sur le domaine public du Conservatoire du Littoral N°11-293 du 03 octobre 2018 -	
	54 / 55	Contrat de bail à ferme Marc CERESO / Commune de GRUISSAN -1995	
	54 à 59	Contrat de bail à ferme Marc CERESO / Commune de GRUISSAN - 2005	
	61 à 67	Résiliation du bail existant au profit d'un nouveau avec la SARL - 2014 -	
	69	Félicitations municipales du 16/07/2015 pour l'acquisition de 3 Labels FFE	

SCS

3 ► CONSTATIONS ET INVESTIGATIONS

3.1 Description du contenu litigieux :

3.1.1 Contexte

La SARL Centre de Tourisme Equestre LES AYGADES (CTE LES AYGADES) exploite un centre équestre situé à GRUISSAN (11430).

Evoluant dans les statuts d'enregistrement RCS, ce Centre Equestre « familial » crée par le grand-père existe depuis 1975 et occupe le domaine public avec des baux communaux depuis 1995 et autres conventions avec le conservatoire du Littoral depuis janvier 1997.

Page 2/112 de la pièce N°13 - Annexe n° F2

A la création de la SARL CTE LES AYGADES, en date du 18 décembre 2014, Celle-ci développe l'activité afin de pérenniser l'entreprise en diversifiant l'offre initialement limitée à de la promenade équestre estivale :

- Cours
- Travail jeunes chevaux
- Débourage
- Pension
- Promenades

Recueil des informations verbales retenues au cours du premier accedit

Pour ce faire, Emmanuelle CERESO, gérante de la SARL, avait préalablement entrepris des études de monitorat en 2009 et a également développé par la suite de l'Equithérapie en partenariat avec l'hôpital de Narbonne à partir du 26 septembre 2013*

Page 53-56 et 58-62 /112 de la pièce N°13 - Annexe n° F2

3.1.2 Rappel des faits et procédure :

A la lecture des conclusions en Référé du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NARBONNE du 12 Juillet 2019, la SARL CTE Les AYGADES souscrit, par l'intermédiaire de Monsieur CATHALA (Agent Général), un contrat d'assurance à effet du 9 février 2015.

Le 22 janvier 2019, le centre équestre a subi un incendie entraînant la destruction d'une partie des installations, à savoir l'aile Nord des stabulations avec une déclaration de sinistre auprès de Mr CATHALA le lendemain.

Dans le cadre d'une expertise amiable, la compagnie GENERALI missionne le cabinet POLYEXPERT. Par courrier en date du 21 février 2019, la société GENERALI indique que le bâtiment, à savoir les stabulations, objet du sinistre n'avait pas été déclaré au contrat d'assurance.

Invoquant une convention d'occupation, par SARL CTE LES AYGADES, datée du 3 octobre 2018 pour un contrat d'assurance en date du 9 février 2015, la GENERALI assurance remet en cause les conditions du contrat.

Par l'intermédiaire de SDA, avocat de la défense, et en complément des missions définies dans l'ordonnance du Référé du 12 juillet 2019, il est demandé à l'expert de :

« .../... vérifier si la situation des lieux était identique au moment de la formation du contrat d'assurance c'est-à-dire, par rapport à la situation de 2018. »

DIRE N°1 : Par SDA Avocat, déposé au dossier par les défenseurs

- Annexe n° D2-1



3.2 Compte-rendu du 1 ^{er} accedit // Gruissan, le jeudi 04 Juin 2020
--

3.2.1 Etat de présence

Le jeudi 04 Juin, à 10:00 heures, nous nous sommes présentés au Centre de Tourisme Equestre LES AYGUADES en présence des parties pour constater la reconstruction des lieux sinistrés.

En plus de l'expert nommé et du sapiteur étaient présents :

Tableaux de présence : EXPERTISE : 19/00000150 / Accedit N°1

Nom - Prénom	Parties & Rep/assistant	ADRESSES	PARTIES Convoquées
DEMANDEURS			
TERTIAN Jérôme	Avocat CTE AYGUADES*	MARSEILLE	PRESENT
CERESO Emmanuelle	Gérante CTE AYGUADES*	GRUISSAN	PRESENTE
CERESO Nicolas	Frère de la gérante CTE AYGUADES*	GRUISSAN	Non convoqué PRESENT
DEFENDEURS			
DAFFLON Victoire	Substituant A. GOLMIC / BCG&A Avocats Avocat de Mr CATHALA, Agent Général	NARBONNE	PRESENTE
Me DIAB	SDA Avocats / SA GENERALI IARD	MONTPELLIER	PRESENT
...	Mr CATHALA, Agent Général	NARBONNE	Convoqué ABSENT
...	V SA GENERALI IARD	PARIS	Convoqué ABSENT
SAPITEUR EXPERT COMPTABLE			
MARTINEZ François	Expert comptable SAPITEUR	AGDE	Art. 278 et 278-1 CPC

CTE AYGUADES* : Centre Tourisme Equestre Les AYGUADES

(Signatures de la feuille de présence) - **Annexe n° C6**

3.2.2 Déroulement de la visite

En arrivant un peu avant 10 :00 heures, Madame Emmanuelle CERESO, la gérante du CTE AYGUADES, nous a fait visiter les stabulations et le local attenant reconstruit.

Nous constatons que la reconstruction est composée d'une structure légère avec une ossature bois, des cloisonnements de stabulation ajourés, une couverture métallique et quelques extensions de dallage béton.

Un descriptif plus détaillé et basé sur un quantitatif métré permettra de définir « .../... le chiffrage des travaux nécessaires à la remise en état des lieux suite à l'incendie du 22 janvier 2019 » / - Article 4 de la mission d'expertise demandée.

Après la visite des stabulations, de la sellerie et des annexes, nous nous sommes rendus à la salle du clubhouse pour procéder à la réunion et recueillir la présentation de chacun et du litige.

L'accedit a débuté à 10:00 heures et a été clôturé à 11:00 heures

Dans l'ordre des événements et après une première présentation sommaire :

- Visite des lieux
- Présentation du sapiteur expert comptable
- Présentation des parties (tour de table)
- Lecture de la mission d'expertise
- Demande d'une présentation de l'histoire du CTE Les AYGADES
- Demande des conditions de reconstruction
- Recueil des informations orales
- Demande de documents complémentaires utiles ou manquants

3.2.3 Contexte de pandémie de Covid 19

Au stade de la convocation des parties et à défaut d'une demande préalable pour la tenue de cette réunion, les conditions sanitaires ont été demandées et acceptées par l'ensemble des parties.

Au regard des prescriptions inscrites dans la convocation du 1^{er} accedit, les conditions sanitaires de la salle de réunion (Clubhouse) étaient appropriées, avec :

- Le port du masque chirurgical (EPI)
- Mise à disposition de gel Hydro-alcoolique
- Une distance de sécurité entre chaque intervenant
- Réunion effectuée dans un local aéré

A noter qu'aucune des parties présentes n'a évoqué le souci sanitaire pour la tenue de cette réunion, ni dénoncé une insuffisance de mesures barrières mis en place.

3.2.4 Demande de réunion ultérieure par visioconférence

Afin de répondre à l'éventuel cas de convocation pour d'autre(s) accedit(s), la demande d'acceptation d'une réunion ultérieure par visioconférence a été validée par l'ensemble des parties. (Cf. feuille de présence – Annexe N°C6)

A noter : Le média utilisé doit impérativement être sécurisé, ce qui est par exemple le cas sur Orange Open Visio, CISCO WEBEX, Microsoft Team ou Tixeo. En revanche ZOOM est à proscrire.

3.2.5 Recueil des informations orales au cours de la réunion

La réunion a débuté par la présentation de chacun des intervenants (Cf. Art. 3.2.1) suivie de la lecture des 6 sujets qui concernent la présente mission d'expertise.

Très rapidement, il est apparu que nous ne possédons pas l'ensemble des documents nécessaires au bon déroulement de notre mission et notamment le rapport d'assurance de Polyexpert du 13 février 2019.

Pour mémoire :

La référence à ce rapport a été citée à 4 reprises par Me TERTIAN au cours de la discussion, à propos de :

- Précision sur la date du rapport
- Articles & photos avant sinistre
- Notion de budget estimé par Polyexpert (sans chiffrage)
- Absence de conclusion probante quand aux causes de l'incendie

3.2.5.1 Causes de l'incendie

Concernant les causes de l'incendie, cela ne rentre pas dans le cadre des missions confiées et ne peut pas faire l'objet d'une extension de mission.

En effet, Il est difficile d'envisager de mener des investigations un an et demi après le sinistre.

3.2.5.2 Présentation

Nicolas CERESO, le frère d'Emmanuelle CERESO, intervient au cours de la discussion en assistant sa sœur et en l'aidant dans la préparation des pièces techniques et autres présentations versées au dossier.

Emmanuelle et Nicolas CERESO ont mis en évidence l'histoire familiale du centre équestre depuis la reprise du père en 1995, la création par le grand-père en 1975 et la continuité par la troisième génération incarnée à présent par Emmanuelle CERESO en 2015.

Cette discussion met également en évidence les moyens d'investissement et subsistance de cette entreprise qui par acte d'auto-construction familiale a réussi à aménager et à embellir les installations au fil du temps.

3.2.5.1 Développement de l'activité

De son côté, Emmanuelle CERESO Gérante du CTE Les AYGUADES, s'est investie (comme nous l'avons évoqué ci-avant Art.3.1.1) à développer le centre depuis la création de la SARL en 2015.

La première convention avec l'hôpital de Narbonne en 2013 à propos de cours d'« Equithérapie » pour une population de personnes handicapées et la mise aux normes d'une certification « Labels d'activité » en juin 2015 suggèrent une infrastructure préexistante à l'incendie.

3.2.5.2 Intervention du sapiteur

> François MARTINEZ Expert Comptable & sapiteur fait la relecture du point N°5 de la mission d'expertise et demande des factures antérieures à 2014 pour chiffrer les pertes mobilières :

Nicolas. CERESO rappelle qu'une armoire d'archives a été détruite dans l'incendie et qu'il est difficile de trouver les preuves d'achat. D'autant plus que le matériel a été détruit au $\frac{3}{4}$ et que le $\frac{1}{4}$ restant était en grande partie contaminé. Par défaut, un inventaire des selles et des casques par rapport au nombre de stabulation doit-être mis en comparaison avec les factures de rachat matériel.

Me TERTIAN confirme :

« ... qu'à défaut de trésorerie le CTE n'a racheté que le stricte nécessaire au fonctionnement du centre en évoquant sans précision un plafond de garantie opposable sur ce poste. »

> A propos des pertes d'exploitation, François MARTINEZ souligne l'existence de factures de reconstruction post réouvertures.



3.3 Compte-rendu du 2^{er} accedit // Gruissan, le jeudi 27 Août 2020

3.3.1 Etat de présence

Le jeudi 27 août, à 9:00 heures, nous nous sommes présentés au Centre de Tourisme Equestre LES AYGUADES en présence des parties pour constater la reconstruction des lieux sinistrés.

Investigation complémentaires / Accedit N°2

Nom - Prénom	Parties & Rep/assistant	
TERTIAN Jérôme CERESO Emmanuelle	> Avocat CTE AYGUADES* > Gérante CTE AYGUADES*	DEMANDEURS
Me DIAB	> SDA Avocats / SA GENERALI IARD	DEFENDEURS
MARTINEZ François	> Expert comptable	SAPITEUR

CTE AYGUADES* : Centre Tourisme Equestre Les AYGUADES

(Signatures de la feuille de présence) - Annexe n° C7

3.3.2 Déroulement de la visite

Après avoir signé la feuille d'émargement et présenté, aux parties, l'objet de cette investigation complémentaire, cette visite déambulatoire s'est principalement déroulée en extérieur avec le respect des consignes sanitaires quant au port de masques de protection.

Nous avons considéré l'ensemble des pièces complémentaires versées au dossier afin d'établir le relevé de l'implantation de l'état des lieux reconstruits, avec notamment :

- ✓ Le rapport de POLYEXPERT commandé par SA GENERALII - PIECE N°14 - Annexe n° B3
- ✓ Les conventions d'occupation de sol passées avec la commune de GRUISSAN et avec le Conservatoire Du Littoral (CDL) L'historique du centre équestre " CTE les AYGUADES" - PIECE N°15 - Annexe n° B4
- ✓ Prise en compte de l'emprise des constructions AVANT et APRES l'incendie

Afin d'établir le relevé de l'implantation de l'état des lieux reconstruits, nous avons fait le tour des installations et j'ai procédé à un relevé photographique avec une prise de mesure au mètre ruban et télémètre.

A noter :

Aux dires des demandeurs et des services urbains de la mairie de GRUISSAN, aucune déclaration préalable de travaux, permis de construire ou permis de démolition (consécutif à l'incendie), n'ont été déposés.

Seul le courrier du Monsieur le Maire autorise, sans l'instruction d'un dossier de déclaration de travaux, autorise la « .../.... reconstruction des stalles nécessaires à l'activité » Cf. PIECE N°21

- Annexe n° B7

3.3.3 Remarques

A défaut de document administratif, tel que déclaration de travaux préalable ou permis de démolition, consécutif au sinistre, seule la constatation des lieux permet de déterminer si l'ensemble a été reconstruit sur l'emprise existante.

Au vu des informations dissonantes quant au nombre de stabulations avant l'incendie, la deuxième visite a permis d'observer les anciennes traces justifiant de l'emprise antérieure indépendamment du nombre de stabulation.

Toutefois, le nombre de places existantes avant sinistre a évolué d'environ + 11 % par l'optimisation de l'emprise au sol. En effet, la nature des matériaux séparant les boxes de stabulation, initialement construit en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur a été rebâti avec des structures bois de 12 cm de bois permettant sur le nombre total des stabulations de gagner un emplacement.

De plus au sud-est de l'angle sud de l'enclos, l'emplacement de la douche équine, constaté en 2016 lors de l'état des lieux contradictoire pour la convention d'occupation foncière avec le CDL*, a été déplacée côté sud-ouest et remplacée par une stabulation.



4 ► ANALYSE

4.1 Etat des lieux et constatations effectuées

4.1.1 Situation géographique

Implanté sur la commune de Gruissan l'exploitation du CTE Les AYGUADES est établie sur plusieurs parcelles cadastrées propriété pour partie du conservatoire de l'espace littoral, et, pour autre, par la commune de Gruissan. Inscrit sur le site naturel protégé « Les Auzils » du Massif de La Clape. /



11430 Gruissan, Aude

4.1.2 Histoire du centre

De 1975 à 1990, c'est la période du ranch St HELEN créé par le grand-père Claude CERESO.

En 1990, le centre équestre devient le ranch de la CLAPE et passe sous la responsabilité du fils Marc CERESO en 1995. Date à laquelle, la famille CERESO s'installe sur le site de l'activité pour y habiter et engage les travaux de mise conformité avec les services vétérinaires.

En 1997, une première convention d'occupation de sol est signée entre le Conservatoire du Littoral (CDL) et Marc CERESO, à titre gracieux et compensatoire contre travaux (valeur 160000 francs) pour une période de 6 ans renouvelable tacitement. - Soit 2003 / 2009 / ...

(Cf. Pages 4 à 6 PIECE n°15). - **Annexe n° B4**

En 2004, le ranch devient Centre de Tourisme Equestre CTE de la CLAPE et occupe les lieux par reconduction tacite de la convention avec le CDL de 1997

En janvier 2012 à la demande de Marc CERESO, la situation d'occupation des lieux, par reconduction tacite des conventions, n'est pas clairement définie. La copie d'un e-mail de la direction des services techniques de la commune de GRUISSAN l'atteste. Extrait :

La nouvelle convention n'étant pas signée ni même rédigée, aucun titre ne peut être émis et les loyers ne peuvent pas être encaissés

(Cf. Pages 8 PIECE n°15). - **Annexe n° B4**

Le 15 janvier 2015, le l'activité historique de la famille CERESO passe sous la responsabilité d'Emmanuelle, avec une nouvelle dénomination et devient CTE Les AYGUADES l'immatriculé en SARL au RCS de Narbonne.

Pour mémoire : Extrait de la convention de 1997 - (Cf. Pages 4 & 13 PIECE n°15).

- **Annexe n° B4**

En 2018, la nouvelle convention d'occupation temporaire d'usage agricole portant sur le domaine public du conservatoire du littoral est signée avec le CTE le AYGUADES, il est écrit à l'article B du préambule :

B - Choix de l'exploitant

« .../... l'exploitant bénéficie du transfert en sa faveur de l'activité du père Marc CERESO, préalablement présent sur les parcelles objet de la présente... »

A noter :

La convention de 2018, se basant sur un état des lieux contradictoire de 2016, est consentie pour une période de 9 années à compter du 1 juillet 2018.

Frise Chronologique élaborée par la partie demanderesse - PIECE N°13 page 2/112 - **Annexe n° F2**

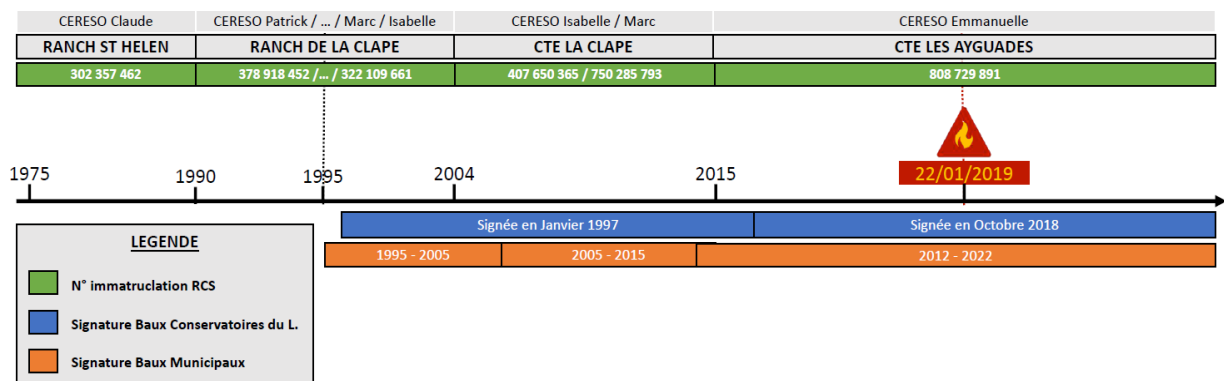
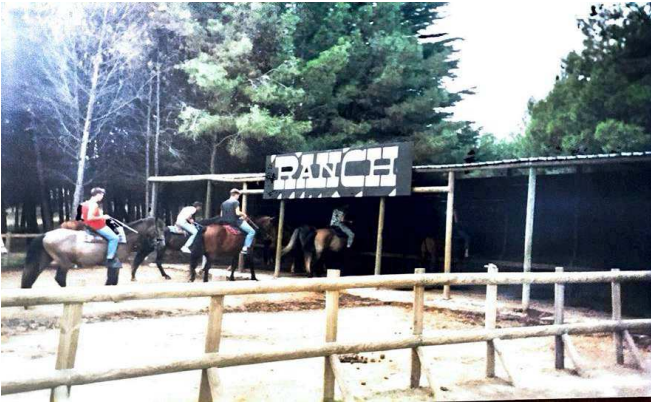


Photo 01 - Photo du Ranch de la CLAPE - 1990 -

Page 5/112 - PIECE N°13-

- Annexe n° F2

❧❧❧

4.1.3 Emprise locative de l'exploitation du CTE les AYGUADES

L'emprise territoriale du centre équestre est établie sur le domaine public du Conservatoire du Littoral et de la commune de Gruissan dans un rapport de $\frac{3}{4}$ pour le CDL et $\frac{1}{4}$ pour la Commune.

- ✓ Convention d'occupation temporaire du Conservatoire du Littoral (CDL)

L'article 6 de la convention N°11-293 du 03 octobre 2018 désigne une occupation sur la commune de Gruissan représentant une contenance de 10ha 22a 44ca de surface utilisée dont 1/3 pour l'exploitation et environ 2/3 pour le pacage.

- ✓ Bail à ferme communal

Le bail consenti par la commune de Gruissan a été renouvelé par délibération du conseil du 12 novembre 2014 par résiliation du bail CTE La Clape au profil d'un nouveau bail au CTE Les Agades pour une contenance de 2ha 88a 80 ca.

Emprise totale sur domaine public du CTE Les AYGUADES - $\frac{3}{4}$ CDL et $\frac{1}{4}$ Commune -

4.1.4 Installations pour l'exploitation du CTE

Concernant la convention du 03 octobre 2018 signée avec le CDL et à l'exception de l'habitation, seules les structures d'exploitations liées à l'activité du centre équestre sont les propriétés de la SARL LES AYGUADES et concernent :

- ✓ Une maison d'habitation de 78 m² avec terrasse et piscine hors sol avec charges locatives spécifiques

Structures d'activités

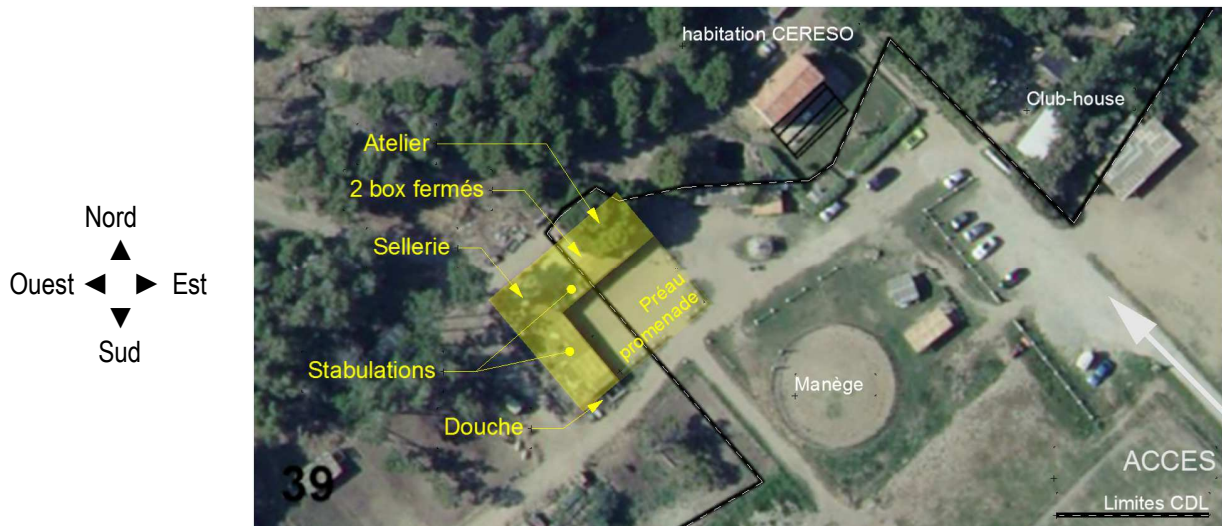
Parallèlement aux installations sinistrées, l'ensemble des structures d'exploitation comprend :

- Un hangar un parc poney, un poulailler, une mini ferme un bureau club house, une carrière équestre, un barnum et 5 abris de prairie -

Plus localement, pour ce qui concerne l'objet de l'expertise, la structure d'exploitation, comprend :

- ✓ Stalles- Sellerie - Atelier- box accolés en bordure du préau de promenade -

L'image ci-dessous montre la délimitation (en noire) de la zone CDL au nord et de la partie communale au sud (accès) ainsi que la répartition des équipements de la zone sinistrée ▼ (en jaune sur l'image)



4.1.5 Présentation des installations avant incendie

L'objet de cette présentation concerne les installations de stabulations et des locaux accolés.

N'ayant pu constater physiquement les locaux avant juin 2020, la description se base sur l'ensemble des documents versés au dossier, sur les dires du demandeur et les études menées personnellement.

L'analyse des photos et des images aériennes des lieux avant sinistre permet de mesurer l'emprise des installations et de constater, à différentes dates (2009-2018-2020), la similitude de l'emprise au sol structurée par la clôture du préau de promenade inchangé depuis 2009 et avant.

Inscrit sur plan rectangulaire de 27 x 21 mètres, les deux ailes, bâties en simple rez de chaussée d'une hauteur moyenne estimée à 2.8 m, représentent une surface totale construite et couverte d'environ 320 m², avec* :

- 135 m² pour les stabulations (Nord-est & Sud-est)
- 95 m² pour les locaux accolés (Nord-ouest)
- 80 m² pour l'auvent (sud-ouest)
- 10 m² pour la douche (Sud)

** A ce stade de l'analyse, les surfaces données ont une valeur estimée.*

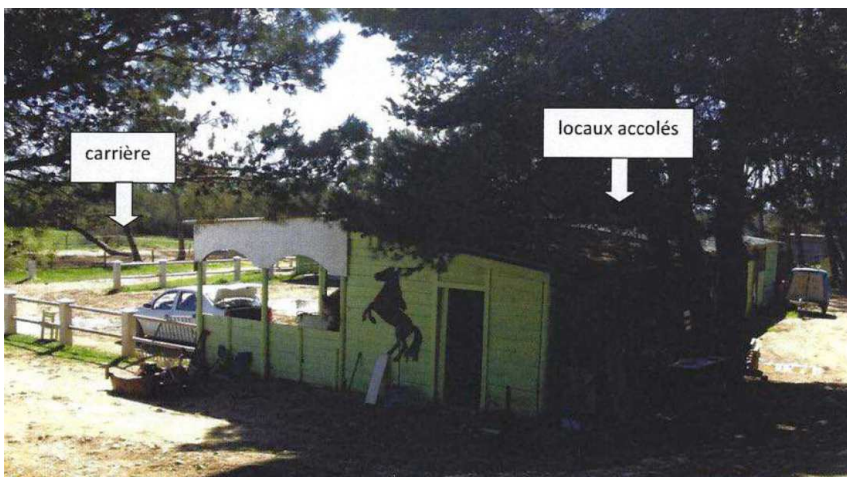
4.1.5.1 Éléments photographiques

Photo 01 - Photo d'ensemble des stabulations et du préau de promenade - 2011

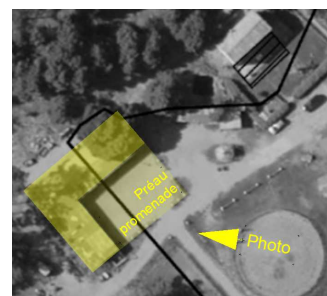


Page 6/112 - PIECE N°13 - Fourni par le demandeur - Annexe n° F2

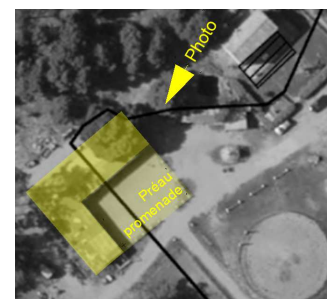
Photo 02 - Vue arrière de stabulations avec atelier et box accolés - 2016 -



Page 45/69- PIECE N°15 - Annexe III - Etat des lieux de la convention CDL 2018. - Annexe n° B4



Prise de vue 01

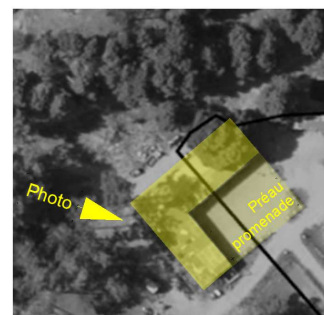


Prise de vue 02

Photo 03 - Vue arrière de l'auvent au lendemain de l'incendie - 2019 -



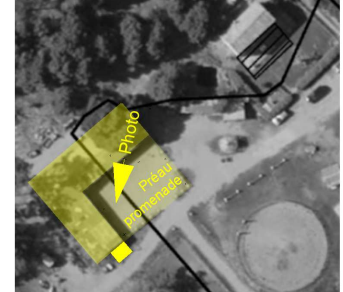
Article de presse - L'indépendant 2019.



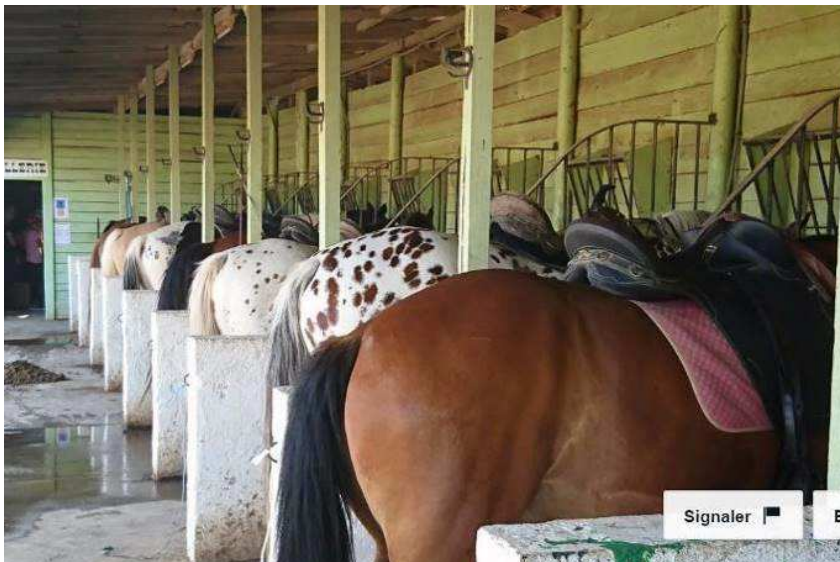
Prise de vue 03

Photo 04 - Vue de la zone douche - 2019 -

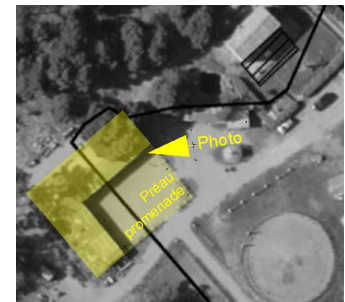
Article de presse - L'indépendant 2019.



Prise de vue 04

Photo 05 - Vue des stabulations

Page 4/17 - PIECE N°14 - Rapport d'expertise par POLYEXPERT- Annexe n° B3



Prise de vue 03

4.1.6 Système constructif

Les installations sont construites à même le sol, avec un dallage béton sur terre-plein pour une surface estimée de 260 m² comprenant les stabulations, les locaux accolés et une partie de l'auvent arrière.

Les 16 parois séparatives des box de stabulation sont bâties en aggloméré creux de ciment de 20 cm d'épaisseur et constituent les appuis des poteaux en bois.

Les parois de refend, en fond de stabulation, et les parois de façades de locaux accolés sont bardées de bois avec une ossature également en bois et représentent une surface d'environ totale 225 m² compris mur de séparation entre locaux. (Soit 90 ml x h.250 m).

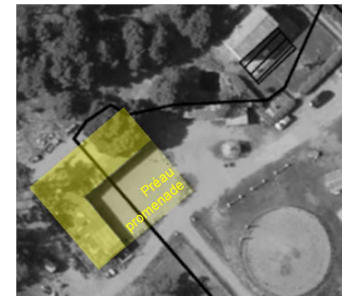
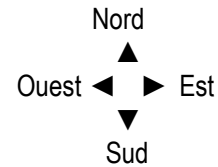
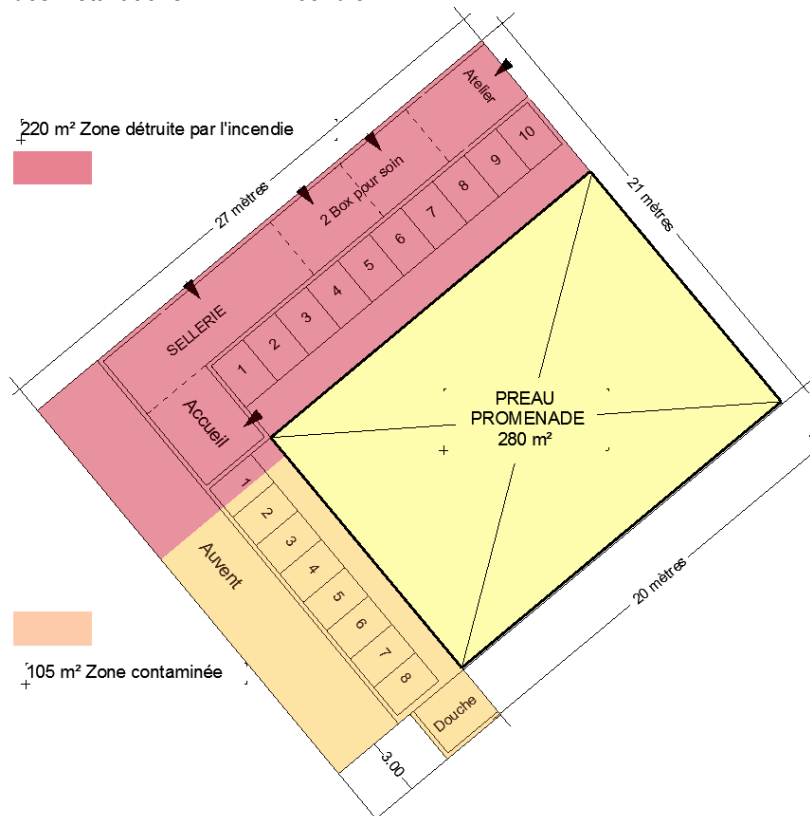
La charpente bois est constituée de poteaux, de pannes et de chevrons en partie courante et de poutres composites bois-acier, avec une structure en I, de type Nailweb en bandeau de façade au dessus des stalles.

A noter que ces poutres composites servent également de structure porteuse des panneaux bois (type CTBH aggloméré de copeaux) support d'enseigne publicitaire et dessinant de la modénature voutées.

La couverture est constituée de plaque de fibrociment ondulé sur la partie avant côté préau de promenade et de tôle ondulée en acier sur l'arrière, côtés auvent et locaux accolés.

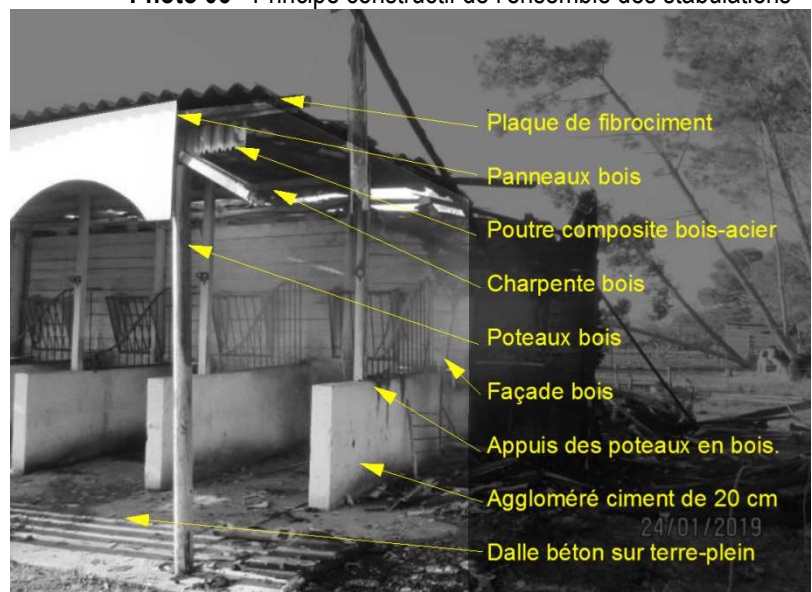
Ces installations, propriété de l'exploitant, apparaissent difficilement qualifiables en termes d'estimation travaux, car l'ensemble a été amélioré et auto-construit au fil du temps sans budget d'investissement de départ.

Schéma des installations AVANT incendie



Situation

Photo 06 - Principe constructif de l'ensemble des stabulations



4.1.7 Equipement matériel

Comprend les réseaux lumière et prises électriques ainsi que l'alimentation en eau des abreuvoirs automatiques et de la douche. La valeur estimée par POLYEXPERT dans son rapport est de 10 000 €.

A ce stade de l'expertise, il est difficile de constater quoi que ce soit à ce propos.

Concernant le contenu matériel d'équitation, nous pouvons par déduction estimer qu'il y avait au moins le même nombre d'équipement selles, tapis, étriers, bridons, longues, etc. que le nombre de stalles.

Néanmoins au cours du premier accédit, Emmanuelle CERESO a déclaré avoir pu sauver des flammes quelques selles appartenant aux propriétaires de chevaux.

4.2 Présentation du sinistre

Suivant le rapport de Polyexpert / Pièce N°14 - Extrait - (pages 6 et 7)

4.2.1 Causes et circonstance

En fin de journée, le père et la fille Cereso étaient affairés à nourrir les chevaux dans un parc situé à l'Ouest des équipements de stabulation. Alors qu'ils revenaient vers l'habitation, vers 17H40, ils ont aperçu des lueurs au niveau des box situés au Nord des installations.

En s'approchant, ils ont vu qu'il s'agissait de flammes qui affectaient la paille de litière. Ils se sont rapidement dirigés vers leurs extincteurs pour en vider deux mais ne sont pas parvenus à éteindre les flammes qui se sont rapidement propagées au pin voisin et à la couverture des box qui était recouverte d'aiguilles de pin.

La situation lui échappant, Mme Cereso a lancé un appel aux services de secours à 17H43. Dans l'attente de leur arrivée, elle s'est précipitée dans la sellerie pour évacuer un maximum de matériel des propriétaires (selles, tapis, filets, mors).

L'incendie s'est propagé rapidement de sorte qu'elle n'a pas pu évacuer l'ensemble du matériel avant que les locaux ne soient trop enfumés.

Les services de secours seraient arrivés sur place rapidement (environ 6 mn) pour combattre l'incendie. Malgré ce, la moitié des équipements de stabulation, l'atelier d'outillage, les deux box Nord et la sellerie ont été ravagés par les flammes.

4.2.2 Mesures conservatoires

Les sapeurs-pompiers de la caserne de Narbonne et de Gruissan sont intervenus en force et rapidement sur les lieux dans la crainte de la communication de l'incendie à la pinède. Ces moyens ont permis d'éviter cette propagation à la forêt et de circonscrire l'incendie avant qu'il n'endommage davantage les installations et les stocks de fourrage.

L'alimentation électrique a été consignée ainsi que l'alimentation en eau.
60 % des couvertures en fibrociment détruites contiennent vraisemblablement des matériaux amiantés.

4.2.3 Analyse des causes

Suivant le rapport de Polyexpert / Pièce N°14 - Extrait - (pages 8 à 10) - Annexe n° B3

Photo 7 - Vue depuis l'Ouest, toute l'aile Nord-Est de stabulation



Photo 8 - Vue de l'angle intérieur des deux bâtiments de stabulation,



Photo 9 - Le lieu signalé comme théâtre des premières flammes / A



Photo 10 - Vu de ce secteur, depuis l'Ouest, au-dessus du bâtiment./B



A / Vue depuis le Sud-ouest, l'enchevêtrement des gravais montre des tôles de couverture corrodées sous haute température, des éléments de charpente bois calcinés à divers degrés et en fond, côté Est, le pin qui surplombait ces bâtiments, calciné aux deux tiers :

Toutefois, l'orientation du vent et l'intervention rapide des services de secours ont évité la propagation de l'incendie vers l'Ouest et la pinède

Synthèse

Le théâtre de l'incendie a été particulièrement brassé par les services de secours qui ont utilisé un bulldozer pour repousser les décombres. Dans ces conditions, aucune investigation précise ne peut être menée.

Les signes objectifs de l'incendie de façon globale, corroborent les déclarations des assurés pour positionner le foyer principal à proximité des box Nord et de l'atelier.

Les origines possibles, dans le contexte décrit, sont les suivantes :

- Accident ou négligence, notamment liée à un possible article de fumeur,
- Acte de malveillance, la période de départ en pleine journée et en présence des assurés paraît discréditer cette hypothèse,
- L'échauffement d'origine électrique au niveau de l'installation datée de plus de dix ans ou d'un appareil non identifié

4.3 Description des installations reconstruites

Comme expliqué ci-après dans l'article des circonstances particulières, la reconstruction et le rééquipement de cette structure d'exploitation, à savoir :

- Les box de stabulation
- L'atelier
- Les box fermés
- La sellerie
- La douche

ont été reconstruit sensiblement sur la même emprise au sol avec des extensions de dallage béton et une réorganisation des locaux, à savoir :

- des box de stabulation
- une graineterie
- Un atelier
- Une sellerie spécifique au CTE
- Une sellerie réservée aux propriétaires de chevaux
- Une douche

4.3.1 Présentation Générale

La structure a été reconstruite sur le même modèle constructif, sans modification significative de hauteur.

Le sol en béton sur terre-plein a été conservé partiellement et étendu à l'ensemble des locaux.

Les panneaux de mur à ossature bois sont constitués de poteaux de section 6x8 cm et de lisses horizontales intérieures et extérieures en planches de coffrage de 27 mm d'épaisseur (sapin).
(Cf. Chapitre 3.6.5 ci-après).

Photo 11- Vue intérieure de la sellerie CTE

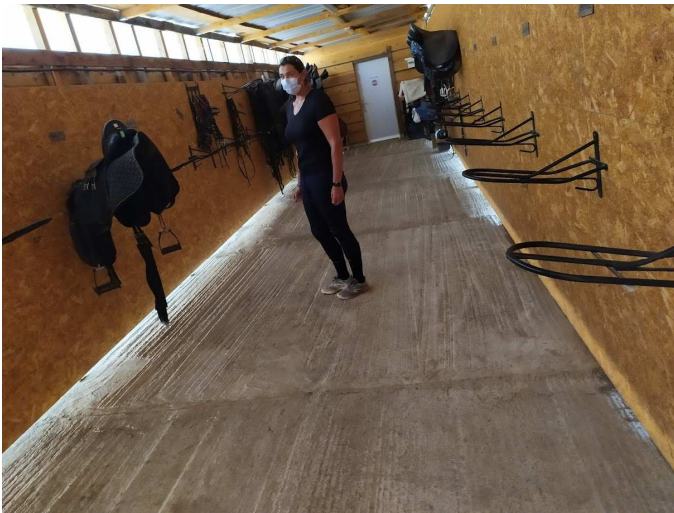


Photo 12- Vue intérieure de la sellerie propriétaires



Les parements intérieurs sont constitués de panneaux bois de type OSB pour les locaux réservés au CTE (Accueil sellerie et atelier - Photo 11) et de panneaux bois agglomérés de type CTBX pour les autres locaux (graineterie et sellerie propriétaire - Photo 12).

Le parement extérieur est constitué d'un remplissage bois, avec des planches de sapin (type coffrage), des vides laissés par les lisses horizontales de la structure à ossature bois (Cf. Photo 24). Une teinte de brou de noix en application sur l'ensemble des bois extérieurs crée l'unité architecturale sans pour autant assurer une protection durable.

A noter :

L'absence de recouvrement des planches de coffrage en parement extérieur ne peut constituer un bardage étanche au ruissèlement d'eau de pluie, d'autant plus que l'ensemble n'est pas équipé de gouttières.

La partie haute des parois extérieures est ajourée, avec une occultation transparente en bandeaux de polycarbonate sur les locaux fermés (Sellerie, atelier, graineterie - photo 14) et une partie haute ouverte au vent sur les autres murs en parois de fond pour stabulation (Photos 13 & 15)

PHOTO 13 - Vue extérieure des panneaux de parois (côté douche)



PHOTO 14 - Vue extérieure du volume sellerie propriétaires



La séparation des box de stabulation, initialement construite en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur, ont été remplacées par des parois plus fines avec une structure ajourée en bois et surmontée barreaudage bois/ métal pour le cadre et les barreaux. (Photos 15 & 16)

A noter : L'ensemble des éléments poteaux de façade et pieds de parois séparatives sont désolidarisés du sol par sabots métalliques galvanisés afin d'éviter le contact des structures avec le sol régulièrement mouillé. (Entretien)

PHOTO 15 - Parois de fond des stabulations



PHOTO 16 - Vue extérieure du volume sellerie propriétaires



Les façades de box de stabulation donnant sur le préau-promenade sont constituées de 11 portiques poteaux-poutres en bois. Ces 11 portiques (5+6 au total) forment les éléments porteurs de la couverture en bac acier.

La charpente bois est constituée de panne, chevrons et planches de voliges intermédiaires. Les assemblages sont réalisés également par des sabots métalliques galvanisés.

4.3.2 Equipements

4.3.2.1 Installation électriques

L'ensemble est composé de 3 lignes électriques d'éclairage par tube luminescent, 2 lignes de prises électrique (16A) et d'un tableau de protection équipé d'un disjoncteur différentiel de 30mA. Le câblage apparent est de type R2V.

4.3.2.2 Installation hydraulique

Les 20 stalles sont équipées d'abreuvoir automatique «à niveau constant» de 30 cm de large, en plastique fixé au mur.

La douche à cheval d'origine est composée d'une potence orientable en tube métallique pour supporter de tuyau d'arrosage. L'ensemble des installations (abreuvoirs, douche et puisage) est alimenté par un réseau en polyéthylène (PE) avec pose en apparent y compris raccords PE.

Photos 17 - Potence de douche



Photos 18 - Abreuvoir



4.3.2.3 Sécurité incendie

Sur facturation de vérification et de mise en conformité N° 17247 du 05/08/2019 de JSI Saint-Estève, 5 extincteurs et 4 panneaux de classe feu sont notifiés (PIECE N°12 page 108/139). Toutefois, je n'ai constaté que la présence de 2 extincteurs 6 l à l'entrée de la graineterie et dans le Hall de la sellerie CTE. - **Annexe n° F1**

Photos 19 - Extincteur Eau 6 L / Graineterie



Photos 20 - Accueil sellerie CTE



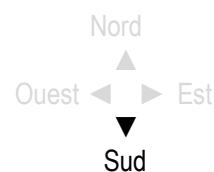
4.3.3 Emprise au sol

Concernant l'emprise des installations d'une vue en plan masse, nous constatons sur 3 images aériennes, datées de 2009 à 2020, que les deux ailes de la superstructure bordant le « préau de promenade » sont sensiblement identiques.

A noter :

Le préau de promenade, non impacté par le sinistre, définit la référence de l'emprise au sol à différentes dates.

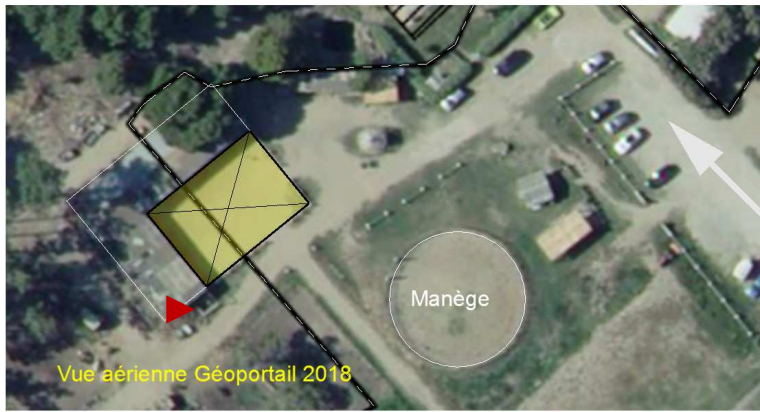
✓ Année 2009



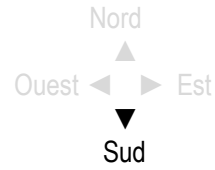

▶ Emplacement douche

Pièce N°15 page 35/69 - Annexe III / Convention N°11-293 du 03 octobre 2018 CDL - **Annexe n° B4**

✓ Année 2018



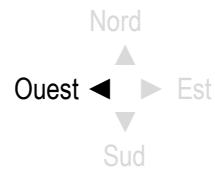

Vue aérienne Géoportail 2018

Réf. <https://www.geoportail.gouv.fr/>
 Emplacement douche

✓ Année 2020



Vue satellite 2020 Google

Réf. [https://www.google.com/maps//43°07'31.8"N 3°07'03.2"E](https://www.google.com/maps//43°07'31.8)
 Emplacement douche

4.3.4 Box de Stabulations

Comme cela est présenté ci-avant, l'emprise au sol en plan masse n'a guère évolué à l'exception de l'emplacement de la douche pour chevaux qui initialement était située à l'angle sud du préau de promenade.

Lors de la reconstruction, l'emplacement de la douche a été aménagé par un box de stabulation supplémentaire en impliquant une extension de couverture d'environ 10 m².

La nouvelle douche a été déplacée derrière les stalles à l'extrémité sud-est de l'auvent arrière.

Photo 21 - AVANT incendie

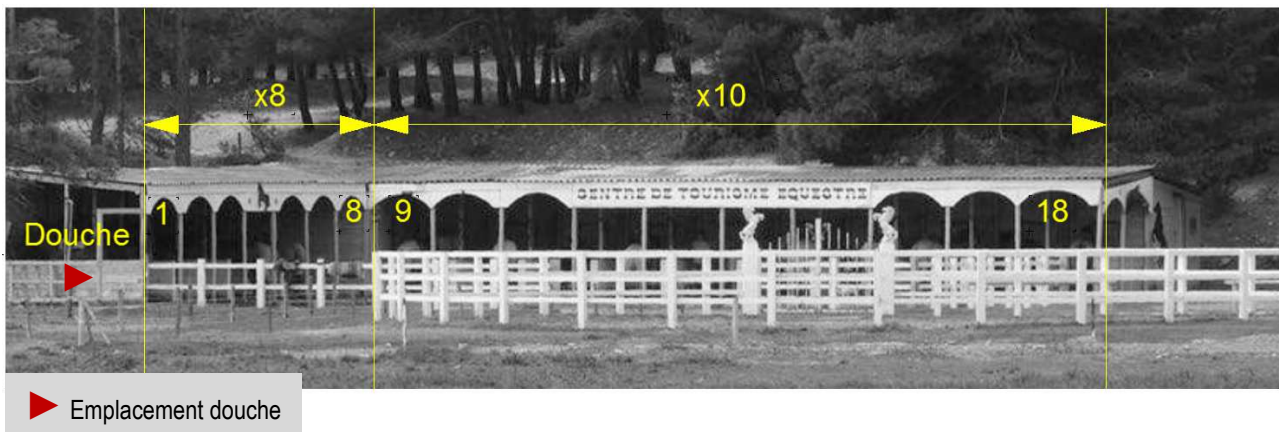

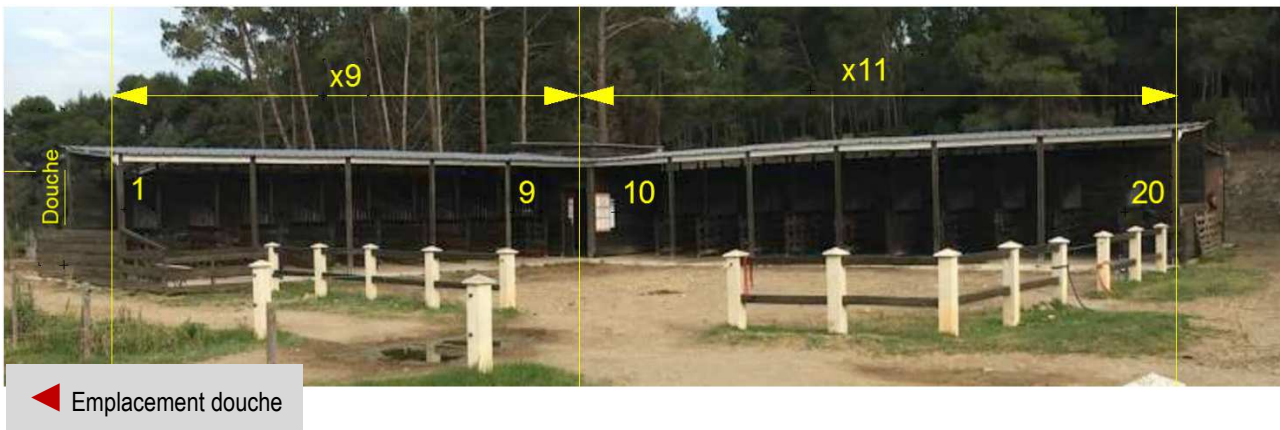

 Emplacement douche

Photo 22 - APRES reconstruction

Quant à l'imprécision du nombre exacte de stalles avant l'incendie ainsi que l'absence de déclaration administrative pour travaux, nous avons plusieurs versions différentes :

Comme nous le rappelle Me TERTIAN avec le courrier du 28/08/2020 (Dire n°5) faisant référence ' l'article 15 de la convention de CDL N°11-293 du 03 octobre 2018, structure fait référence à 20 stalles.

« 20 stalles accolées, préau de promenades (en partie sur terrains communaux 80 m² et conservatoire 200 m²) et carrière équestre (surface estimée 380 m²) »

Toutefois, le rapport d'expertise de POLYEXPERT au lendemain de l'incendie fait référence à 16 box de stabulation.

Cf. Présentation des installations sinistrées - page 4/17 - PIECE N°14 - Annexe n° B3

Après l'analyse des photos, je peux confirmer la version des propriétaires déclarant 18 box de stabulation.

Cf. Présentation des installations sinistrées - page 6/112 - PIECE N°13 - Annexe n° F2

4.3.5 Répartition des locaux

Lors de la reconstruction, les exploitants du centre équestre ont réadapté et modifié l'usage des différentes zones bâties, avec :

- ✓ La création de 2 stalles supplémentaires par l'optimisation de l'espace et le déplacement de la douche.
- ✓ Le local atelier fermé au nord-est a été remplacé par une graineterie semi-ouverte.
- ✓ Les box fermés attribués au soin ont été transformés ; pour moitié en atelier & en sellerie pour le reste.
- ✓ L'agrandissement de la sellerie a été recréé pour une destination exclusive au CTE
- ✓ La création d'un deuxième local de sellerie à destination des propriétaires de chevaux en gardiennage a été installé l'angle Ouest, derrière les box de stabulation.
- ✓ Le réaménagement de l'accueil / Local bombes & harnais

Pour ce faire, le dallage béton a été étendu sur l'ensemble de l'emprise de l'équipement. (Voir schéma ci-après).

Les travaux ont exécuté en auto-construction avec un renfort de main d'œuvre bénévole.

Marque de reprise dalle béton
+ - - -

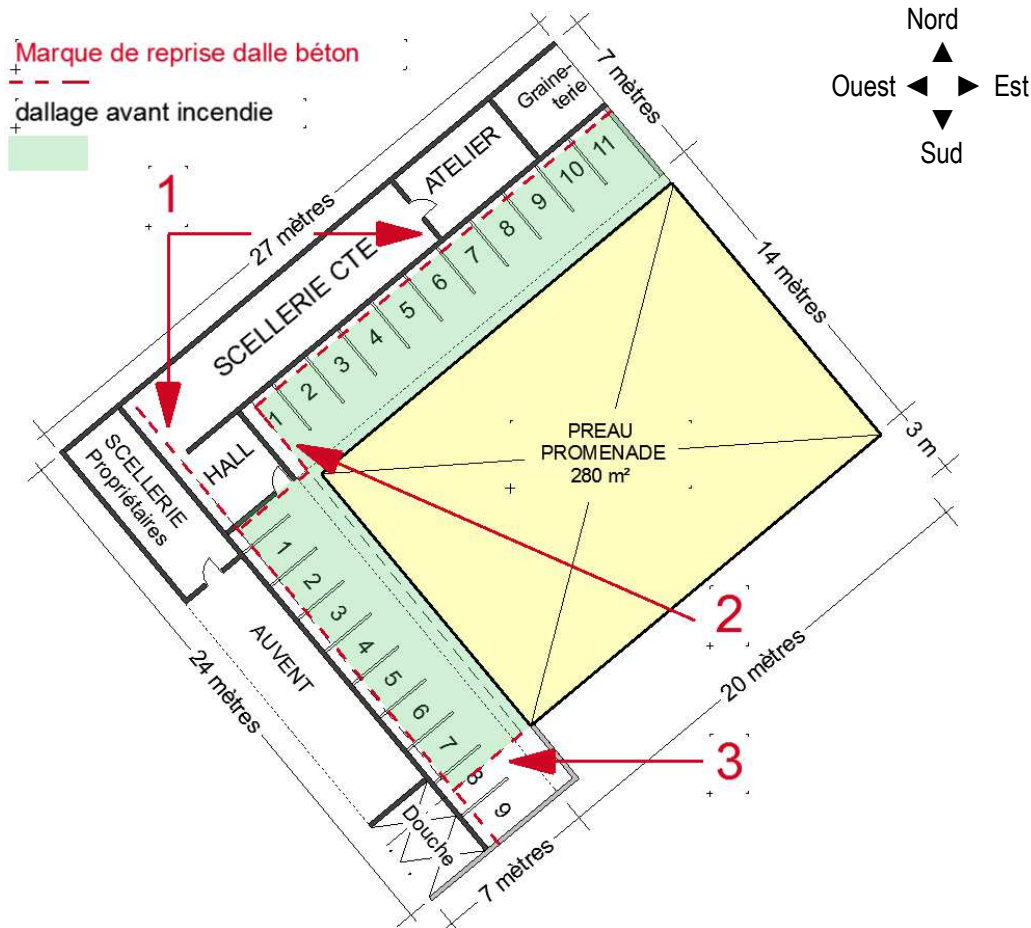
Photo 23 - Dallage des stabulations de l'aile Nord-ouest

Article de presse 23/01/2019 - La Dépêche

Photo 24 - Ossature du mur sellerie CTE façade Nord-ouest

Cf. Travaux de reconstruction avril 2019 - page 8/112 - PIECE N°13
- Annexe n° F2

Schéma de la nouvelle répartition des locaux



Lors de la deuxième visite, nous avons constatés des reprises de dallage béton au sol entre les parties stabulations et les autres locaux aménagés ou auvent arrière.

Sans modifier l'emprise générale des équipements nécessaires à l'exploitation, (comme vu ci-avant au chapitre 3.6.3), l'extension des dallages participe aux travaux d'amélioration pour le bon fonctionnement de l'activité.

Les traces visibles correspondent :

En 1

Continuité de dallage derrière les stabulations visible en photo 24 et photo 25 ci-dessous
Reprise de dalle en travaux différés entre Hall et sellerie propriétaires.

Photo 23 - Entre sellerie CTE et sellerie propriétaires

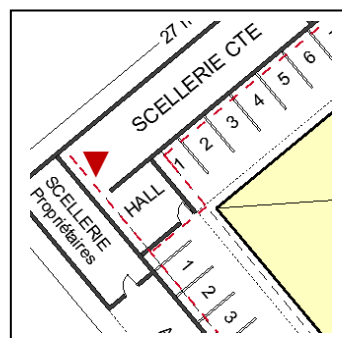


Photo 24 - Angle des 2 ailes de stabulation + entrée Hall (accueil bombes et harnais)

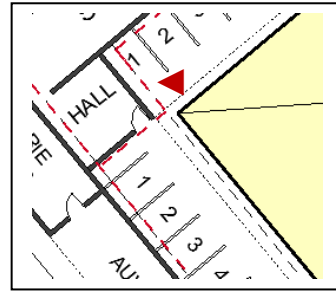
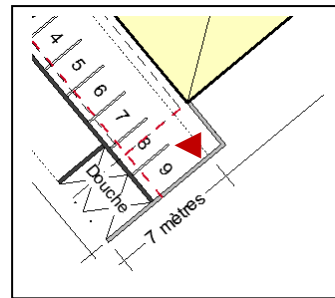
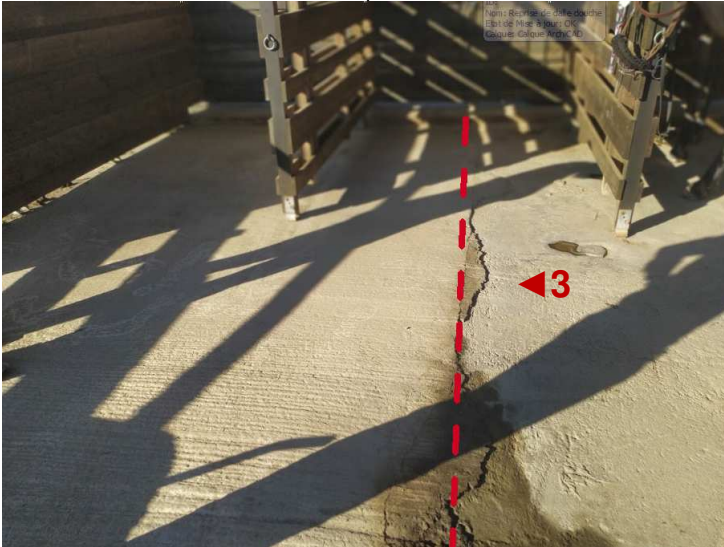


Photo 25 - Extension côté douche déplacée.



4.3.6 Vues d'ensemble

Photo 26 - Vue angle Est



A noter : Les piliers de clôture sont préexistants au sinistre.

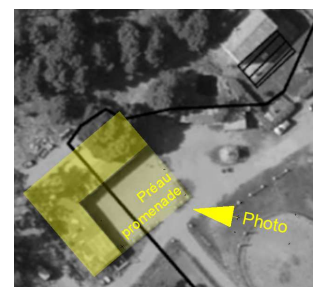


Photo 27 - Vue Sud-est



A noter : La douche (à droite sur l'image) à été déplacée de l'avant à l'arrière des stabulations et la partie gauche de l'auvent a été bâtie pour une destination de sellerie à usage des propriétaires de chevaux en gardiennage.

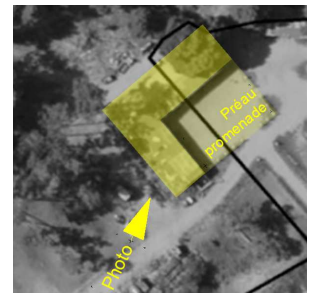
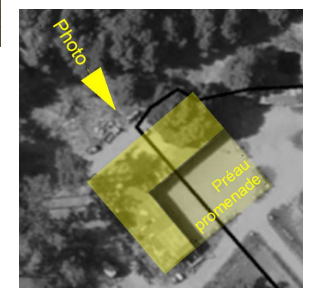


Photo 27 - Vue Nord-ouest



A noter : Cette face arrière des locaux de sellerie, atelier et graineterie était initialement moins longue et pourvue de portes d'accès dans la version sinistrée, avec les 2 box fermés et l'accès sellerie.



803

4.4 - Analyse comptable

4.4.1 Documents d'analysés

Conformément aux articles 278 et 278-1 du CPC, le recours au sapiteur Mr Martinez François, expert comptable, a été anticipé dès la convocation au premier accedit pour justifier la demande de pièces complémentaires en vu d'une analyse.

A noter qu'à l'exception de la PIECE N°1 versée initialement au dossier, les documents demandés ont été transmis :

EXPERTISE : 19/00000150	OBJET	Annexe N°
PIECES DEMANDEUR	PIECE 1 - Statuts de la SARL CTE LES AYGADES	
	PIECE 12 - Estimation Pertes	F1
	PIECE 13 - Pièces complémentaires demandée suite au 1 ^{er} accedit	F2
	PIECE 14 - Rapport d'expertise de Polyexpert (GENERALI commanditaire) 13/02/2020	B3
	PIECE 15 - Ensembles des Baux Municipaux & Conservatoire du Littoral	B4
	PIECE 16 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2018	B5
	PIECE 17 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2019	B6
	PIECE 18 - Attestation expert comptable du 21.07.2020 et tableau immobilisations	C9
	PIECE 19 - Conventions de gardiennage chevaux	
	PIECE 20 - Plaquette commerciale SARL v2019	

4.4.2 Chiffrage des travaux de reconstruction

La présentation synthétique du rapport du sapiteur*, nous permet d'évaluer les coûts moyens estimés pour la reconstruction des deux ailes de stabulations.

Suivant le chiffrage correspondant à :

Tableau d'amortissement 2018	584.10 €
Estimation de POLYEXPERT	110 000.00 €
Factures de reconstruction 2019 + main d'œuvre	31 508.97 €
Devis travaux (HT)	100 353.33 €
Référentiel de prix 2013 par typologie (HT)	59 178,00 €
<i>Compris entre 31 508.97 € et 110 000 Euros</i>	
Coût moyen :	70 754.00 €

** Rapport sapiteur annexé au présent document*

4.4.3 Chiffrage des pertes mobilières

La présentation synthétique du rapport du sapiteur*, nous permet d'évaluer les coûts moyens estimés des pertes mobilières.

Suivant le chiffrage correspondant à :

Tableau d'amortissement	500.00 €
Factures 2014 à 2018	3 237.40 €
Estimation de POLYEXPERT	10 000.00 €
Factures équipements 2019	4 791.58 €
<i>Compris entre 3 237.40 € et 10 000 Euros</i>	
Coût moyen :	6 618.00 €

** Rapport sapiteur annexé au présent document*

4.4.4 Pertes exploitation

Suivant les attestations comptables pour les périodes de janvier à juin 2017 sur 3 années :
Soit une perte d'exploitation estimée à 4 150.85 € HT

4.4.5 Autres préjudices

Coût du prêt bancaire pour faire face à la situation : 4 726.80 €

4.4.6 Conclusion

Le rapport de Monsieur MARTINEZ présente des écarts de prix entre la valeur basse, factuelle, basée sur les fournitures et une remise en état par auto-construction, une valeur estimée conforme à un référentiel de prix donné la chambre d'agriculture et d'une estimation plus large présentée dans le rapport de POLYEXPERT.

Il conviendra d'ajouter aux dépenses factuelles le montant des devis de parachèvement en attente d'exécution.



5 ► DISCUSSION

5.1 Faits, origines et causes établies

Suite à l'incendie accidentel du Centre de Tourisme Equestre, Les AYGUADES sur la Commune de GRUISSAN (Aude), le 22 janvier 2019, le litige concerne le refus de garantie de SA GENERALI IARD, assureur des locaux, par l'intermédiaire de Mr CATHALA, agent général GENERALI.

Organisé sur les deux ailes d'un préau rectangulaire, l'ensemble des installations sinistrées par l'incendie concerne, 18 box de stabulations, un atelier d'outillage, une sellerie et 2 box fermés sur une surface totale de 260 m².

A noter : Les causes de l'incendie n'ont pas été clairement identifiées par Monsieur TRAMOY rapporteur de l'expertise incendie de POLYEXPERT du 13 février 2019.

Il a été jugé dans l'ordonnance de référé du 12 juillet 2019 que :

Sur la mise hors de cause de la sa Generali Iard:

Attendu que la société Generali Iard sollicite sa mise hors de cause au motif que la demanderesse ne démontre pas que la disposition des lieux était identique au moment de la formation du contrat d'assurance en 2015 par rapport à la situation de 2018, date de la signature de la convention d'occupation du domaine public,

Qu'il n'appartient pas au juge des référés d'analyser la portée des obligations contractuelles des parties;

Que la nature exacte de la visite de monsieur Cathala sur le site relève de l'appréciation des juges du fond;

Que la société Generali ne produit que des conditions particulières du contrat qui ne sont pas signées; et dont les limitations ne sont pas opposables à la demanderesse;

Que la société demanderesse justifie d'un contrat d'assurance régulier,

Que le refus de garantie portant sur un élément de fait relève de l'appréciation du juge du fond;

Que la demande de mise hors de cause de la société Generali Iard sera donc rejetée;

Page 3/5 - Pièce annexe n° A1

5.2 Circonstances particulières

Suivant l'ordonnance de changement d'expert du 22 novembre 2019 pour l'ordonnance de référé du 21 juillet 2019, il convient de redéfinir le point 4) de la mission confiée, à savoir :

4) Décrire et chiffrer les travaux nécessaires à la remise en état des lieux suite à l'incendie du 22 janvier 2019 et en chiffrer le cout,

Page 4/5 - Pièce annexe n° A1

En effet, au vu des délais des procédures juridiques, Madame CERESO a engagé les travaux de reconstruction afin de rendre opérationnel et au plus vite le cadre d'activité du centre équestre sans attendre les conclusions de l'expertise.

De fait, ma mission consiste à décrire les travaux mis en œuvre des installations reconstruites. Néanmoins, un inventaire chiffré des travaux de parachèvement sur la base de devis de peinture et d'affichage publicitaire répondra à la remise en état des lieux.

5.3 Dire de GENERALI / SDA Avocats

5.3.1 Etat des lieux entre 2015 et 2018

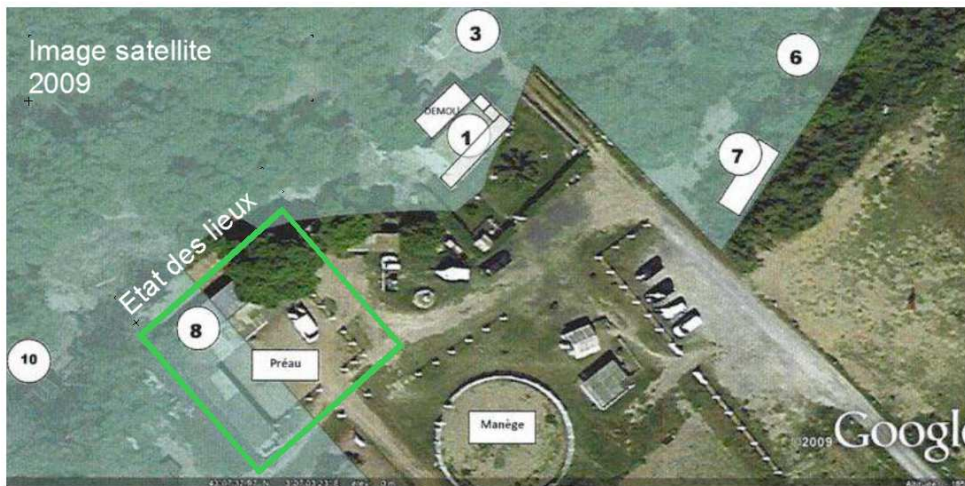
Force est de constater qu'il vous revient donc de vérifier si la situation des lieux était identique au moment de la formation du contrat d'assurance c'est-à-dire en 2015, par rapport à la situation de 2018.

/▶

Nous constatons que l'annexe III de la convention d'occupation de sol avec le CDL 2018 se base sur l'état des lieux contradictoire d'une visite effectuée en 2016.

La convention fait référence au Centre équestre de la Clape qui est antérieur à 2015 et illustre le dossier avec des photos datant de 2013, 2014, 2016.

On note également que deux images satellitaires de 2009 montrent l'emprise des 18 stalles.



Extrait annexe III - Convention CDL page 33

(Cf. Annexe III de la convention d'occupation avec le CDL 2018) / Pages 33 à 48 de la PIECE N°15) - Extrait Convention d'occupation temporaire d'usage agricole portant sur le domaine public du Conservatoire du Littoral N°11-293 du 03 octobre 2018 - Pages 13 à 52 pour l'ensemble.

Pièce annexe n° B4

5.3.2 Destination des locaux

A propos des conditions particulières du contrat d'assurance GENERALI, sur la nature et la superficie des locaux assurés, nous confirmons que l'adresse des locaux professionnels, est correcte : à savoir :

- Chemin départemental 332
- TINTAINE LE BAS, 11 430 GRUISSAN

Et d'autre part sur la condition d'application du contrat, à savoir :

585 - BUREAU

Condition de garantie

La garantie n'est accordée que si les locaux assurés sont à usage exclusif de bureaux administratifs, commerciaux ou réception de clientèle.

(Conditions particulières GENERALI)

Dir n°3 DU 27 JUILLET 2020 - Maître LOMBARDO

Pièce annexe n° D2-3

Affirmation de Maître LOMBARDO :

A l'évidence, tout profane est dans la capacité de distinguer entre des locaux de « bureaux » et des stabulations réservés à la pension de chevaux.

De même, un profane est également dans la capacité de distinguer la différence entre un local de 50 m² et un local de 250 m².

Dire n°3 DU 27 JUILLET 2020 - Maître LOMBARDO - Pièce annexe n° D2-3

/ ►

L'objet de ma mission d'expert n'est pas de statuer sur la nature ou la superficie des locaux notés au contrat d'assurance mais d'en faire une description précise et un chiffrage pour une remise en état des lieux.

Rappelons que Mr CATHALA, Agent général a procédé à une visite des lieux le **05 février 2015** à 14 :00 (Cf. PIECE N°2 - Demandeur) pour permettre à GENERALI de rédiger les conditions particulières du contrat d'assurance avec le Centre Equestre Les AYGUADES.

Pièce annexe n° B1

Dans les conditions particulières (page 2/7 Contrat Generali N°AN879776), il est inscrit que la nature est :

Suite des Dispositions Particulières du contrat N°AN879776

LES DECLARATIONS

Lors de la souscription, l'assuré a déclaré :

- exercer la seule activité ci-dessous :

- Activité principale : Guide de randonnée équestre, moniteur d'équitation (SST5004)

Pièce annexe n° B8

Suite à une visite des installations équestres du 05 février 2015, il semblerait que Mr CATHALA soit en mesure de s'intéresser au fonctionnement de l'activité principale pour proposer les garanties adéquates.

En référence à la déontologie professionnelle, l'assureur GENERALI** par l'intermédiaire de son Agent général, peut-être considéré comme sachant avec un devoir de conseil pour attirer l'attention si la nature des garanties qu'il assure ne correspondent pas à la réalité des lieux visités.

De plus,

Signalons que depuis 2015 le CTE les AYGUADES possède une certification d'agrément équestre avec l'obtention de "labels École Française d'Équitation" (FFE) affichée à l'entrée du site.

(Cf. Pages 10 à 52 de la PIECE N°13)

Pièce annexe n° F2

Signalons également que le centre équestre Les AYGUADES travaille avec l'hôpital de Narbonne, depuis 2013 en proposant des ateliers hebdomadaires « Equithérapie » car les installations sont adaptées.

(Cf. Pages 53 à 63 de la PIECE N°13)

Pièce annexe n° F2

** A noter :

« Depuis 1999, GENERALI est engagé auprès de la Fédération Française d'Équitation pour soutenir son projet sportif et accompagner les cavaliers comme les professionnels du monde équestre. Partenaire officiel de la FFE, Generali s'est particulièrement investi pour soutenir le développement de l'équitation en France. » - Actualités FFE 2018 -

Pièces annexes n° B2



5.4 Dire récapitulatif de GENERALI / SDA Avocats

5.4.1 Chiffrage

I - Sur le chiffrage retenu

.../... Ainsi les travaux de reconstruction tels qu'ils ont été réalisés sont évalués à hauteur de 31.508,97 €, comprenant les factures de matériels ainsi que l'estimation de la main d'œuvre au vu du travail réalisé les gérants de la SARL.

Force est de constater que les travaux de reconstruction ont été effectués.

Il s'agit donc de la seule et unique estimation qui peut être retenue puisqu'elle correspond à la réhabilitation effective réalisée par les membres de la SARL dont la main d'œuvre a été chiffrée.

Pièces annexes n° E3

/ ►

La somme de 31.508.97 € correspond à l'ensemble des factures fournitures & matériaux et à une main d'œuvre limitée à deux personnes sur la base des salaires d'Emmanuelle et de Marc CERESO.

Comme nous l'avons évoqué dans les conclusions du pré-rapport, les frais de reconstruction ont été optimisés afin d'assurer fonctionnement à le court terme. De plus, les travaux exécutés en auto-construction ne sont couverts ni par une garantie décennale (RCD) professionnelle ni par une garantie de Dommage-Ouvrage (DO)

Pour répondre au Tribunal Judiciaire de Narbonne à la question du chiffrage pour la remise en état des lieux du CTE LES AYGUADES, le dédommagement de la mise en œuvre peut-être estimé suivant une répartition basée sur l'indice du bâtiment BT01, avec en 2017 :

- 44,9 % de salaires et charges,
- 36,5 % des matériaux,
- 5,9 % de matériel,
- 2,4 % de frais de transport,
- 1 % de frais d'énergie,
- 9,3 % de frais divers.

Si nous appliquons la répartition chiffrée de l'analyse financière de 2018, force est de constater que les matériaux et le matériel, d'une valeur de 19.301.32 €, correspondent à 42.4 % du coût de construction et que les 57.6 % restant représentent les frais associés à la mise en œuvre et aux charges inhérentes.

** Cf. note 3, page 6/27 - COÛTS, RECETTES ET ANALYSE FINANCIÈRE - [Mai 2018 / www.strategie.gouv.fr](#)

Pièces annexes n° F4

Ainsi en appliquant une règle de trois, le chiffrage des travaux nécessaires à la remise en état des lieux basé sur le montant de fourniture engagée serait égale à 45.512.98 €, avec :

Coût de remise en état = $\frac{19\,301.32 \text{ €} \times 100}{42.4} = 45\,512.98 \text{ €} \times 57.6 \% = 26\,220.66 \text{ €}$ frais associés à la mise en œuvre.

De plus, considérant le rapport du sapiteur expert comptable et notamment l'article 1.1.4, Mr MARTINEZ précise que la main d'œuvre des aidants n'a pas été comptabilisée. Je rappelle également que ce projet auto-reconstruction s'est déroulé avec un renfort de main d'œuvre dont les collègues pompiers de Marc CERESO (SPV au Centre de Secours de Gruissan) sans que cela ne soit pris en compte.

Pour mémoire, nous pouvons visualiser les aidants à l'œuvre sur la photo N°24 dans article 4.3.5 ci-avant.

Considérant la répartition chiffrée de l'analyse financière de 2018, il ne m'appartient pas de confirmer l'affirmation de votre dire, à savoir : Que le montant de 31 507.97 € est « .../... la seule et unique estimation à retenir ».

En effet, sur la base des matériaux engagés, nous pouvons également estimer :

<i>Factures fournitures</i>		<i>Mise en œuvre sur indice BT01</i>	<i>Total chiffrage*</i>
19 301.32 €		26 220.66 €	45 512.98 €
<i>Compris travaux de parachèvement,</i>			
Panneau enseigne			1760.00 €
Peintures			8530.00 €
Gouttières	1 196.67 €	1 625.66 €	2 822.33 €
Chiffrage travaux nécessaires :			58 625.33 €

ΣΣΣ

5.4.2 Incidence comptable

II - Sur l'absence de prise en compte d'une amélioration

Lors du dernier accédit, il a été admis que la configuration des lieux a été modifiée et qu'une extension des stabulations et des locaux a été opérée.

En conséquence, il s'agit bel et bien d'une amélioration des locaux puisqu'il ne s'agit pas d'une reprise à l'identique.

Il est donc nécessaire d'estimer la plus-value dont tire profit la SARL LES AYGADES.

Pièces annexes n° E3

/ ►

Le principe de réparation du préjudice et de "remise en état de lieux" tel que formulé dans l'ordre de mission, demande que le chiffrage de reconstruction doit permettre au centre équestre de fonctionner avec un équipement semblable.

Hors dans toute reconstruction, il paraît légitime d'adapter au mieux les nouveaux espaces pour répondre au bon fonctionnement et de corriger le cas échéant les dysfonctionnements.

Les séparations maçonnées des box de stabulation ont été remplacées par des éléments plus fins et le déplacement de la douche a permis de dégager deux stabulations supplémentaires.

Toutefois, et dans le respect d'une emprise au sol similaire, il s'agit là d'une réorganisation et d'une optimisation de l'espace sans plus-value de service ou de qualification.

Pour mémoire, les aménagements du centre équestre répondent aux critères de qualité et de sécurité depuis 2015 avec un label qualité de la Fédération Française d'Equitation (FFE)*

Le bénéfice comptable des deux stabulations supplémentaires ne peut être vérifié.

En effet, considérant le chiffre d'affaire (CA) des années précédentes, nous avons respectivement :

- du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017 : 26 182.69 € HT
- du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018 : 26 862.27 € HT
- du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 : 22 711.42 € HT, année du sinistre (21/01/2019).
Soit une perte de 4150.85 € en 2019 par rapport à 2018

- du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020 : 15 163.47 € HT
Soit une perte de 11 698.80 € en 2020 par rapport à 2018

Au regard des bilans comptables attestés par le cabinet DAGES & ASSOCIES, les pertes de la SARL CTE LES AYGUADES, laissent supposer deux éléments :

Pièces annexes n° C9

1. / Le bilan 2019 par rapport à 2018, montre que les pertes représentent une moins-value de : -15.45%, alors que les stabulations sont détruites
2. Le bilan 2020 par rapport à 2018, les pertes s'élèvent à : - 43.55%, alors que les stabulations sont reconstruites.

De plus, la diversité des offres de la SARL CTE LES AYGUADES (cours, gardiennage, débouillage, travail sur jeunes chevaux, promenades), justifie un chiffre d'affaire de 22 711.42 € du 1^{er} semestre malgré la perte des stabulations dans l'incendie.

Aucun élément comptable ne peut justifier d'une plus-value au bénéfice de la SARL LES AYGUADES.



5.4.3 Mise en cause

III - Sur la mise hors de cause de la compagnie GENERALI

En réponse dans votre pré-rapport, vous relevez que Monsieur CATHALA se devait d'attirer l'attention de l'assuré conformément à son devoir de conseil.

En tout état de cause, cette problématique devra être tranchée par les Juges de fond.

Pièces annexes n° E3

/ ►

L'objet de ma mission d'expert n'est pas de statuer sur le devoir de conseil ou pas de Mr CATHALA Agent Général. Je rappelle le contexte de mon observation :

A l'évidence, tout profane est dans la capacité de distinguer entre des locaux de « bureaux » et des stabulations réservés à la pension de chevaux.

De même, un profane est également dans la capacité de distinguer la différence entre un local de 50 m² et un local de 250 m².

Dire n°3 DU 27 JUILLET 2020 - Maître LOMBARDO

Pièces annexes n° D2--3

Ce en quoi, je ne réponds pas à votre dire sur la nature des locaux mais j'évoque l'éventualité d'un devoir de conseil de l'assureur par l'intermédiaire de Mr CATHALA

Notez la formulation, car il ne s'agit en aucun cas d'une donnée factuelle comme le présente votre contradicteur.

Je ne peux en aucun cas affirmer que le devoir de conseil prévaut sur les obligations déclaratives de l'assuré.



5.5 Dire récapitulatif de CATHALA / BCGA Avocats

5.5.1 Extension à charge du CTE

mis en évidence que la configuration des lieux avait été modifiée par le centre équestre, ayant procédé à une extension des stabulations.

Il s'agit là encore d'une amélioration qui n'est pas imputable au sinistre et qui doit rester à charge du centre équestre LES AYGUADES.

Pièces annexes n° E4

/ ►

Conformément à la réponse que je donne à votre confrère Me LOMBARDO, les stabulations supplémentaires n'ont aucune incidence sur l'emprise au sol des lieux. Seules la réorganisation et l'optimisation de l'espace ont permis la création de deux stalles.

De plus, le dernier chiffre d'affaire de la SARL LES AYGUADES est inférieur aux chiffres d'affaires précédents.

5.5.2 Gouttières inexistantes

Il en est de même de la fourniture d'un devis pour pose de gouttières qui étaient inexistantes.

Il s'agit là encore d'amélioration de la construction existante et non d'une reconstruction à l'identique dont on connaît le cout !

Pièces annexes n° E4

/ ►

Je ne souscris pas au terme "d'amélioration" au sens où vous l'entendez car de facto toute reconstruction d'un équipement fonctionnel plus ou moins vétuste constitue une amélioration au sens d'une adaptabilité efficiente.

La suggestion d'intégrer la pose de gouttière dans les travaux de parachèvement répond à la nécessité de finaliser la mise hors d'eau de la structure et comprend uniquement les rives d'égout au droit des parois reconstruites

En effet, les murs à ossature bois des locaux fermés tel que les selleries atelier, etc. ne peuvent être considérées comme parois étanches au regard du bardage mise en œuvre.

Pour assurer l'étanchéité à l'eau des murs et à défaut d'un clin à emboîtement horizontal, il aurait fallu, à minima, créer un recouvrement des planches (schéma) pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.

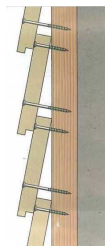
Hors ce n'est pas le cas.

En l'état, l'absence de gouttière est un facteur aggravant quant aux risques d'infiltration et de dégradation prématurée.

En convenant que l'installation préexistante à l'incendie était étanche, il paraît nécessaire d'intégrer le devis de fourniture des gouttières dans les travaux nécessaire au parachèvement.



Vue arrière : Atelier & Sellerie - façade Nord-ouest -



◀ Bardage à recouvrement (schéma)

5.5.3 Cagnotte solidaire

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que celui-ci a procédé, comme il le fait de manière très habituelle, à la création d'une cagnotte LEETCHI suite au sinistre litigieux, et qu'il a récolté des fonds qu'il conviendra de prendre en charge dans l'appréciation de son préjudice.

Pièces annexes n° E4

/ ►

La cagnotte LEETCHI n'étant pas un dédommagement versé par GENERALI dans le cadre de ses garanties, le montant de 2750 € peut-être considéré comme un apport personnel sans lien avec une compensation du préjudice subi par la SARL CTE LES AYGADES.

Pièces annexes n° E4-1

5.5.4 Diligences de Mr CATHALA

Tout débat concernant les diligences de M. CATHALA ne concerne aucunement la présente expertise et sera, le cas échéant, débattu devant le Tribunal judiciaire.

Pièces annexes n° E4

/ ►

Je confirme. Les diligences de Mr CATHALA, agent général de Generali ne concerne pas ce rapport.

SCS

5.6 Dire récapitulatif CTE / TERTIAN avocats

5.6.1 - Réparation du préjudice

Je vous avais, de mon côté, préalablement adressé la convention d'occupation qui lie ma mandante au Conservatoire du littoral, diffusée en annexe de mon précédent dire du 29 Juillet 2020 qui, en son article 15, décrit avec précision les lieux :

« Article 15 : Désignation des structures d'exploitation :

Les structures ci-après sont les seules dont l'implantation est acceptée par le Conservatoire :

Hangar de trois garages démontables...

Parc poney, poulailler et mini-ferme...

Bureau et local équestre...

20 stalles accolées, préau de promenades (en partie sur terrains communaux 80 m2 et conservatoire 200 m2) et carrière équestre (surface estimée 380 m2)

Pièces annexes n° E2

/ ►

Cette information est versée au dossier comme un état des lieux contradictoire passé entre le demandeur et le Conservatoire du Littoral (CDL) en 2018. Toutefois, cela ne semble pas être corroboré avec l'analyse photographique que j'ai effectuée ci-avant aux articles 4.3.4 et suivant.

En effet, les surfaces estimées correspondent, mais les photographies de la vue d'ensemble des stabulations et les traces de reprise de dallage béton ne me permettent pas d'affirmer l'existence de 20 stabulations avant l'incendie du 21 janvier 2019.

5.6.1 - S'agissant des données factuelles

Vous noterez simplement au surplus dans votre rapport définitif qu'à aucun moment dans le cadre de vos opérations, et plus encore à réception de votre note de synthèse, Monsieur CATHALA n'a entendu contester l'effectivité de la visite organisée dans l'enceinte de l'exploitation et la parfaite connaissance qu'il avait, consécutivement, de ses caractéristiques et besoins.

Pièces annexes n° E2

/ ►

Les diligences de Mr CATHALA ne concernent pas ce rapport d'expertise.

De plus, les données factuelles ne concernent que la date de visite de Mr CATHALA, les conditions particulières du contrat et la certification d'agrément du FFE de la SARL LES AYGUADES.

Je ne suis pas compétent pour dire si le devoir de conseil prévaut sur les obligations déclaratives de l'assuré au sens du chapitre III du Codes des assurances.

∞∞∞

6 ► CONCLUSION

Préambule

En complément de la mission définie dans l'ordonnance de référé du 12 juillet 2019, il a été versé au débat deux éléments supplémentaires :

1 - De définir l'état des lieux entre la date de formation du contrat GENERALI en 2015 et 2018, date de la convention d'occupation du domaine public.

Il a été mis en évidence que l'emprise au sol des installations est similaire depuis 2009.

Seule une réorganisation des équipements a permis la création de deux stabulations supplémentaires sans incidence bénéfique sur le chiffre d'affaire de la SARL DES AYGADES.

2 - De justifier de la différence entre la nature des locaux inscrits au contrat d'assurances et de la réalité des installations sinistrées par l'incendie, à savoir :

DESCRIPTION DU SITE	
Adresse :	CHEMIN DEPARTEMENTAL 332 TINTAINE LE BAS 11430 GRUISSAN
Superficie des locaux professionnels occupés :	50 m ²
Qualité :	L'assuré est Locataire Total des locaux professionnels
p 4/7 - Pièce annexe n° B8	

Et d'autre part sur la condition d'application du contrat, à savoir :

585 - BUREAU**Condition de garantie**

La garantie n'est accordée que si les locaux assurés sont à usage exclusif de bureaux administratifs, commerciaux ou réception de clientèle.

(Conditions particulières GENERALI)

Dir n°3 DU 27 JUILLET 2020 - Maître LOMBARDO

Pièce annexe n° D2-3

Cette question n'appartient pas au domaine de ma mission.

Toutefois, et sans dire si cela prévaut sur les « obligations déclaratives » de l'assuré, j'ai évoqué la notion « de devoir de conseil » de la part de Mr CATHALA Agent général, qui ayant visité les lieux aurait pu signaler la différence entre la réalité des installations et la garantie souscrite au contrat.

D'une manière générale, les diligences de Mr CATHALA ne concernent pas ce rapport d'expertise.

☞☞☞

6.1 - Se faire communiquer les documents utiles

► **1) Se faire communiquer tout document utile à l'exercice de sa mission**

L'ensemble des documents analysés concerne l'aspect technique de la construction avant & après le sinistre ainsi les éléments comptables et administratifs de la reconstruction.

Il ressort que la SARL CTE Les AYGUADES, est gérée par Emmanuelle CERESO, et que le centre équestre est une exploitation familiale depuis 3 générations.

Le détail des pièces versées au dossier est décrit aux articles 2.2 et suivant (page 7 à 10) du présent rapport.

6.2 - Se rendre sur place

► **2) Se rendre sur place et visiter les lieux**

Deux visites sur place ont été nécessaires pour rendre compte de la situation. Les visites se sont déroulées en présence du sapiteur et dans le respect des consignes sanitaires liées à la pandémie de Covid 19.

Le premier accedit, en date du 4 juin 2020, nous a permis d'entendre les parties et/ou leurs représentants afin de présenter la situation, l'objet du litige et poser les questions nécessaires pour répondre aux éléments de la mission d'expertise. Cette visite nous a permis de constater la reconstruction des lieux.

Après l'analyse des pièces complémentaires et des dires des parties, la deuxième visite sur place a permis de faire un relevé plus précis pour rendre compte de l'emprise et de la nouvelle répartition des espaces reconstruits.

Visite :

1^{er} accedit, au CTE à Gruissan, le jeudi 04 Juin 2020 - Présentation générale de l'objet d'expertise.

2^{ème} visite, au CTE à Gruissan, le jeudi 27 Aout 2020 - Investigation de contrôle de la reconstruction

Pièces annexes n° C1 & C2

6.3 - Entendre les personnes informées
--

► **3) Entendre les personnes informées** à charge d'indiquer leurs noms, prénoms, demeure ainsi s'il y a lieu leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elle.

Au cours de la première réunion, nous avons entendu Emmanuelle et son frère Marc CERESO pour une présentation de l'historique du centre depuis 1975 avec le détail de l'incendie du 22 janvier 2019 et de la reconstruction en suivant.

Marc CERESO, ne participe pas directement à l'exploitation du CTE mais participe pleinement dans l'élaboration des documents versés au dossier du demandeur.

Au premier accedit, les avocats de chacune des parties présentes ont rempli leurs missions de conseil et de représentation avec :

Maître TERTIAN, avocat du demandeur, pour une présentation synthétique du contexte.

Maître LOMBARDO, avocat de GENERALI, pour rappeler les garanties souscrites quant à la nature et la superficie des bureaux.

Maître DAFFLON, substituant de Maître GOLDMIC, pour représentation.

Convocations et feuilles de présence signées.

Pièces annexes n° C6 & C7

6.4 - Décrire et chiffrer les travaux.

► **4) Décrire et chiffrer les travaux nécessaires à la remise en état des lieux** suite à l'incendie du 22 janvier 2019 et en chiffrer le coût.

Les travaux de reconstruction, à commencer par l'enlèvement des décombres contaminés, ont débuté à partir de mars 2019 et ont été réalisés au plus vite par les propriétaires pour maintenir l'activité du centre équestre.

Nous avons constaté quelques disparités entre les installations avant sinistre et la reconstruction.

Toutefois, la notion de « remise en l'état des lieux » reste conforme à l'objet de la mission.

En effet, la disparité des travaux mis en œuvre par rapport à l'état des lieux précédent le sinistre peut être justifiée par une réorganisation et une optimisation de l'espace. Sur une même emprise au sol, cela a permis, la création de deux stalles supplémentaires sans incidence bénéfique sur les chiffres d'affaires post incendie.

D'une manière générale, la reconstruction d'un équipement fonctionnel plus ou moins vétuste constitue une amélioration au sens d'une adaptabilité efficiente basée sur l'expérience.

Depuis l'été 2019, le centre a repris son activité avec une superstructure d'exploitation opérationnelle.

Par défaut de trésorerie, la SARL LES AYGADES n'a pu engager les travaux de reconstruction avec des professionnels du bâtiment. A l'exception des travaux de parachèvement, qui restent en attente, la reconstruction des installations équestres a été réalisée en auto-construction par les exploitants, la famille, les aidants.

Le montant des devis d'entreprises contactées pour la remise en état des lieux s'élève à 105.000 €

De plus, considérant la nature des matériaux bois (résistance classe 2), les pentes minimales des bacs aciers, l'absence de gouttières et le faible dimensionnement des éléments d'ossature, nous constatons que les exploitants ont économisé les coûts de reconstruction sans assurer la pérennisation sur le long terme.

A l'exception des travaux de parachèvement de peinture intérieure et du panneau d'enseigne « CTE LES AYGADES », le chiffrage des travaux effectués est déterminé par l'achat d'un container en dépannage et par la fourniture des matériaux engagés.

Toutefois, il convient de prendre en compte un dédommagement de main d'œuvre afin de proposer un montant général représentatif à un prix de construction courante.

L'analyse comptable prend en considération l'estimatif de l'assureur GENERALI, le référentiel des prix des bâtiments équins (publié par la chambre d'agriculture) et les devis de reconstruction, pour estimer un chiffrage compris entre :

CHIFFRAGE TRAVAUX	Montant HT
► Estimation de POLYEXPERT <i>Suivant le rapport diligenté par GENERALI au surlendemain du sinistre</i>	110 000.00 €
► Devis travaux (HT) <i>Suivant les devis de reconstruction demandés par la SARL CTE LES AYGADES</i>	100 353.33 €
► Référentiel de prix par typologie d'installations équestres = 59 178.00 € en 2013 <i>Suivant le rapport établi par la chambre d'agriculture + prise en compte de l'évolution de l'indice de construction BT01 entre 2013 et 2019, soit (59 178.00 € x 104.15 % = 61 633.88 €)</i>	61 633.88 €
► Factures de reconstruction 2019 + main d'œuvre sur salaires des exploitants <i>Suivant les factures des fournitures et la main d'œuvre limitée à deux salaires, (sans parachèvement)</i>	31 508.97 €

► Factures de reconstruction 2019 + travaux de parachèvement & frais de mise en œuvre <i>Suivant les factures des fournitures + mise en œuvre et devis de parachèvement</i>	58 625.31 €
Soit un prix moyen :	72 424.29 €

Le chiffrage des travaux pour une remise en état des lieux est compris entre 110 000.00 € et 58 625.31 €



6.5 - Pertes mobilières

► 5) Recenser et chiffrer les pertes mobilières consécutives à l'incendie du 22 janvier 2019

Suivant la déclaration d'Emmanuelle CERESO, gérante du centre équestre, les factures communiquées, pour les années 2014, 2015 et 2018 justifient les pertes de matériel directement liées à la pratique de l'équitation, à savoir : 18 casques, 6 selles, 3 tapis, 8 sangles, 9 longes et divers équipements pour une valeur facturée de 1 643.66 € HT

Les pertes concernent également le petit outillage électroportatif pour assurer les travaux d'entretien, de réparation et d'aménagement liés aux activités du centre. La valeur est de 1583.16 € HT.

Toutefois, le matériel mobilier tel que, armoires étagères porte-selle ou établi pour la partie atelier, n'est pas pris en considération car l'absence de justificatif ne permet aucune estimation.

Nous constatons une similitude entre les frais engagés après sinistre et l'estimation des pertes établie par le demandeur.

Frais engagés rééquipement après sinistre *	3 128 € HT *
Pertes sur factures 2014, 2015 et 2018 **	3 226 € HT **

* (Cf. rapport sapiteur art. 2.2 page 6/7) / Pièces annexes n° C8

** (Cf. PIECE Demandeur N°12 - page 3 à 22/139) Pièces annexes n° F1

6.6 - Pertes exploitations

► 6) Donner au tribunal tous les éléments quant aux préjudices subis par la SARL LES AYGUADES, notamment les pertes d'exploitation.

Du 22 janvier au 1^{er} juillet 2019, les pertes d'exploitation se calculent sur une période de 23 semaines.

Les pertes d'exploitation théoriques estimées par le demandeur concernent les cours d'équitation, le débouillage, les revenus des chevaux en pension et les pertes sur promenade pour une valeur totale de 48 674 €**

** (Cf. PIECE Demandeur N°12 - page 2/139)

Pièces annexes n° F1

Toutefois, l'analyse comptable démontre une autre réalité.

En effet malgré la destruction des box de stabulation, le centre équestre semble avoir maintenu une certaine activité grâce à l'achat d'un container de fret de 20 pieds (facture N°12759-2507 du 11/02/2019) en remplacement du local sellerie.

L'analyse comptable basée sur la comparaison du premier semestre 2019 par rapport aux premiers semestres des années précédentes laisse apparaître un différentiel de chiffre d'affaire d'environ -15 % par rapport à 2018.

Période	Valeur HT
Du 01.01.2017 au 30.06.2017	26 182.69 €
Du 01.01.2018 au 30.06.2018	26 862.27 €
Du 01.01.2019 au 30.06.2019	22 711.42 €

Soit une perte d'exploitation estimée à **4 150.85 € HT ***

De plus, pour répondre à la nécessité expresse de reconstruire, la SARL CTE LES AYGADES a dû souscrire à un prêt bancaire de 25 000 € dont les frais représentent un cout de : **4726.80 € ***

* (Cf. rapport sapiteur art.3 - page 7/7) **Pièces annexes n° C8**

SCS

Nous avons rédigé et clos le présent rapport en le 28.12.2020, et avons adressé l'original et un exemplaire au Greffe du Tribunal Judiciaire de Narbonne, et notifié aux parties intéressées par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du document. La note d'honoraires est jointe à la fin du présent document avant les annexes.

Fait à Servian, le 28/12/2020
L'expert
Laurent CASCALES

EXPERT DE JUSTICE
C-01.09 Cour d'Appel Montpellier 20
cascales@architectes.org
Tel : 06 09 71 28 25

15 rue Molière, 34290 SERVIAN
Ordre des architectes N° S12588

7 ► ANNEXES

Ces pièces annexées au rapport reçoivent une numérotation propre au rapport de l'expert

7.1 **Annexe A : Cadre juridique :**

- A1 - Ordonnance Référé du 12 juillet 2019
- A2 - Ordonnance Changement expert
- A3 - Attestations indépendance (x2)
- A4 - Ordonnance pour complément de provision et prorogation délais du 17/09/2020

7.2 **Annexe B : Contenu litigieux :**

- B1 - PIECE 2 - Justificatif RDV sur site Agent général CATHALA
- B2 - PIECE 3 - Justificatif partenariat GENERALI - FF Equitation
- B3 - PIECE 14 - Rapport d'expertise de Polyexpert
- B4 - PIECE 15 - Ensembles des Baux Municipaux & Conservatoire du Littoral
- B5 - PIECE 16 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2018
- B6 - PIECE 17 - Comptes Annuels ex clos le 31.12.2019
- B7 - PIECE 21 - Courrier CRUISSAN au CTE du 04.02.2019 pour accord de RECONSTRUCTION
- B8 - Pièce N°2 Conditions particulières GENERALI
- B9 - PIECE 1 Statut SARL CTE LES AYGUADES / Extrait
- B10 - Conclusions en référés GENERALI devant TGI Narbonne

7.3 **Annexe C : Déroulement de l'expertise**

- C1 & C2 - Convocations Accedit & visite (x2)
- C3 & C4 - Demandes de prorogations (x2)
- C5 - Demande de Consignation complémentaire,
- C6 & C7 - Feuilles de présence (2)
- C8 - Rapports du sapiteur expert comptable. (7pages)
- C9 - Attestation comptable DAGES & ASSOCIES (2017-2020)

7.4 **Annexe D : Dires des parties**

- D1-1_Dire CTE AYGUADES_20-0514
- D1-2_Dire CTE AYGUADES_20-0618
- D1-3_Dire CTE AYGUADES 20-0717
- D1-4_Dire CTE AYGUADES_20-0729
- D1-5_Dire CTE AYGUADES 20-0827

- D2-1_DIRE GENERALII - SDA 20-0218
- D2-2_DIRE GENERALII - SDA 20-0629
- D2-3_DIRE GENERALII - SDA 20-0727

7.5 **Annexe E : Dires récapitulatifs**

- E1 - Date limite - Dire récapitulatif - Expertise 19-000150
- E2 - Dire récapitulatif CTE AYGUADES / Tertian - Bagnoli avocats
- E3 - Dire récapitulatif GENERALI / SDA avocats
- E4 - Dire récapitulatif CATHALA / BCGA avocats

7.6 **Annexe F : Conséquences techniques et financières**

- F1 - PIECE 12 - Estimation Pertes
- F2 - PIECE 13 - Pièces complémentaires suite à Expertise
- F3 - Devis gouttières CTE AYGUADES
- F4 - Analyse Financière - Répartition suivant index BT01 / Extrait



Laurent CASCALES,
Expert de justice près la Cour d'Appel de Montpellier
15 rue Molière, 34290 SERVIAN
Siret : 50772925900022 RCS Béziers

Expertise : 19/00000150
Type : REFERE N°RG 19/000195
Portalis : DBWX-W-B7D-CRSB
Date : 04-juin-20

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NARBONNE
Service Contrôle des Expertises
19 bd Général De Gaulle
11100 NARBONNE

Ordonnance du 04 février 2020

Affaire : CENTRE DE TOURISME EQUESTRE AYGUADES

Note d'honoraires N° 2045-02

DATE : 28-déc-20

Taux horaires : 75,00 € HT / heure

	SITUATION COMPTABLE	Temps passé / heures	Montant HT
A1	Accedit N°1 / Visite sur site du 04 Juin 2020	1,5	112,50 €
	Frais de déplacement sur site (115 km AR x 0,60 1€/km)	F	69,00 €
	Note d'expertise n°1	3	225,00 €
A2	Accedit N°2 / Investigation complémentaire sur site	2	150,00 €
	Frais de déplacement sur site (115 km AR x 0,60 1€/km)	F	69,00 €
	Compte rendu de visite n°2	2	150,00 €
D	Analyse des documents fournis	2,5	187,50 €
	Travaux de recherche et de documentation	1,5	112,50 €
R	Pré-rapport	7,5	562,50 €
	Rapport d'expertise & annexes	5,5	412,50 €
F	Frais sapiteur	F	416,67 €
	Frais divers, reprographie et envois par courrier simple & RAR.	F	75,00 €

Montant HT : 2 542,17 €

FACTURE N° 2045-02	Valeur HT
Total avancement HT :	2 542,17 €
<i>Acomptes cumulés</i>	- €
TOTAL HT :	2 542,17 €
TVA :	508,43 € 20%
TOTAL TTC :	3 050,60 €

EXPERT DE JUSTICE
C-01.09 Cour d'Appel Montpellier
cascales@architectes.org
Tel : 06 09 71 28 26

Servian, le 28/12/2020
Laurent CASCALES,

15 rue Molière, 34290 SERVIAN
Ordre des architectes N° S12588

Coordonnées bancaires : *Nouvelles coordonnées à compter du 19/06/2017*

IBAN (International Bank Account Number) : FR76 1005 7190 2700 0567 7880 171

Domiciliation : CIC BEZIERS KENNEDY / BIC (Bank Identifier Code) : CMCIFRPP



MARTINEZ
AUDIT ET EXPERTISE

SELARL au capital de 8 000 Euros
Commissaires aux comptes de Sociétés
Experts Comptables Diplômés par l'Etat
Inscrits au Conseil Régional de Montpellier

B.P. 80 041
Impasse des Traverses - 34302 AGDE

Tél : 04 67 94 33 11
Fax : 04 67 94 30 30

DECLARATION D'IMPARTIALITE ET D'INDEPENDANCE

Type : Référé N° RG 19/000195

Décision : Ordonnance de changement d'expert du 04.02.2020

Je soussigné Monsieur François MARTINEZ, agissant en qualité d'Expert-Comptable et Sapiteur déclare sur l'honneur que, je suis indépendant de chacune des parties, ainsi que de leurs conseils, parents ou alliés. En toute conscience, j'estime qu'il n'y aucun fait ou circonstance, passé ou présent, ou susceptible de se produire dans un avenir proche, devant être divulgué parce qu'il serait de nature à mettre en question mon indépendance aux yeux de l'une ou l'autre des parties.

Je déclare par ailleurs sur l'honneur que je suis assuré pour la responsabilité civile encourue pour la mission d'expertise en cause.

Fait à AGDE

Le 29 décembre 2020

Monsieur François MARTINEZ
SELARL MARTINEZ

S.E.L.A.R.L. MARTINEZ
Experts Comptables Diplômés
Commissaires aux Comptes
Impasse des Traverses
BP 80041 - 34302 Agde Cedex
Tél. : 04 67 94 33 11 - Fax : 04 67 94 30 30