
DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE DE **SAS NOVARE CAMP**

Par jugement en date du 31 octobre 2024, le Tribunal des activités économiques de PARIS a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SAS NOVARE CAMP.

Ce même jugement nous a désigné aux fonctions de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-18 et suivants et R.642-36 et suivants du Code de commerce, il est envisagé de procéder à la cession de l'actif suivant :

**Droits et biens immobiliers dépendant de l'actif de la société
SAS NOVARE CAMP,
Sis domaine du Serre Gras, Route de Serres, ASPRES-SUR-BUECH – 05140 HAUTES-
ALPES,**

LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS RECUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS.

Date limite de dépôt des offres le 09 mars 2026 à 17h00

Entre les mains de Maître Stéphane VAN KEMMEL, commissaire de justice près le tribunal des
activités économiques de Paris

asteren

- **Activité exercée** : la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation et la gestion y compris sous forme de franchise, de tous établissements ou fonds de commerce, en France ou à l'étranger, se rapportant à l'hôtellerie en plein air et à l'organisation d'activités événementielles (hors spectacles vivants).

Par ordonnance en date du 17 octobre 2025, Monsieur Jean-Claude ROSTANG a été désigné en qualité de technicien en matière immobilière afin de procéder à l'identification et à la valorisation des droits et biens immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la société SAS NOVARE CAMP.

Par ordonnance en date du 08 janvier 2026, Monsieur le Juge Commissaire a notamment :

- **Autorisé** la SELARL ASTEREN, prise en la personne de Maître Sabine ROCHER es qualité de liquidateur judiciaire de la société SAS NOVARE CAMP à procéder à la vente desdits droits et biens immobiliers sis Domaine du Serre Gras, ASPRES-SUR-BUECH – 05140 HAUTES-ALPES, Route de Serres dépendant de la liquidation judiciaire selon les modalités requises,
- **Fixé** les modalités de remise et d'ouverture des offres et les conditions de recevabilité des offres pouvant être retenues comme suit :
 1. Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL Huissier de Justice au Tribunal des activités économiques de Paris, 1, quai de Corse PARIS 75004.
 2. Les plis devront être déposés au plus tard le **9 mars 2026 à 17h00 heures**, en l'étude de Maître Stépahen VAN KEMMEL Huissier de Justice au Tribunal des activités économiques de Paris, 1, quai de Corse PARIS 75004.
 3. L'ouverture des plis qui auront été déposés dans les délais impartis se déroulera le **10 mars 2026 à 14h00** en présence de l'huissier désigné qui en dressera procès-verbal.
 4. Seuls seront examinés à cette occasion les plis qui auront été préalablement déposés dans les délais susvisés et dans les conditions déterminées ci-après, toute offre devant :
 - Indiquer le prix proposé et ce pour chaque actif repris le cas échéant,
 - Être ferme et définitive, c'est-à-dire n'être assortie d'aucune condition suspensive ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession,
 - Comporter des données précises sur l'identité de l'acquéreur, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise ; plus précisément, dans l'hypothèse d'une société en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisée,
 - Préciser la répartition du prix proposé entre les éléments corporels et incorporels, le cas échéant,
 - Indiquer les modalités de paiement :
 - Le prix formulé doit être stipulé net vendeur, l'acheteur prenant à sa charges mes droits, frais et honoraires afférant à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds, dont il fera son affaire.
 - Cette somme doit être réglée au moyen d'un chèque de banque ou garantie par une caution bancaire de premier ordre de l'acquéreur correspondant au montant intégral de prix proposé s'il est inférieur à 100 000 € ou d'un montant correspondant à 50% du prix offert s'il est supérieur à 100 000 €.
 5. Une décision sera rendue, sur requête des liquidateurs, une fois le procès-verbal d'ouverture des plis dressé, le représentant du débiteur entendu,

IDENTIFICATION DES BIENS A CEDER

- **S'agissant l'ensemble de biens sis domaine du Serre Gras, Route de Serres, ASPRES-SUR-BUECH – 05140 HAUTES-ALPES :**

Description du bien	Sur un terrain constitué de 7 parcelles accolées, d'une configuration globale irrégulière, à fort relief, clos de grillages et muret, avec un accès véhicules depuis le chemin asphalté se terminant en impasse (véhicules), puis vers « la Combe », sont élevés divers bâtiments (simples rez-de-chaussée et R+3, sur rez-de chaussée « bas »), de construction déjà ancienne (années 70 env.) en maçonnerie béton armé, parpaings, couverts en terrasses, gravillonnées. L'ensemble est de présentation générale correcte mais a subi d'importantes dégradations et actes de vandalisme rendant impossible l'exploitation de centre de vacances sans de gros travaux et remise en état de fonctionnement.
État général actuel	I) Pavillon de gardien (simple RDC) : devenu inhabitable sans travaux. II) Bâtiment principal (RDC « BAS » + RDC +3) : moyen à très moyen et en dégradation progressive. III) Salle polyvalente (simple RDC) : moyen à très moyen avec nombreux vitrages cassés.
Situation d'occupation	Libre de toute location ou occupation quelconque.
Inscriptions	Cf état hypothécaire (néant) en annexe.

NB : les candidats sont invités à prendre connaissance du rapport d'expertise des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire qui figure en annexe.

AVERTISSEMENT

Sont exclus du périmètre de reprise tout actif soumis à revendication

L'acquéreur prendra les droits et biens immobiliers en l'état et stipulera expressément faire son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en vigueur

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires www.ajmj.fr, portail Actifs ou sur le site www.mjassocies.eu

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

I - Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

- **Périmètre de la reprise**

Les actifs sont décrits dans le présent document.

Il est rappelé que les candidats doivent s'assurer avant la date fixée, de la consistance des biens et droits immobiliers à céder et déclarer dans l'offre en avoir connaissance et en faire leur affaire personnelle sans recours contre la liquidation judiciaire.

- **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées dans le présent cahier des charges.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

- **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

- **Personne morale**

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat de l'actif. **Il convient que soit également précisée l'adresse mail de contact du candidat à la cession.**

- **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L.642-3 du Code de commerce**

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

- ***Il doit être déterminé***

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

L'acheteur prendra à sa charge les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur les droits et biens immobiliers, dont il fera son affaire.

- ***Garantie***

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL ASTEREN devra obligatoirement être joint à l'offre :

- ✓ couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égal à 100 000€,
- ✓ couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000€.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Les règlements par chèques tirés sur l'étranger (en devise étrangère ou euro) ne sont plus acceptés. Pour des paiements de l'étranger, seul un virement international ou SEPA sera accepté.

4) Diagnostic et certificats nécessaires à la vente :

L'attention des candidats acquéreur est ici attirée sur le fait qu'en raison de la liquidation judiciaire prononcée, la procédure ne sera pas en mesure d'assumer le coût d'établissement de ces diagnostics.

Dès lors, il appartient au pollicitant d'accepter expressément dans son offre que le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente sera supporté par ses soins.

5) Rédaction des actes ou titres nécessaires à la cession :

Le liquidateur fera choix du Notaire rédacteur de l'acte de cession.

La cession interviendra avec l'assistance le cas échéant du conseil ou du rédacteur du pollicitant et à ses frais exclusifs.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

6) Procédures de purge d'inscriptions ou de droit de préemption :

Les procédures de purge des inscriptions pouvant exister sur le bien, devront être diligentées par les acquéreurs à leurs frais conformément aux textes légaux applicables en la matière.

En outre la vente ne pourra intervenir malgré la décision du Juge Commissaire qu'après purge de tout droit de préemption de toute collectivité ou Administration, ladite procédure devant intervenir à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte.

7) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix
- La déclaration d'origine des fonds (personne morale ou personne physique)

II - Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL Huissier de Justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1, quai de Corse 75004 PARIS avant le **9 mars 2026 à 17h00.**

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise des droits et biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS NOVARE CAMP ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier, avant le 9 mars 2026.**

2) Audience d'ouverture des plis déposés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **10 mars 2026 à 14h00**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse PARIS (4^{ème}), (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de l'audience d'examen des offres, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quels que soient sa forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance du Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) Transfert de propriété et entrée en jouissance

Le transfert de propriété n'interviendra qu'à la signature de l'acte notarié.

Néanmoins, et sous réserve expresse de la purge d'éventuels droits de préemption le pollicitant retenu pourra prendre possession des biens dès l'ordonnance du Juge Commissaire à condition :

- d'avoir remis au Liquidateur la totalité du prix offert et des frais,
- d'avoir justifié d'une assurance locative, incendie-dégât des eaux et responsabilité civile des biens ou valeur à neuf,
- de ne faire aucune démolition ou modification jusqu'à la signature de l'acte de cession, le transfert de jouissance n'étant destiné qu'à permettre au pollicitant retenu de faire toutes études, mesures ou autres destinées à la réalisation future du son projet.

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€ et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à, le

Signature

Questionnaire de provenance des fonds Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Qualité de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

-
-
-
-

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Nombre d'associés :

	Associés 1	Associés 2	Associés 3
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

	Associés 4	Associés 5	Associés 6
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

	Oui	Non
8 –? La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 – La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Origine des capitaux pour l'opération	Les fonds proviennent :
Compte bancaire Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :	Banque Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :
Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :	Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :
Prêt familial Noms et prénoms : Adresse : Montant :	Apports des associés Noms et prénoms : Adresse : Montant :

Joindre une copie des statuts de la personne morale

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

Questionnaire de provenance des fonds Personne physique

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Qualité de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité :

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Etes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

Origine des capitaux pour l'opération	Les fonds proviennent :
Compte bancaire Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :	Banque Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :
Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :	Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :
Prêt familial Noms et prénoms : Adresse : Montant :	

Date :

Nom et prénom :

Signature :