

N° Dépôt : DPO2025104722

N° Greffe : P202403567

Juge-commissaire : Monsieur Jean-Luc Bour

N° Affaire : 2025104722

Mandataire judiciaire liquidateur : SELARL ASTEREN en la personne de Me Sabine Rocher

Affaire : SAS NOVARE CAMP

PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance

12 JAN. 2026

Le au greffe, a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance en matière de AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 13 janvier 2026.

Le Greffier



01 DEC. 2025 2025 10 47 22

Thibaud POINSARD
Charles-Axel CHUINE
Julia RUTH
Pablo CASTANON
Sabine ROCHER
Martin CHOLLET

asteren

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE AUX FINS DE FIXATION DES
MODALITES DE VENTE DE DROITS ET BIENS IMMOBILIERS
Article L.642-18 du code de commerce**

**LIQUIDATION JUDICIAIRE :
N° DU GREFFE :
N° DE DOSSIER :
JUGE COMMISSAIRE :
LIQUIDATEUR :**

**SAS NOVARE CAMP
P202403567
7144
Monsieur Jean-Luc BOUR
SELARL ASTEREN**

Tél. : 01 84 87 00 60 – Email : ldf@asteren.fr • Renseignements sur la procédure et les actifs à céder sur le site www.asteren.fr
SELARL au capital de 10 000 € – Siret : 808 344 071 000 44 TVA Intracommunautaire : FR 21808344071

Paris
55 rue de Lyon
75012 PARIS

Versailles
26 rue Hoche
78000 VERSAILLES

Bobigny
14-16 rue de Lorraine
93000 BOBIGNY

Dijon
19 avenue Albert Camus
21000 DIJON

Pontoise
25 rue de Gisors
95300 PONTOISE

Le Havre
20 rue Casimir Perrier
76600 LE HAVRE

La soussignée, SELARL ASTEREN, Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 55 rue de Lyon 75012 PARIS, prise en la personne de Maître Sabine ROCHER,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que 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 NOVARE CAMP SAS ayant pour siège social : 38 Avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS et pour activité : 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) ;

Que ce même jugement a désigné l'exposante en qualité de liquidateur ;

Qu'il dépend de la liquidation judiciaire des droits et biens immobiliers situés, domaine du Serre Gras sis ASPRES-SUR-BUECH – 05140 HAUTES-ALPES, Route de Serres, dont les références cadastrales sont les suivantes :

B1104. B1105. B1106. B1107. B1008. B1532. B1533 Lieudit LA COMBES

Que par ordonnance en date du 16 octobre 2025, Monsieur le Juge commissaire a désigné Monsieur Jean-Claude ROSTANG en qualité de technicien en matière immobilière avec pour mission de :

- Procéder à la valorisation des droits et biens immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la société NOVARE CAMP SAS suivants : un ancien centre de colonie de vacances composé de 5 bâtiments, sur la commune de ASPRES SUR BUECH (05140), Serre Gars ;

Que, le rapport de Monsieur Jean-Claude ROSTANG daté de novembre 2025 conclu à une valeur vénale du bien comme suit :

« 430 000 € (QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS) HORS DROITS

L'importance des travaux de remise en état à réaliser pour conduire l'ensemble de l'immeuble à sa destination prévue et un marché des transactions immobilières très restreint pourront justifier l'examen de toute proposition sérieuse d'acquisition. »

Qu'il y a lieu d'envisager la réalisation de ces droits et biens immobiliers après fixation des modalités de vente de ces derniers, conformément aux dispositions de l'article L 642-18 du code de commerce, reprises ci-après :

« Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 à L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles L. 322-7, L. 322-8 à L. 322-11 et L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.

Pour les adjudications réalisées en application des alinéas qui précèdent, le paiement du prix au liquidateur et des frais de la vente emportent purge des hypothèques et de tout privilège du

chef du débiteur. L'adjudicataire ne peut, avant d'avoir procédé à ces paiements, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à l'acquisition de ce bien.

Le liquidateur répartit le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserve des contestations qui sont portées devant le juge de l'exécution.

En cas de liquidation judiciaire d'un débiteur, personne physique, le tribunal peut, en considération de sa situation personnelle et familiale, lui accorder des délais de grâce dont il détermine la durée pour quitter sa maison d'habitation principale.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Qu'il convient de convoquer les parties afin de recueillir leurs observations sur les modalités de vente qui peuvent être envisagées ;

C'est pourquoi, l'Exposante prie qu'il vous plaise, Monsieur le Président, de vouloir bien :

CONVOQUER à votre audience les parties en vue de statuer sur les modalités de vente des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SAS NOVARE CAMP,

ORDONNER la notification de l'ordonnance à intervenir par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- Au dirigeant : La SAS CLEAONE HOLDING 10 Rue Pergolèse - 75116 PARIS elle-même représentée par son Président Monsieur Arnaud LE CLAIRE 2 bis rue Gérard - 92800 PUTEAUX

ET CE SERA JUSTICE.

Fait à PARIS, le 28 novembre 2025

Pour la SELARL ASTEREN
Sabine ROCHER

Liste des personnes à convoquer

- Le liquidateur : la SELARL ASTEREN prise en la personne de Maître Sabine ROCHER
- Le dirigeant : La SAS CLEAONE HOLDING 10 Rue Pergolèse - 75116 PARIS elle-même représentée par son Président Monsieur Arnaud LE CLAIRE 2 bis rue Gérard - 92800 PUTEAUX

JEAN-CLAUDE ROSTANG

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

MEMBRE DE LA CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE
FRANCE

06.07.09.01.72

e-mail : jc.rostang@orange.fr

34 Boulevard de Picpus
75012 PARIS

n/réf : JCR /DR - M 8962

PARIS, NOVEMBRE 2025

v/réf :

Dossier : SAS « NOVARE CAMP »

SELARL ASTEREN

Maître Sabine ROCHER

Mandataire Judiciaire

**AVIS DE VALEUR VENALE LIBRE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « CENTRE DE VACANCES »
DOMAINE DU SERRE GRAS,
SIS A ASPRES - SUR - BUËCH (05140 HAUTES ALPES),
ROUTE DE SERRES**

SITUATIONS GÉOGRAPHIQUE & COMMERCIALE

L'ensemble immobilier à évaluer se situe à 800 m env. d'altitude, dans un secteur naturel, boisé avec beaucoup de relief. A 1,500 km au nord du village, à 600 m env. d'un groupe de maisons et 1 km env. de la gendarmerie. La voie de desserte est sans commercialité directe et se termine en impasse. A 12 km env. de SERRES par CD 1075 (ancienne RN75, axe GRENOBLE/SISTERON) et CD 993 et 994. Commune rurale à habitat dispersé, de 802 habitants (2022), hors unité urbaine. Communauté de communes de BUËCH DEVOLUY. Gare SNCF -TER (GRENOBLE/GAP) et ligne PARIS/BRIANÇON, (par VALENCE)

Arrondissement de GAP. A 26 km env. au sud-ouest de GAP. Proche du Parc naturel des Ecrins. Département des Hautes Alpes. Région P.A.C.A.

DESIGNATION DES BIENS (Surfaces fournies en partie)

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 de remise en état de fonctionnement,

1 - PAVILLON DE GARDIEN (simple RDC) :

* AU REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVE:

► Une maison d'habitation, entièrement dégradée, comprenant :

- Entrée, couloirs, dégagements,

Cuisine désaffectée, Séjour et 2 chambres, avec placards.

Salle d'eau et w-c séparé.

72,00 m² env.

Hauteur sous plafonds : 2,50 m env.

Sols : lino (HS), parquet flottant, carrelage. Murs : papier peint, carrelage.

Auvent-terrasse 15,00 m² env.

*Surface habitable à Rez-de-chaussée 1 * 72,00 m² env.*

+ Auvent-Terrasse 15,00 m² env.

► Garage et local technique :

- Garage automobile, fermée d'une porte coulissante en bois 15,00 m² env.

Chaudière (chaudière « Franco Belge », au fioul) 5,50 m² env.

*+ Garage et chaudière * 20,50 m² env.*

*Surface totale utile 1, à rez-de-chaussée + Garage et Chaudière ** 92,50 m² env.*

+ Auvent-Terrasse 15,00 m² env.

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: devenu inhabitable sans travaux

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude (BEC). Electricité. Sanitaires complets lavabo, douche). Chauffage central individuel au fioul (état ?). Menuiseries extérieures métalliques et PVC. Double vitrage. Volets roulants (manuels. Etat ?).

2 - BATIMENT PRINCIPAL (RDC « BAS » + RDC +3) :

* AU REZ-DE-CHAUSSEE « BAS » : par large chemin-rampe, extérieure asphalté, escalier intérieur et escalier métallique, extérieur (secours),

► Des locaux aménagés en :

- Ateliers, locaux techniques, buanderie, chaufferie, 2 boxes automobiles. Poste électrique ;
Plusieurs vitrages cassés 400,00 m² env.

*Surface utile à Rez-de-chaussée Bas * 400,00 m² env.*

* AU REZ-DE-CHAUSSEE « HAUT » : par plusieurs portes vitrées (en partie cassées, voire détruites),

► Des locaux aménagés en :

- A simple rez-de-chaussée surélevée, une grande salle de jeux, avec bon éclairage naturel. Petite cuisine d'appoint. Réserve 156,00 m² env.
- Grande salle de restauration. Salle annexe. Bon éclairage 210,00 m² env.
- Grande cuisine, avec équipements spécifiques, en partie dégradés.
Chambres froides. Couloirs et dégagements. Accès aux étages. 454,00 m² env.
Hauteur sous faux-plafonds : 2,70 m à 2,75 m env.
Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs : peinture, carrelage.

*Surface utile à Rez-de-chaussée Haut * 820,00 m² env.*

* AU 1^{ER} ETAGE : par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) et escalier extérieur de secours, sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo. 7 chambres avec sanitaire et bagagerie (non donnés à la visite). Accès escalier de secours. 600,00 m² env.
Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.
Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

*Surface utile au 1^{er} étage * 600,00 m² env.*

* **AU 2^{EME} ETAGE:** par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) et escalier extérieur de secours, sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo. 7 chambres avec sanitaire, bagagerie (non donnés à la visite). Accès escalier de secours 600,00 m² env.

Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.

Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

*Surface utile au 2^{me} étage..... * 600,00 m² env.*

* **AU 3^{EME} ETAGE:** par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo..... 480,00 m² env.

Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.

Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

*Surface utile au 3^{me} étage * 480,00 m² env.*

*Surface totale utile développée..... ***** 2 900,00 m² env.*

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: moyen à très moyen et en dégradation progressive.

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude. Electricité. Force. Sanitaires complets mais anciens et rudimentaires (douches, grands lave-mains ; type refuge ou colonie). Chauffage central au gaz. Menuiseries extérieures métalliques, bois et PVC. Double vitrage (brisé en grande partie). Equipements spécifiques en cuisine. Chambres froides (état de fonctionnement?).

3 - SALLE POLYVALENTE (simple RDC) :

* **AU REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVÉE:**

► Des locaux aménagés en :

- Salle de spectacles, avec estrade. Bien éclairée par 10 fenêtres et portes vitrées.

Volets bois (vétustes) 135,00 m² env.

Hauteur sous faux-plafond : 2,80 m env.

Sol : dalles plastiques. Murs : parpaings enduits.

- Auvent 5,50 m² env.

*Surface utile à Rez-de-chaussée 3 * 135,00 m² env.*

+ Auvent 5,50 m² env.

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: moyen à très moyen avec nombreux vitrages cassés.

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude. Electricité. Chauffage central au gaz. Menuiseries extérieures en bois. Simple vitrage. Volets bois (vétustes).

4 - DEPENDANCES (simple RDC) :

- Piscine extérieure en maçonnerie dallée. Plage dallée. Clos de grillages.
- Pool house avec 2 blocs sanitaires (2 w-c, lavabo) carrelés..... 12,00 m² env.
- Local technique piscine, en maçonnerie..... 10,00 m² env.
- Terrain de pétanque.
- Citerne gaz, enterrée.
- Aire de jeux d'enfants (balançoires, etc), sécurisée en pourtour.
- Partie de terrain avec sols gravillonnés ou empierrés.
- Parc-Terrain résiduel, avec un fort relief. Plusieurs essences d'arbres.

Nota : Nous n'avons pu accéder à la totalité des lieux et avons pris en compte partie des surfaces communiquées.

Voir Photos en ANNEXE I.

URBANISME

Approbation du P.L.U. par Délibération. Révision générale du P.L.U. approuvée le 7/09/2008. Dernière Procédure approuvée le 26/11/2018. Plan de Prévention des risques naturels : prescrit.

Zone Ne (regroupant des équipements d'accueil d'intérêt collectif à vocation d'activités touristiques ou sociales). Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Instauration du Droit de Préemption Urbain par Délibération.

Instauration d'Obligation du Permis de Démolir

Voir en ANNEXE II.

CADASTRE

Sur parcelles cadastrées Section B 01 N° 1104 ; 1105 ; 1106 ; 1107 et 1108, lieu-dit « La Combe » et N°1532 et 1533, lieu-dit « L'Ecluse » pour une surface totale de 4 ha 46 a 34 ca.

Voir extraits du Plan cadastral en ANNEXE III.

Informations cadastrales confidentielles fournies et soumises notamment aux limites fixées par la Loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Ces renseignements transmis devront impérativement respecter les obligations de discrétion et de sécurité concernant les informations nominatives contenues dans la présente documentation.

AMIANTE – PLOMB – ETAT PARASITAIRE - ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES – PERFORMANCE ENERGETIQUE

⇒ AMIANTE

[calorifugeage, flocage, faux-plafonds]

Décret n° 96-97 du 7 Février 1996, modifié par

Décret n° 97-855 du 12 Septembre 1997, modifié par

[tous matériaux] Norme PR NFX 46-020

Décret n° 2001-840 du 13 Septembre 2001, complété par

Décret n° 2002-839 du 03 Mai 2002 (Loi S.R.U. – applicable au 1^{er} Septembre 2002)

Arrêté du 22 Août 2002

ABROGES

A compter du 1^{er} janvier 2013, complétés par le Décret du 3^{er} juin 2011 et les deux Arrêtés du 12 décembre 2012 (sur les modalités de réalisation du repérage des matériaux et produits de la Liste A (flocages, calorifugeages et faux-plafonds) et de la Liste B (parois verticales intérieures, murs et cloisons en dur, planchers, plafonds, conduits, canalisations et équipements extérieurs, toitures) de la nouvelle Annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Arrêté du 21 décembre 2012 sur les recommandations générales de sécurité devant être contenues dans le Dossier Technique Amiante (DTA) avec modèle de fiche récapitulative.

☞ DTA non communiqué mais des matériaux amiantés ont été relevés.

⇒ CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Loi n° 2004-806 du 09 Août 2004 (Code la Santé Publique)

[ancien : Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (saturnisme) - Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998]

☞ Non communiqués.

⇒ ETAT PARASITAIRE [Insectes Xylophages : termites, capricornes, ...]. Norme NFP. 03-200

Loi n° 99-471 du 8 Juin 1999

Décret n° 2000-613 du 3 Juillet 2000 &

Arrêté du 10 Août 2000

Décret n° 2006 1653 du 21/12/2006. Art. R.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (validité 6 mois)

☞ Non communiqué.

⇒ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE « D.P.E. »

- Pour les caractéristiques de la performance énergétique en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.
- Situation du bien (logement ou bâtiment par rapport à une grille d'évaluation classant les bâtiments en fonction de leur performance énergétique).

☞ Non communiqués. Supposé moyens.

⇒ DIAGNOSTICS « GAZ » ET « ELECTRICITE »

- Pour le gaz naturel et le GPL : 2008
- Pour l'électricité depuis 2007

☞ Non communiqués.

⇒ ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES

Applicable depuis le 1^{er} Juin 2006

L'Article L125-5 du nouveau code de l'environnement a été introduit par l'article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2007 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Cet article instaure deux obligations distinctes d'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers :

- une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant le bien immobilier
- une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné.

☞ Voir en ANNEXE II.

SITUATION LOCATIVE

Evaluation en valeur vénale libre de toute location ou occupation quelconque. L'ensemble a subi d'importantes dégradations et actes de vandalisme (voir photos).

TITRE DE PROPRIETE

Non communiqué. Situation juridique supposée régulière et sans servitudes particulières, pour notre évaluation.

ELEMENTS D'APPRECIATION

DEFAVORABLES :

- La tendance du marché immobilier très restreinte pour ce type de bien.
- L'emplacement commercial médiocre et éloigné de pôles attractifs.
- L'ensemble a subi d'importantes dégradations et rendues les lieux non sécurisés.
- La cote très négative après une exploitation et des informations préjudiciables sur le Net.
- L'affectation des lieux limite les candidatures d'acquisition.

FAVORABLES :

- La desserte routière est correcte.
- L'ensemble est assez cohérent et exploitable.
- La bonne présentation générale, extérieure et ses vues.

AVIS DE VALEUR VENALE LIBRE

Le type de bien considéré, son affectation et le caractère « monovalent » de la majeure partie des lieux et le manque de références suffisantes, ne permettent pas de retenir la méthode « par comparaison ». Nous retiendrons la méthode d'évaluation « *Hôtelière* », valeurs théoriques de calcul, en l'absence d'exploitation récente et de chiffres d'affaires, pour des biens de mêmes nature et importance, les bases ci-dessous, prenant en compte l'emplacement, l'affectation, avant abattement forfaitaire pour travaux de base pour tenir de l'état actuel des lieux, des équipements des surfaces, mais également à la tendance actuelle du marché immobilier d'activité, soit :

Critères de calcul :

Nombre de lits retenu dortoirs et chambres) : 173

Période d'ouverture : 4,5 mois (vacances notamment)

Prix moyen retenu de la nuitée, P.Déj. et linge inclus : 27 € TTC

Soit une recette annuelle théoriquement retenue de :

$$27 \text{ €} \times 173 = 4\,671 \text{ € TTC (TVA à 10\%)}$$

$$4\,671 \text{ €} \times 135 \text{ jours} = 630\,585 \text{ €}$$

Taux d'occupation annuelle retenu : 40%

$$\text{Soit une recette théorique annuelle de : } 630\,585 \text{ €} \times 0,40 = 252\,234 \text{ €}$$

Dédution Taxe foncière 2024.....	18 000 €
	234 234 €

Valeur locative avec un taux d'effort de 30 % :

$$\text{Soit une recette théorique annuelle de : } 234\,234 \text{ €} \times 0,30 = 70\,270 \text{ €}$$

Nota : L'ensemble était loué à bail commercial au 1/08/2022, moyennant un loyer annuel de 30 000 € en principal HT et HC, avec une promesse de vente des murs, moyennant le prix de 320 000 €, matériel inclus.

Taux de rendement net retenu : 9%

$$\text{Soit : } \frac{70\,270 \text{ €} \times 100 \times 100}{107,5^* \times 9} = 726\,305 \text{ €, soit } 730\,000 \text{ € env.}$$

*Droits de mutation

Valeur vénale retenue :	730 000 €
-------------------------------	-----------

Abattement forfaitaire pour travaux de remise en état d'usage :	300 000 €
	430 000 €

Pondération des surfaces :

Pavillon de gardien.....	72,00 m ² x 1,00 =	72,00 m ²
Terrasse	15,00 m ² x 0,10 =	1,50 m ²
Garage, chaufferie	20,50 m ² x 0,30 =	6,15 m ²

Rez-de-chaussée Bas:

Ateliers, locx tech	400,00 m ² x 0,50 =	200,00 m ²
---------------------------	--------------------------------	-----------------------

Rez-de-chaussée Haut:

Salle, réserve	156,00 m ² x 1,00 =	156,00 m ²
Salle	210,00 m ² x 1,00 =	210,00 m ²
Cuisine, dépendances.....	454,00 m ² x 0,70 =	317,80 m ²

1^{er} étage :

Dortoirs, chambres	600,00 m ² x 1,00 =	600,00 m ²
--------------------------	--------------------------------	-----------------------

2^{ème} étage :

Dortoirs, chambres	600,00 m ² x 0,80 =	480,00 m ²
--------------------------	--------------------------------	-----------------------

3^{ème} étage :

Dortoirs, chambres.....	480,00 m ² x 0,70 =	336,00 m ²
-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Dépendances :

Salle de spectacles.....	135,00 m ² x 1,00 =	135,00 m ²
Auvent	5,50 m ² x 0,10 =	0,55 m ²
Sanitaires piscine	12,00 m ² x 0,30 =	3,60 m ²
Local tech.....	10,00 m ² x 0,10 =	1,00 m ²
Autres	mémoire	
		<u>2 519,60 m²</u>

Soit une valeur de 171 € env. le m² pondéré

Valeur vénale retenue : 430 000 €

Sources et références: DVF, Base Biens Paris Notaires Services.

☛ Voir en ANNEXE IV.

CONCLUSION

Nous concluons à une VALEUR VENALE LIBRE de l'ensemble immobilier «Centre de Vacances », Domaine du Serre Gras, sis à ASPRES-SUR-BUËCH (05140 Hautes-Alpes), Route de Serres, de l'ordre de

430 000 €
(QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS)
HORS DROITS

L'importance des travaux de remise en état à réaliser pour conduire l'ensemble de l'immeuble à sa destination prévue et un marché des transactions immobilières très restreint pourront justifier l'examen de toute proposition sérieuse d'acquisition.

L ' E X P E R T

Clos à PARIS,

le 20 novembre 2025,

en un unique exemplaire.

ANNEXE II

ANNEXE IV

Tribunal des activités économiques de PARIS

N° DU GREFFE : P202403567

12 JAN. 2026

Liquidation judiciaire : SAS NOVARE CAMP

~ ORDONNANCE ~

Nous, Jean-Luc BOUR, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SAS NOVARE CAMP,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les articles L. 621-9 et L.642-18 du Code de Commerce,

Vu le rapport établi par le technicien désigné,

Vu notre audience en date du 8 janvier 2026,

Attendu qu'il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire des droits et biens immobiliers situés, domaine du Serre Gras sis ASPRES-SUR-BUECH – 05140 HAUTES-ALPES, Route de Serres,

Autorisons 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,

Disons que les modalités de remise et d'ouverture des offres seront les suivantes :

1. Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMEN Commissaire 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 à 17 heures, en l'étude de Maître VAN KEMEN Commissaire 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 à 14h30 en présence du commissaire de justice 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 €.
 - L'offre devra être accompagnée d'une déclaration d'absence de lien de parenté avec le dirigeant de la société et de sincérité du prix versé.
5. Une décision sera rendue, sur requête des liquidateurs, une fois le procès-verbal d'ouverture des plis dressé, le représentant du débiteur entendu,

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à

- Au dirigeant : La SAS CLEAONE HOLDING, 10 Rue Pergolèse - 75116 PARIS elle-même représentée par son Président Monsieur Amaud LE CLAIRE 2 bis rue Gérard - 92800 PUTEAUX

Fait à PARIS, le

8 / 11 / 2026

Le greffier,
D. Sourinphone

LE JUGE COMMISSAIRE
Monsieur BOUR

