

Philippe SERRANO

Mandataire Judiciaire

Entreprise individuelle

Diplôme de juriste conseil d'entreprises - DJCE

DESS de Droit des Affaires et de Fiscalité

Diplômé de la faculté de droit Espagnol de SARAGOSSE

MEYLAN, le 3 juillet 2026

**Il ne pourra pas être répondu aux correspondances
qui ne reproduiraient pas les références suivantes
Dossier n° 7783/Aff. : EURL GR IMMOBILIER**

Chers Maîtres,
Mesdames,
Messieurs,

Selon jugement en date du 16 juin 2026, le Tribunal de Commerce de GRENOBLE a converti la procédure de redressement judiciaire ouverte au bénéfice de l'EURL GR IMMOBILIER en liquidation judiciaire et m'a désigné aux fonctions de Liquidateur.

Vous vous êtes rapproché de mon Etude afin de me faire part de votre intérêt concernant l'acquisition du tènement immobilier appartenant à l'EURL GR IMMOBILIER sis sur la commune de MEGEVE (74120).

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport d'expertise établi par la société d'expertise immobilière AMOUROUX EXPERTS ainsi que l'inventaire des actifs mobiliers corporels établi par la SELAS 2C PARTENAIRES, Commissaires-Priseurs.

Il convient de rappeler que, préalablement à l'ouverture de cette procédure collective, l'EURL GR IMMOBILIER a été destinataire d'une offre d'acquisition portant sur le tènement immobilier détenu par ses soins pour une somme de 21 700 000.00 euros.

En l'état des informations portées à la connaissance du soussigné, la valeur vénale de ce tènement immobilier serait à ce jour comprise entre 13 000 000.00 et 20 000 000.00 d'euros.

En tout état de cause, la valeur retenue par la société AMOUROUX EXPERTISE à hauteur de 12 950 000.00 euros hors droits constitue la valeur minimale plancher en deçà de laquelle votre offre d'acquisition amiable ne pourra être retenue faute de remplir les critères posés à l'article L642-18 du Code de Commerce.

Ainsi, je vous invite à me faire tenir **vosre meilleure offre d'acquisition**, dénuée de toutes conditions suspensives de quelque nature que ce soit, pour le tènement immobilier détenu par l'EURL GR IMMOBILIER en justifiant de votre capacité à régler le prix proposé.

Il conviendra par ailleurs de me faire tenir, par voie de virement sur mon compte ouvert à la CDC, une somme correspondant à 10% du prix proposé par vos soins à titre dépôt de garantie et d'indemnité d'immobilisation.

Si votre offre n'est pas retenue par Monsieur le Juge Commissaire, le montant versé vous sera alors immédiatement restitué par mes soins.

Dans le cas où votre offre serait retenue et que vous vous désistiez ultérieurement, le dépôt de garantie précité restera acquis à la procédure de liquidation judiciaire à titre de dommages et intérêts.

Je souhaite également que vous puissiez m'adresser une seconde offre d'acquisition ferme et définitive pour l'ensemble des actifs mobiliers corporels inventoriés par la SELAS 2C PARTENAIRES pour le montant de la valeur d'exploitation retenue par le Commissaire-Priseur désigné, soit la somme de 35 000.00 € HT.

La date limite de dépôt des offres d'acquisition entre mes mains est fixée au 5 octobre 2026.

Je vous rappelle enfin que vous ne devez avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec le représentant légal de la société débitrice faisant l'objet de la procédure collective.

Pour la bonne forme et afin qu'il me soit permis de remplir mes obligations de vigilance, je vous remercie d'annexer à votre offre d'acquisition l'attestation ci-jointe dûment complétée.

Je vous prie d'agréer, Chers Maîtres, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués et dévoués.

Philippe SERRANO



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ISERE
8 RUE DE BELGRADE 38022 GRENOBLE
CEDEX 1

Cadre réservé au destinataire du relevé

MAITRE SERRANO PHILIPPE 61
BOULEVARD DES ALPES COMPTE
GENERAL
MANDATAIRE JUDICIAIRE
38240 MEYLAN

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000170136E	81

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR7440031000010000170136E81

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs afin de leur faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

15, Chemin de Malacher
38240 MEYLAN
☎ 04 76 41 99 85

350, Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE
☎ 04 75 41 84 14

196, Rue Georges Charpak
74100 JUVIGNY
☎ 04 50 87 25 10

29, rue de la Paix
74000 ANNECY
☎ 04 50 87 25 03

Siren : 413 568 163 - TVA FR 0541356816300021

Renseignements sur les dossiers et certificats de créance irrécouvrable sur www.etude-serrano.com

ATTESTATION DU CANDIDAT A LA REPRISE D'ACTIFS

Le soussigné :

Nom :

Prénom :

Adresse complète :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Atteste sur l'honneur :

- que mon état civil est conforme à celui indiqué en tête du présente acte ;
- ne pas être et n'avoir jamais été en état d'interdiction ;
- ne pas être et n'avoir jamais été placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- ne pas faire l'objet d'une mesure d'interdiction de gérer ou de faillite personnelle ou de tout autre mesure qui pourrait m'empêcher d'exploiter une entreprise ;
- ne pas être et n'avoir jamais été susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de mes biens ;
- ne pas être et n'avoir jamais été en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux ;
- que je dispose de ma pleine capacité civile et commerciale pour m'engager dans la présente cession ;
- 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 (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) ;
- me conformer aux dispositions de l'article L 642-3 du Code de Commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet de la procédure collective ;
- que offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni même des contrôleurs et m'engage à ne pas céder de parts de la société cessionnaire aux dirigeants et associés de la société faisant l'objet de la procédure collective ;
- avoir été informé des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L561-1 à L574-4 du Code monétaire et financier et déclare que les fonds engagés ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (art. L561-15-1 du CMF) et que les opérations envisagées au terme des présentes ne sont pas liées au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme (art. L561-16 du CMF) ;

- agir pour mon compte et non pour le compte d'une tierce personne ou d'une personne morale. A défaut préciser le nom ainsi que les coordonnées :

Nom/Dénomination sociale :

Prénom/Forme :

Adresse complète/Siège social :

Nationalité :

Numéro SIRET :

- ne pas être une personne politiquement exposée et n'avoir aucun lien avec une personne politiquement exposée ;

- que les deniers finançant l'opération ont pour origine :

○ Emprunt Bancaire	Nom de l'établissement bancaire	
	Adresse	
	Montant emprunté	

○ Epargne	Nom de l'établissement bancaire	
	Adresse	
	Type d'épargne et origine	

○ Prêt familial ou amical	Nom du prêteur	
	Adresse	
	Montant emprunté	

○ Succession	Nom du notaire	
	Adresse	
	Montant	

15, Chemin de Malacher
38240 MEYLAN
☎ 04 76 41 99 85

350, Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE
☎ 04 75 41 84 14

196, Rue Georges Charpak
74100 JUVIGNY
☎ 04 50 87 25 10

29, rue de la Paix
74000 ANNECY
☎ 04 50 87 25 03

Siren : 413 568 163 - TVA FR 0541356816300021

Renseignements sur les dossiers et certificats de créance irrécouvrable sur www.etude-serrano.com

Autres financements :

.....
- avoir été informé que la présente cession revêt un caractère aléatoire et renonce de ce fait à toute action en vue de la remise en cause tant de la cession que de l'un quelconque des éléments cédés ;

- avoir procédé personnellement à toutes les investigations nécessaires préalablement à la présentation de mon offre pour s'assurer de la faisabilité économique de la cession, ainsi que de la consistance et de l'étendue des biens inclus dans cette dernière et dégage le cédant de toute responsabilité à cet égard.

IMPORTANT : la présente attestation devant être utilisée en justice, le signataire atteste avoir pris connaissance des dispositions de l'article 441-7 al. 1 du Code pénal, ci-après rappelées :

« Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000.00 € d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts »

Fait à :

Le :

Signature + cachet + qualité du signataire précédés de la mention « certifié sincère et véritable » :

Joindre à la présente attestation :

- **si l'offre est faite par une personne morale :** un extrait kbis de moins de 3 mois et les statuts.
- **si l'offre est faite par une personne physique :** photocopie recto verso de la carte d'identité ou du passeport.

15, Chemin de Malacher
38240 MEYLAN
☎ 04 76 41 99 85

350, Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE
☎ 04 75 41 84 14

196, Rue Georges Charpak
74100 JUVIGNY
☎ 04 50 87 25 10

29, rue de la Paix
74000 ANNECY
☎ 04 50 87 25 03

Siren : 413 568 163 - TVA FR 0541356816300021

Renseignements sur les dossiers et certificats de créance irrécouvrable sur www.etude-serrano.com

Rapport d'expertise

Demandeur

ANASTA
Administrateurs Judiciaires
Agissant dans le cadre de la procédure de
redressement judiciaire ouverte au profit de la

SARL GR IMMOBILIER

5, avenue du Général de Gaulle
73000 CHAMBERY



Amouroux Experts

Société d'expertise immobilière

22 chemin du Coteau
38700 La Tronche

0476.90.60.32

Mission

- Estimation de la valeur vénale des murs d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel, sis à Megève (Haute Savoie), 5 allée du Sporting de Rochebrune.
- Estimation de la valeur vénale du fonds de commerce d'un hôtel exploité à l'enseigne Royal Rochebrune, sis à Megève (Haute Savoie), 5 allée du Sporting de Rochebrune.

Valeur arrêtée au 11 février 2026



AMOUROUX EXPERTS

Société d'expertise immobilière

Jean René AMOUROUX
Ingénieur ENSAM
Expert en Estimations Immobilières
près la **Cour d'Appel de GRENOBLE**
(1978 - 2015)

Pierre AMOUROUX
Diplôme d'Etat - ICH
Master 2 Droit de l'immobilier et de
la construction
PANTHEON ASSAS - PARIS II
Expert en Estimations Immobilières
près la **Cour d'Appel de GRENOBLE**
(C.18.01 - C.18.02 - C.18.03 - C.18.04 - C.19.02)

Expert en Estimations Immobilières
près la **Cour Administrative d'Appel de LYON**
(C.18. - C.18.1 - C.18.2)

REV
Recognised European Valuer

Membre de la **CNEFAF**
Conseil National de l'Expertise
Foncière, Agricole et Forestière
N° d'agrément : EFA4124

Membres de l'Institut Français
de l'Expertise Immobilière (**IFEI**)

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant : Un tènement immobilier sis à
Megève (Isère)
5 allée du Sporting de Rochebrune

à la demande de: **ANASTA**
Administrateurs Judiciaires
Agissant dans le cadre de la procédure Judiciaire
ouverte au profit de la **SARL GR IMMOBILIER**

5, avenue du Général de Gaulle
73000 CHAMBERY



Sommaire

Mission	.....4
Déroulement des opérations	.....5
Liste des pièces	.....6
Préambule	.....7
1 Identification	.....8
2 Situation	.....9
3 Description	.....10
4 Conditions d'occupation	.....25
5 Origine de propriété	.....25
6 Estimation de la valeur vénale	.....25
7 Estimation de la valeur du fonds de commerce	.....29
Conclusion	.....31

Mission

Nous, Cabinet AMOUROUX EXPERTS, expert en estimations immobilières, loyer, fonds de commerce et d'industrie, adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'expert par:

ANASTA, Administrateurs Judiciaires, agissant dans le cadre de la procédure Judiciaire ouverte au profit de la SARL GR IMMOBILIER.

Afin de répondre à la mission suivante:

- Estimation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel sis à Megève (Haute Savoie), 5 allée du Sporting de Rochebrune.
- Estimation de la valeur vénale du fonds de commerce susceptible d'être exploité dans les murs.

Après avoir consulté les documents remis par nos mandants et recueilli tous renseignements complémentaires utiles à notre mission, nous avons rédigé le présent rapport où sont consignées nos observations et conclusions.

Février 2026

Déroulement des opérations d'expertises

06.11.2025	Nous avons été désigné par le Tribunal de Commerce de Grenoble par Ordonnance
12.12.2025	Visite des biens en présence de Mr Philippe Roth de la SARL GR IMMOBILIER
13.02.2025	Envoi du rapport d'expertise - diffusion par mail.

Limitations et réserves

Conflit d'intérêt : le cabinet « Amouroux experts » ne pourra intervenir dans une expertise immobilière lorsque l'un des membres du cabinet possède, à titre personnel, des intérêts propres dans l'affaire ou le litige générateur de la demande d'expertise, intérêts qui pourraient influencer ou paraître influencer sur la manière dont le cabinet s'acquitterait de sa mission.

Sur ce point, le cabinet « Amouroux experts », représenté par Pierre Amouroux, atteste de l'absence de conflit d'intérêt avec les mandants, **le Cabinet ANASTA Administrateurs Judiciaires, mais également la SARL GR IMMOBILIER au profit de laquelle une procédure de redressement Judiciaire est ouverte.**

Confidentialité : Le cabinet « Amouroux experts » n'a pas à rapporter ou à faire référence à des faits ou circonstances qui sortiraient du cadre de sa mission contractuelle.

Plus particulièrement, le cabinet s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui seront fournies au cours des études. Tous les collaborateurs du cabinet sont tenus contractuellement au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études des décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité. Le cabinet interdit toutes communications écrites ou orales sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son cocontractant ou injonction de justice

Responsabilité civile professionnelle : le cabinet « Amouroux Experts » est assuré en Responsabilité civile Exploitation auprès de COVEA RISKS (Compagnie MMA et AXA), sous le n° de police 113 520 312.

Utilisation du rapport : Le rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé.

Néanmoins, le rapport d'expertise ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contexte. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication sans l'autorisation écrite de l'Expert

Compétence et indépendance : les membres du cabinet « Amouroux experts » attestent bénéficier des qualifications suffisantes et nécessaires au sens de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (diplôme d'enseignement supérieur, 22 ans de pratique expertale, formation immobilière spécifique dans diverses matières de l'immobilier, ...).

En outre, le cabinet « Amouroux experts » assure de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis. Il suit une formation permanente adaptée à sa profession d'au minimum 20 heures par an.

Enfin, le cabinet « Amouroux experts » atteste de son indépendance tant vis-à-vis du bien ou des droits expertisés, que de son client ou donneur d'ordre.

Nous rappelons que cette indépendance impose :

- l'absence de tout lien de subordination ou familial avec les clients,
- l'absence de lien capitalistique significatif,
- l'absence d'intérêt économique personnel, en particulier vis-à-vis du ou des droits et biens immobiliers évalués et du client.

Liste des pièces communiquées par le donneur d'ordre

Type de document	observations	annexé
Relevé de surfaces de l'Hôtel Royal Rochebrune	Surfaces reprises dans le rapport	Non
Contrat de location gérance de Fonds de commerce		Non
Rapport d'expertise In Extenso de 2023		Non
Titre de propriété	Non communiqué	
Diagnostics techniques	Non communiqué	

Liste des pièces figurant dans le rapport ou en annexe

Type de document	observations
Cadastre	Plan
Plan de situation	
Photos	
Urbanisme	PLU

Préambule

Dans le respect de la Charte précitée et conformément à la Mission qui nous est confiée, les conclusions de notre rapport se réfèrent aux notions de **valeur vénale**.

LA VALEUR VENALE :

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

En règle générale la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe,
- soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire soit à titre de recoupement, soit lorsque l'application de l'une ou l'autre des deux principales méthodes se révèle impossible ou malaisée.

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa Mission, il convient de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les biens expertisés
- Tout document relatif à l'urbanisme
- Attestation relative à la qualification du ou des dits biens
- Son état locatif détaillé avec les baux et les avenants en cours
- Les plans cotés ou les tableaux de superficie dressés par un homme de l'art
- Tous éléments sur les caractéristiques des biens étudiés, non apparents lors d'une visite
- Tout audit technique concernant ces biens

En l'absence de ces éléments d'information, notre responsabilité ne saurait être engagée :

- quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer que l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art.123 de la loi du 29 Juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- et en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol
- l'état de l'installation électrique (décret 2008-384 du 22 avril 2008)
- L'état de l'installation intérieure de gaz

En conséquence, les conclusions figurant dans le présent rapport, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitudes de droit privé, de nature à grever la valeur retenue, notre estimation serait à revoir en fonction de l'incidence de ces dits vices ou servitudes.

1. identification

Ensemble immobilier à usage d'hôtel, anciennement exploité à l'enseigne « Royal Rochebrune », sis à

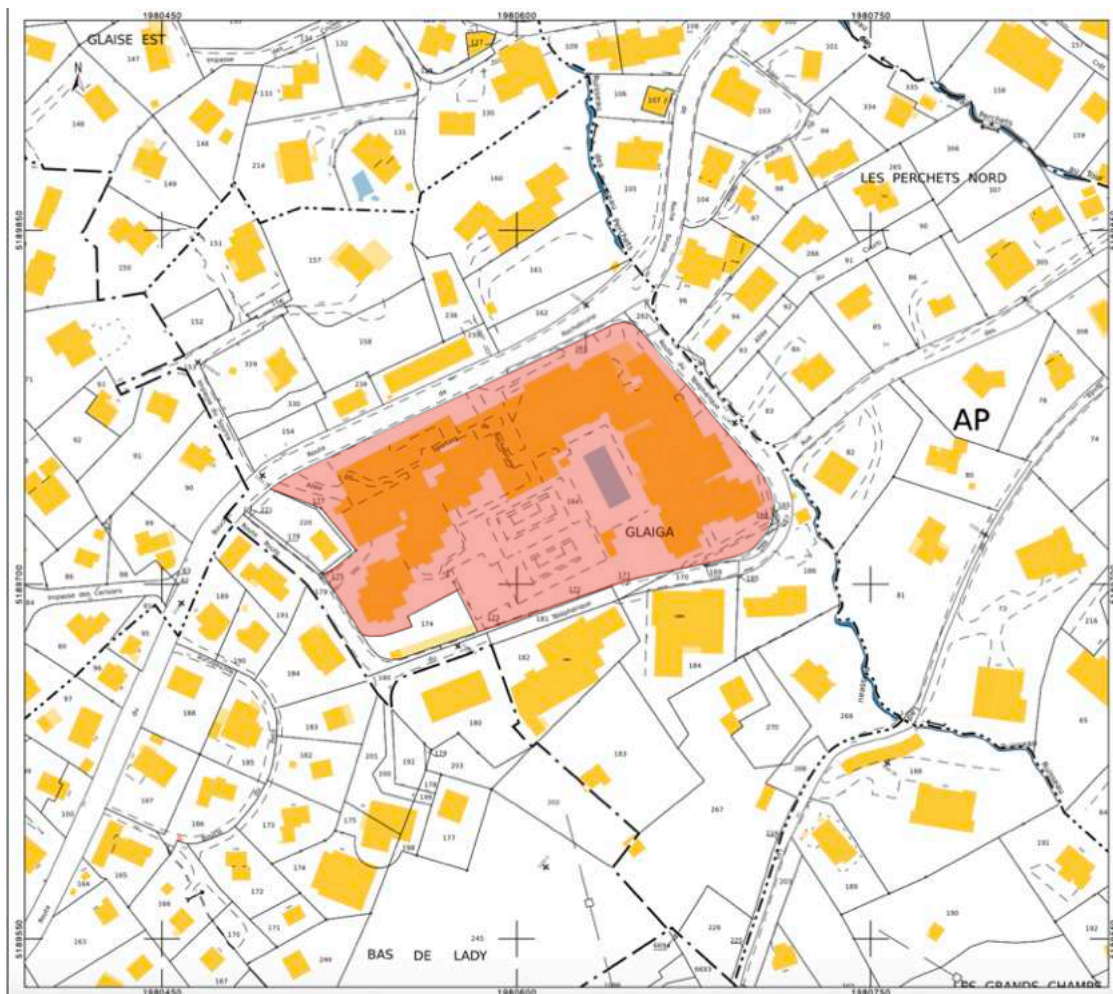
Megève (Haute Savoie)
5 allée du Sporting de Rochebrune

Comprenant :

- ➔ Un bâtiment élevé de rez-de-chaussée sur partie sous-sol, de 1 étage à 5 étages selon parties.
- ➔ Terrain attenant en nature de sol des constructions pour l'essentiel, cour au niveau de l'accès côté rue

Cet immeuble figurant au cadastre rénové de ladite commune :

Section	n°	Contenance (m ²)
AP	164	16302



2 . situation

MEGEVE (Haute Savoie)

Données	2016	2022	évolution %
Population	3 123	2 927	-6,28 %
Population active	2 722	2 576	-5,36 %
Taux de chômage	2,2 %	3,4 %	54,55 %
Actifs travaillant dans la commune (%)	77,3 %	73,7 %	-4,66 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune (%)	22,7 %	26,3 %	15,86 %
Nombre de logements	9 202	9 354	1,65 %
Résidences principales	1 530	1 506	-1,57 %
Résidences secondaires	7 510	7 759	3,32 %

Nombre et capacité des hôtels au 1^{er} janvier 2026

Selon classement	Nombre d'hôtels	Chambres	% ensemble
Ensemble	24	802	100 %
1 étoile	0	0	0 %
2 étoiles	3	41	5,11 %
3 étoiles	6	138	17,21 %
4 étoiles	5	259	32,29 %
5 étoiles	10	364	45,39 %
Non classé	0	0	0 %

Station de sports d'hiver de Haute Savoie à 1027 m2 d'altitude située entre les massifs du Giffre au nord, des Aravis à l'ouest et du Beaufortain au sud-est, dominant la vallée de l'Arve, à 38 km d'Albertville, 68 km de Genève.

La station a été créée dans l'entre deux guerres, en 1933, le téléphérique joignant Rochebrune est construit puis, 3 ans plus tard, celui reliant la station au Mont d'Arbois.

Megève constitue l'une des principales stations du domaine Evasion Mont Blanc.

La station compte 162 pistes, 400 km de pistes, 6 télécabines, 23 télésièges et 51 téléskis.

La capacité d'hébergement est de 40 694 lits, nous l'avons vu ci-dessus, l'offre hôtelière est, pour l'essentiel, constituée d'hébergement 4 et 5 étoiles, qui comptabilisent 77,68 % du nombre de chambres de la station.

Les biens expertisés sont situés en contre-haut du centre de la station et à environ 1 km, dans un secteur résidentiel calme, avec toutefois quelques commerces à proximité, restaurants ou magasins de sports.

L'hôtel se situe à environ 100 m du départ des pistes et des remontées mécaniques, notamment le téléphérique de Rochebrune, ne permettant toutefois pas un retour skis au pieds.

Chaque chambre est équipée de WIFI, TV, mobilier de bureau, baignoire et climatisation.
 Les menuiseries des chambres en aluminium sont neuves.
 Les ascenseurs sont neufs.

❖ **Distribution, surface**

Nous avons réuni, dans le tableau ci-dessous, les surfaces d'après le relevé de la SCP GUERPILLON-SOUVIGNET Géomètre expert, qui a établi un relevé en 2018.

Désignation	Bâtiment	Niveau	n° de lot	Surface	Annexes
Sanitaires salle de séminaire	A	Sous-sol	1069	16,60	
Cave	A	Sous-sol	1069		8,90
Ancienne bagagerie	B	Sous-sol	4002	22,60	
Local électrique	B	Sous-sol	4005		7,17
Sauna	B	Sous-sol	4005	22,19	
dégagement	B	Sous-sol	4005	3,64	
Salle à manger du personnel	B	Sous-sol	4005	24,67	
Chambres de service	B	Sous-sol	4016	69,60	
Couloir d'accès au garage	B	Sous-sol	4018	25,40	
Hall d'entrée	B	Sous-sol	4019	49,50	
Local neige	B	Sous-sol	4023	1,74	
Réception + salon hôtel	B	Sous-sol	4023	216,04	
2 bureaux	B	Sous-sol	4023	28,15	
Sanitaires	B	Sous-sol	4023	12,28	
Réserves	B	Sous-sol	4023	14,90	
Réserves/verticales	B	Sous-sol	4108 & 4109	31,10	
Chambres du personnel (6), séjour, cuisine	A	Rez-de-jardin	1070	117,80	
dégagement	B	Rez-de-jardin	4036, 4110, 4111	15,88	
Bar, restaurant	B	Rez-de-jardin	4036, 4110, 4111	188,99	
Cuisine	B	Rez-de-jardin	4036, 4110, 4111	70,70	
Chambre du personne (galerie)	B	Rez-de-jardin	4120, 4121	58,50	
Local repos du personnel	B	Rez-de-jardin	4128	42,90	
Chambre 100	B	1 ^{er} étage	4200	17,30	
Chambre 101	B	1 ^{er} étage	4201	17,30	
Chambre 102	B	1 ^{er} étage	4202	17,30	

Désignation	Bâtiment	Niveau	n° de lot	Surface	Annexes
Chambre 103	B	1 ^{er} étage	4203	17,30	
Chambre 104	B	1 ^{er} étage	4204	17,30	
Chambre 105	B	1 ^{er} étage	4205	17,30	
Chambre 114	B	1 ^{er} étage	4206	17,30	
Chambre 120	B	1 ^{er} étage	4207	17,30	
Chambre 121	B	1 ^{er} étage	4208	17,30	
Chambre 122	B	1 ^{er} étage	4209	17,30	
Chambre 123	B	1 ^{er} étage	4210	17,30	
Chambre 124	B	1 ^{er} étage	4211	17,30	
Chambre 130	B	1 ^{er} étage	4212	17,30	
Chambre 131	B	1 ^{er} étage	4213	17,30	
Chambre 132	B	1 ^{er} étage	4214	17,30	
Chambre 133	B	1 ^{er} étage	4215	17,30	
Circulation	B	1 ^{er} étage		84,80	
Chambre 200	B	2 ^{ème} étage	4216	17,30	
Chambre 201	B	2 ^{ème} étage	4217	17,30	
Chambre 202	B	2 ^{ème} étage	4218	17,30	
Chambre 210	B	2 ^{ème} étage	4219	17,30	
Chambre 211	B	2 ^{ème} étage	4220	17,30	
Chambre 212	B	2 ^{ème} étage	4221	17,30	
Chambre 214	B	2 ^{ème} étage	4222	17,30	
Chambre 220	B	2 ^{ème} étage	4223	17,30	
Chambre 221	B	2 ^{ème} étage	4224	17,30	
Chambre 222	B	2 ^{ème} étage	4225	17,30	
Chambre 223	B	2 ^{ème} étage	4226	17,30	
Chambre 224	B	2 ^{ème} étage	4227	17,30	
Chambre 230	B	2 ^{ème} étage	4228	17,30	
Chambre 231	B	2 ^{ème} étage	4229	17,30	
Chambre 232	B	2 ^{ème} étage	4230	17,30	
Chambre 233	B	2 ^{ème} étage	4231	17,30	
Circulation	B	2 ^{ème} étage		86,40	

Désignation	Bâtiment	Niveau	n° de lot	Surface	Annexes
Chambre 300	B	3 ^{ième} étage	4232	26,90	
Chambre 301	B	3 ^{ième} étage	4233	23,80	
Chambre 310	B	3 ^{ième} étage	4234	23,80	
Chambre 311	B	3 ^{ième} étage	4235	27,00	
Chambre 312	B	3 ^{ième} étage	4236	18,20	
Chambre 320	B	3 ^{ième} étage	4237	16,60	
Chambre 321	B	3 ^{ième} étage	4238	24,10	
Chambre 322	B	3 ^{ième} étage	4239	27,00	
Chambre 323	B	3 ^{ième} étage	4240	16,80	
Chambre 330	B	3 ^{ième} étage	4241	23,60	
Chambre 331	B	3 ^{ième} étage	4242	26,80	
Chambre 332	B	3 ^{ième} étage	4243	16,60	
Circulation	B	3 ^{ième} étage		84,70	
Chambre 400	B	4 ^{ième} étage	4244	26,90	
Chambre 401	B	4 ^{ième} étage	4245	23,60	
Chambre 410	B	4 ^{ième} étage	4246	23,80	
Chambre 411	B	4 ^{ième} étage	4247	27,40	
Chambre 412	B	4 ^{ième} étage	4248	18,00	
Chambre 420	B	4 ^{ième} étage	4249	16,90	
Chambre 421	B	4 ^{ième} étage	4250	23,70	
Chambre 422	B	4 ^{ième} étage	4251	27,00	
Chambre 423	B	4 ^{ième} étage	4252	16,70	
Chambre 430	B	4 ^{ième} étage	4253	23,90	
Chambre 431	B	4 ^{ième} étage	4254	27,50	
Chambre 432	B	4 ^{ième} étage	4255	17,30	
Circulation	B	4 ^{ième} étage		83,70	
TOTAL				2470,28	16,07

Surface utile

.....2470,28 m²

Dépendances en sous-sol

.....16,07 m²

Désignation	Bâtiment	Niveau	N°de lot	Surface	Annexes
Salle de séminaire	Copro des garages A	Rez-de-chaussée	2055	112,60	
Dégagement	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053	34,81	
Réserve	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053		4,55
Suite 1	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053	33,74	
Suite 2	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053	43,93	
Suite 3	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053	28,50	
Suite 4	Copro des garages A	1 ^{er} étage	2053	32,97	
Appartement	Copro des garages A	1 ^{er} /2 ^{ième} étage	2054	93,80	
TOTAL				380,35	

Surface utile
Dépendances

.....**380,35 m²**
.....4,55 m²

Désignation	Bâtiment	Niveau	N°de lot
30 stationnements	Copro des garages B	Sous-sol	5002



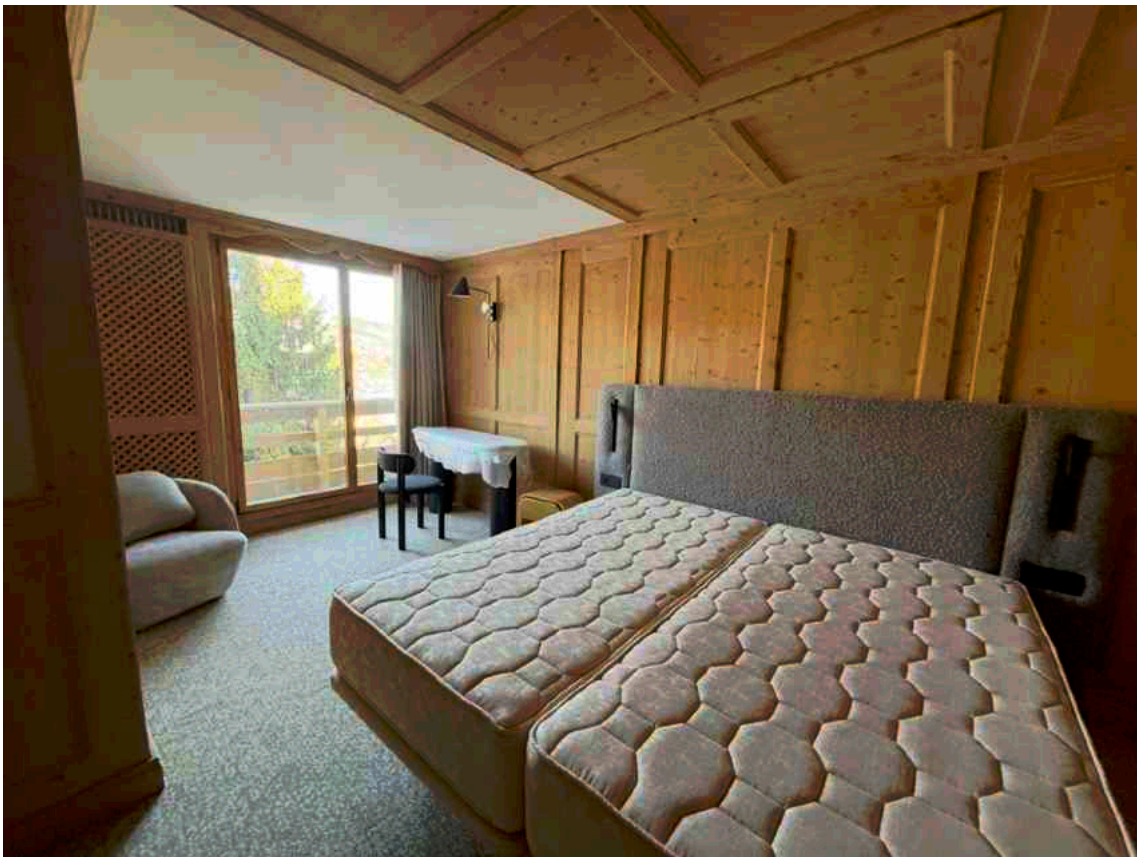




















4 . conditions d'occupation

Ces biens sont actuellement libres d'occupation.

5 . origine de propriété

Titre de propriété non communiqué.

6 . estimation de la valeur vénale

Ces biens relèvent de l'article l'article R 145-10 du code de commerce, c'est à dire qu'ils ont été construits en vue d'une seule utilisation ; le loyer est déterminé par dérogation aux articles L145-33 et R 145-3 et suivants, selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Il s'agit de locaux monovalents et on retiendra, pour déterminer la valeur locative, la méthode hôtelière, qui nous fourni le revenu potentiel des murs.

Cette méthode a fait l'objet d'une évolution récente dans sa méthodologie afin de tenir compte de l'évolution de l'activité hôtelière ; désormais, on ne se réfère plus au chiffre d'affaires théorique TTC déterminé d'après les tarifs affichés, mais sur le chiffre d'affaires hébergement praticable par référence à des établissements de même nature en tenant compte de l'emplacement, du standing, de la taille des chambres et du niveau de prestations.

Ainsi, la valeur locative est appréciée à partir de cette recette hébergement praticable, dont elle représente un pourcentage, pourcentage d'autant plus élevé que les services offerts sont limités et donc inversement proportionnel au confort de l'hôtel.

Les ratios retenus en province pour des hôtels de + de 40 chambres, en tenant compte du fait que Megève est une localisation touristique exceptionnelle fréquentée par une clientèle internationale

- 16 à 19 % pour les 1 étoile
- 15 à 18 % pour les 2 étoiles
- 14 à 17 % pour les 3 et 4 étoiles
- 11 à 14 % pour les 5 étoiles

A - Recette maximum théorique praticable

Nous considérerons que les dates d'ouverture de l'établissement correspondent à celles de la station, soit de début décembre à mi-avril pour la saison d'hiver représentant 121 jours, et de la mi-juin à mi-septembre pour la saison estivale, représentant 92 jours.

L'hôtel comprend 56 chambres et 4 suites classées lors de la période d'exploitation 3 étoiles, correspondant à un milieu de gamme.

La nouvelle méthode hôtelière préconise de se baser sur des prix pratiqués dans d'autres établissements de même catégorie.

Nous avons analysé les tarifs proposés pour des établissements de même catégories de Megève et nous retiendrons les éléments suivants :

Hôtel au Vieux Moulin - 188 rue Ambroise Martin Megève

Cet hôtel propose des chambres de charme d'une surface comprise entre 17 et 18 m2, des chambres supérieures ou confort de 19 à 20 m2, des chambres Trio de 23 m2 et des suites de 23 à 50 m2.

Nous avons regroupé ci-dessous les tarifs proposés ; le montant correspondant à la moyenne des tarifs proposés au cours de la saison.

Tarif de chambres	hiver (€)	Été (€)
17 / 18 m2	280	191
19/20 m2	302	208
23 m2	346	259
30 m2	376	295
40 m2	443	336
50 m2	583	403

Le Chalet d'Antoine - 187 route Edmond de Rothschild Megève

Cet hôtel propose 23 chambres avec des chambres classiques pour 2 personnes et suites pour 4 personnes. Seuls les tarifs d'hiver sont disponibles.

Tarif de chambres	hiver (€)	Été (€)
Chambre simple/ supérieur	280	
Suites	302	

La Ferme du Golf - 3048 route Edmond de Rothschild Megève

Hôtel restaurant situé au Mont d'Arbois, comprenant 18 chambres dont 13 doubles et 5 familiales. Nous avons regroupé ci-dessous les tarifs des chambres proposées

Tarif de chambres	hiver (€)	Été (€)
N°3 - 31 m2 (familiale)	381	292
N°4 - 15 m2	233	186
N°5 - 20 m2	310	210
N°6 - 21 m2	292	278
N°7 - 19 m2	292	278
N°8 - 19 m2	292	278
N°9 - 18 m2	341	268
N°10 - 22 m2	303	278

Tarif de chambres	hiver (€)	Été (€)
N°21-31 m2 familiale	382	283
N°22 - 17 m2	247	196
N°23 - 15 m2	233	186
N°24 - 17 m2	233	217
N°25 - 26 m2 (familiale)	340	232
N°26 - 21 m2	292	292
N°27 - 39 m2 (familiale)	500	338
N°28 - 19 m2	292	278
N°29 - 18 m2	341	268
N°30 - 22 m2	303	268

Hôtel au Coin du Feu - 252 route de Rochebrune Megève

Hôtel restaurant comprenant 22 chambres ; seuls les tarifs d'hiver sont disponibles.

Tarif de chambres	hiver (€)	Été (€)
15 m2	195	
18 m2	260	
23 m2	282	
26 m2	297	
33 m2	300	

D'après ces tarifs, le revenu théorique maximal par type de logement nous paraît être calculé comme suit :

Type de chambre	Nombre	Prix/nuit TTC hiver	Px/nuit TTC été	TOTAL (hiver + été)
Chambres de 17/18 m ²	40	275	225	2 324 000
Chambres de 27 m2	8	350	245	561 120
Chambres de 24 m2	8	320	225	513 760
Suite 1 de 34 m2	1	430	310	87 000
Suite 2 de 50 m2	1	600	400	118 400
Suite 3 de 28 m2	1	360	250	71 960
Suite 4 de 33 m2	1	420	295	84 260

Type de chambre	Nombre	Prix/nuit TTC hiver	Px/nuit TTC été	TOTAL (hiver + été)
TOTAL	60			3 760 500

Recette hébergement théorique maximale3 760 500 €

Soit une recette théorique maximum totale de 3 760 500 € TTC pouvant être répartie à concurrence de:

- ➔ 2 471 120 € TTC en hiver et 2 246 473 € HT
- ➔ 1 289 380 € TTC en été et 1 172 164 € HT

Soit une recette théorique maximum hébergement de 3 418 637 € HT.

B - Recette potentielle

Il s'agit d'estimer la recette possible en fonction :

- ◆ du taux d'occupation

Nous retiendrons le taux de 65 % en saison d'été, et 90 % en saison hivernale.

Hiver	2 246 473 x 0,90	.....2 021 826 €
Eté	1 172 164 x 0,65	.....761 907 €

Soit un total de2 783 733 €

Recettes annexes

L'établissement comprend 1 restaurant, un bar, ainsi qu'un sauna et des parkings.

Nous retiendrons un taux moyen de 12 % de la recette potentielle hébergement avant abattement OTA pour le restaurant, 5 % pour le bar et 3 % pour le sauna, soit :

	CA hébergement	%	Recettes annexes
Restaurant	2 783 733	12 %	334 048
Bar	2 783 733	5 %	139 187
Sauna	2 783 733	5 %	139 187
TOTAL			612 421

Recette parkings

Nous retiendrons un montant de 15 € par parking et par jour, soit

15 x 30 x 228102 600 €

- ◆ Abattement OTA (Online Travel Agency)

Nous retiendrons, au titre des commissions versées aux OTA, un abattement moyen de 10 %, pour la seule partie hébergement, soit :

2 783 733 x 0,902 505 360 €

La recette potentielle ressort à 2 505 360 + 612 421 + 102 6003 220 381 €

C - La Valeur locative

L'Hôtel Royal Rochebrune a bénéficié d'un classement 3 étoiles.

Nous avons vu plus haut que des taux recettes de l'ordre de 14 à 17 % sont constatés pour les hébergements hôteliers hors Ile de France, concernant des hôtels de moins de + 40 chambres, classés 3 étoiles.

La valeur locative par application du taux recette retenu est de :

3 220 381 x 0,17547 465 €/an HT

Valeur arrondie à550 000 €/an HT

D - La Valeur vénale

Les transactions hôtelières en station de sports d'hiver permettent de constater des taux de rendement nets dans une fourchette de 4,20 à 5,70 % ; nous retiendrons ici un taux de 4 % brut

Valeur vénale

Elle ressort à	Valeur acte en mains	.....13 750 000 €
	Valeur net vendeur 13 750 000 / 1,062	.....12 947 269 €

Cette approche nous permet de retenir une valeur vénale de 12 950 000 €.

Nous retiendrons pour estimation une valeur vénale en chiffres ronds de 12 950 000 €, représentant 4 544 €/m² hors surfaces annexes et un taux net de 4,25 %

8 . estimation de la valeur du fonds de commerce

Nous donnerons, à titre indicatif, la valeur vénale potentielle du fonds de commerce dans le cadre d'une reprise d'activité hôtelière conforme à ce qu'elle était avant fermeture de l'établissement, soit un fonds de commerce d'hôtel restaurant de 60 chambres, classé 3 étoiles.

Nous nous baserons sur la recette potentielle calculée ci-dessus d'un montant de 3 220 381 € HT, également utilisée pour dégager la valeur locative des murs.

L'évaluation du fonds de commerce est, en principe, réalisée en utilisant la méthode dite des barèmes qui consiste à appliquer un coefficient multiplicateur au chiffre d'affaires constaté pour l'activité.

Pour l'activité hôtel de tourisme, le barème Lefèbvre donne une fourchette de 100 à 400 % du CA HT, le barème fiscal, de 80 % à 400 % du CA HT. Leur calcul se base sur des ventes des fonds intervenues sur l'ensemble du territoire incluant, pour les valeurs hautes, la ville de Paris

Le site « évaluation fonds de commerce.fr » mis en place et alimenté par des experts immobiliers propose des barèmes mis à jour reposant sur l'analyse de 500 000 cessions de fonds de commerce et 4,5 millions de bilans et par secteurs d'activités.

Leur analyse permet de dégager un barème dans une fourchette de 45,82 à 142,6 % du CA HT parmi les 998 ventes analysées.

(Mise à jour au 12/02/2026).

Compte tenu de la situation du fonds dans une station de ski de renommée internationale, nous retiendrons un coefficient multiplicateur de 1,3 soit

Sur cette base, la valeur du fonds est de 3 220 381 x 1,3	.....4 186 495 €
Valeur arrondie à	.....4 185 000 €

Nous retiendrons une valeur vénale du fonds de commerce de 4 185 000 € HD, étant précisé qu'il s'agit d'une projection dans le cadre d'une exploitation conforme à celle qu'elle était avant la fermeture de l'hôtel.

Conclusion



Après étude de cette affaire, nous retiendrons pour estimation des murs, dans leur état actuel, une valeur vénale de 12 950 000 € HD. Nous précisons qu'il s'agit d'une valeur tenant compte d'un établissement en état de fonctionner et sans travaux résiduels comme c'est le cas actuellement. Nous avons indiqué plus haut, que Mr Philippe Roth de la société GR Immobilier, chiffrerait ces travaux de finition pour un montant d'environ 500 000 €, montant qu'il conviendrait de confirmer ou d'ajuster.

Nous avons également fourni, à titre indicatif, quel pourrait être la valeur vénale du fonds de commerce dans l'hypothèse d'une exploitation en cours de l'hôtel ; cette valeur constitue donc une projection par rapport à une exploitation conforme à ce qu'elle était avant la fermeture de l'établissement ; nous retiendrons un montant de 4 185 000 € HD.

En l'état, l'établissement étant fermé et inexploité depuis des années, la valeur du fonds de commerce est nulle.

Estimation : 12 950 000 € HD

NOTE : Ce rapport d'expertise ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contexte. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication sans l'autorisation écrite de l'Expert.

Il comporte 31 pages plus les annexes.



Clos à La Tronche le 12 février 2026

**INVENTAIRE
DES ACTIFS DE LA PROCÉDURE DE
REDRESSEMENT JUDICIAIRE DE
G.R. IMMOBILIER SARL**



Hôtellerie.

SIRET : 414508010

**Inventaire réalisé le 28 novembre 2025 à 10 h 00 au 5 All. du Sporting de Rochebrune 74120
MEGEVE en présence de Monsieur Philippe ROTH en sa qualité de Directeur Général**

Jugement du Tribunal de Commerce de Grenoble en date du 30 septembre 2025
Greffe N°: 2025RJ557
Mandataire judiciaire: Maître Philippe SERRANO / Gestionnaire : 7783
Administrateur judiciaire : SELARL ANASTA
Juge Commissaire : Monsieur Pascal LECROQ

RECAPITULATIF

	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATÉRIEL D'EXPLOITATION :	35 000
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	35 000

*Fait et dressé par Nous, Maître Jonathan PERRIN,
Commissaire de Justice - Commissaire-priseur judiciaire
à MEGEVE le 28 novembre 2025.*

Grenoble, le 15 décembre 2025



Jonathan PERRIN

MOBILIER ET MATÉRIEL D'EXPLOITATION :	Exploitation
--	---------------------

Cuisine :

1.	<ul style="list-style-type: none"> 1 Armoire réfrigérée MEP 2 Armoires réfrigérées LIEBHERRE 1 Bain-marie MBM 1 Cave à vin CAVAILLE 1 Chambre froide démontable 2 Chauffes assiettes en inox avec estrade chauffantes 1 Conservateur à glaces NESTLÉ 1 Congélateur coffre 1 Coupe légumes 1 Échelle en inox 1 Four mixte ZANUSSI 1 Friteuse MBM 1 Grill à gaz MBM 1 Lave-vaisselle capot HILTA Lot de batteries de cuisine et ustensiles 1 Machine à éplucher les pommes de terres 1 Mélangeur BONNET 1 Piano à gaz à 4 feux MBM 1 Plancha à gaz MBM 1 Plaque coup de feu à gaz MBM 2 Plonges en inox 1 Repose assiettes 1 Surgélateur SINCOLD 1 Toaster SOFRACA 2 Tables en inox 1 Tour réfrigéré à 4 portes battantes avec dessus en granit EUROFRED 1 Tour réfrigérée à 2 portes battantes GAMKO 	5 000
----	--	-------

Réparti dans 56 chambres et 3 suites :

2.	118 Consoles 59 Chaises en tissu Ensemble de meubles non déballés comprenant fauteuils et banquettes 59 Fauteuils en velours beige 2 Kitchenettes équipées (dans les suites) 118 Matelas FLEX 1 Réfrigérateur SMEG (dans une suite) 118 Sommiers 59 Têtes de lit	30 000
TOTAL MOBILIER ET MATÉRIEL D'EXPLOITATION :		35 000
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION		35 000