

Extrait des minutes
du tribunal judiciaire
de Bordeaux

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LA MODIFICATION DU PLAN
DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

N° RG 16/08435

N° Portalis DBX6-W-B7A-QRNB

Minute n° 25/00387

**JUGEMENT
DU 27 Juin 2025**

AFFAIRE :

**S.C.I. LES CHATEAUX DU
CIRON** 505

11698

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,
Madame Myriam SAUNIER, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 06 Juin 2025 sur rapport de
Mme Angélique QUESNEL conformément aux dispositions de
l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Visa du Ministère public à qui le dossier a été communiqué,

JUGEMENT:

prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier
ressort

ENTRE :

SCP SILVESTRI-BAUJET

prise en la personne de Maître SILVESTRI
23 rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX
comparant

ET:

S.C.I. LES CHATEAUX DU CIRON

Activité : location de terrains et d'autres biens immobiliers
Château Bechereau de Ruat
33210 BOMMES
RCS de BORDEAUX : 424 864 585
SIRET : 424 864 585 00015

prise en la personne de Monsieur DUMON Jean Pierre (gérant),
comparant

Copies le : 27/6/25

à :

Me SILVESTRI

S.C.I. LES CHATEAUX DU
CIRON (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-EJ

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par jugement du 16 septembre 2016, ce tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI LES CHATEAUX DU CIRON et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Maître SILVESTRI en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 3 novembre 2017, le tribunal a adopté le plan de redressement proposé par la SCI LES CHATEAUX DU CIRON prévoyant la poursuite de l'exploitation et l'apurement du passif en 10 annuités et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Maître SILVESTRI en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Par jugement du 19 février 2021, le tribunal a modifié le plan de redressement selon les modalités suivantes :

- allongement du plan de deux ans,
- réduction à 1% du passif les années 2021 et 2022,
- augmentation à 10% du passif les années 2024 à 2028,
- augmentation à 22,5% du passif les années 2029 et 2030,
- décalage des échéances au 3 février de chaque année.

Par jugement du 5 juillet 2024, le tribunal a modifié le plan de redressement selon les modalités suivantes :

- réduction à 1% du passif l'année 2024,
- augmentation à 31,50% du passif l'année 2030,

Par requête enregistrée au greffe le 31 janvier 2025, la SCI LES CHATEAUX DU CIRON a saisi le tribunal en vue d'obtenir une modification substantielle du plan de redressement adopté antérieurement. La société fait valoir que la conjoncture économique actuelle, particulièrement dégradée, a fragilisé l'ensemble du secteur viticole, affectant directement sa situation. Elle ajoute que cette conjoncture défavorable a compromis la cession de son domaine à un prix satisfaisant, l'empêchant ainsi de respecter les engagements initiaux du plan. En conséquence, la société sollicite un rééchelonnement des échéances, afin de bénéficier d'un délai supplémentaire nécessaire à la réalisation de la vente dans des conditions acceptables.

L'affaire a été fixée et examinée à l'audience du 6 juin 2024.

Dans son rapport établi le 4 juin 2025, valant observations et synthèse des réponses des créanciers, le commissaire à l'exécution du plan a émis un avis favorable à la modification du plan. Il précise que *“sous réserve du versement de l'échéance de 1% et eu égard à l'accord unanime des créanciers, j'émettrai un avis favorable à la demande de modification substantielle du plan (...). Il sera également nécessaire que la société puisse trouver un acquéreur dans les mois ou les années qui viennent car elle sera dans l'incapacité financière de faire face au règlement des échéances à venir, notamment au titre de l'exercice 2025 et des exercices suivants”*.

Le procureur de la république dans ses réquisitions écrites du 5 juin 2025 a émis un avis favorable à la modification substantielle du plan *“sous réserve du versement de 1%”*.

A l'audience, le gérant de la SCI a maintenu sa demande de modification du plan. Il a exposé que les aléas climatiques survenus ces derniers mois ont accentué les difficultés financières de la société, rendant la commercialisation des vins particulièrement complexe et incertaine. Il a également souligné que la crise actuelle du marché viticole Bordelais a fortement dégradé les résultats financiers déjà fragilisés de la société.

Il a précisé avoir entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de céder le domaine, sans succès jusqu'à présent. Toutefois, il a indiqué avoir récemment engagé deux agents commerciaux avec pour objectif d'ouvrir de nouvelles perspectives à l'internationale. Il a fait état de l'existence de deux acquéreurs potentiels, bien qu'aucune offre ferme n'ait encore été formulée à ce stade. Dans ce contexte, il a sollicité une réduction du montant de l'échéance prévue au plan, dans l'attente de la concrétisation de la vente de son domaine. Il a précisé avoir procédé au règlement du montant correspondant à 1% de la créance, conformément aux exigences du commissaire à l'exécution du plan.

Le commissaire à l'exécution du plan a été entendu en son rapport. Il a confirmé le versement de la somme correspondant à 1% ainsi que le paiement des honoraires. Il a estimé que la modification sollicitée du plan permettrait au débiteur de réunir les conditions nécessaires à la vente de son domaine. Il a toutefois souligné que le dirigeant devra intégrer les réalités économiques actuelles, et en particulier, les difficultés du secteur viticole, dans l'évaluation du prix de cession, afin de rendre le bien plus attractif sur le marché.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 27 juin 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le bien fondé de la demande de modification substantielle du plan de redressement

1 - La nécessité d'une modification du plan de redressement judiciaire:

Il résulte de l'article L. 626-26 du code de commerce rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du code de commerce, une modification substantielle dans les objectifs ou les moyens du plan ne peut être décidée que par le tribunal, à la demande du débiteur et sur le rapport du commissaire à l'exécution du plan. Lorsque la situation du débiteur permet une modification substantielle du plan au profit des créanciers, la saisine du tribunal peut émaner du commissaire à l'exécution du plan.

Lorsque la demande de modification substantielle du plan porte sur les modalités d'apurement du passif, les créanciers intéressés sont consultés. Le défaut de réponse vaut acceptation des modifications proposées, sauf s'il s'agit de remises de dettes ou de conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de cette consultation.

L'article L. 626-6 est applicable. Le privilège prévu au 2° du III de l'article L. 622-17 bénéficie aux apports de trésorerie des personnes qui se sont engagées à les effectuer pour l'exécution du plan modifié par le tribunal dans les mêmes conditions que celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 626-10.

Le tribunal statue après avoir recueilli l'avis du ministère public et avoir entendu ou dûment appelé le débiteur, le commissaire à l'exécution du plan, les contrôleurs, les représentants du comité social et économique et toute personne intéressée.

En l'espèce, il convient de rappeler que la procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la SCI LES CHATEAUX DU CIRON par jugement du 16 septembre 2016. Un plan de redressement a été arrêté par le tribunal prévoyant l'apurement du passif sur une durée de 10 ans par pacte progressif en date du 3 novembre 2017. Ce plan a déjà fait l'objet de deux modifications, chacune ayant pour objectif d'adapter les modalités de remboursement à l'évolution de la situation économique de la SCI.

Selon le commissaire à l'exécution du plan, le passif résiduel de la SCI s'élève actuellement à la somme de 4 732 416,49€ après le paiement de six échéances. Il est toutefois constaté que cette dernière n'a pas été en mesure de régler le pacte 2025 (3/02/25), d'un montant total de 503 448,57€.

Pour justifier sa nouvelle demande de modification substantielle du plan, la SCILES CHATEAUX DU CIRON a fait valoir que la cession de son domaine n'a toujours pu aboutir, en raison notamment de la situation économique dégradée et de la crise du secteur viticole bordelais qui a perdu énormément de sa valeur et qui est moins attractif en France comme à l'international. Il a par ailleurs soutenu que les aléas climatiques ont fortement dégradé sa situation financière et compte tenu de son âge il n'est plus en capacité de produire une nouvelle récolte.

Face à cette situation, il est relevé que la demande consiste à une réduction du pacte 2025 à 1% et à un report de la fraction sur la dernière année en l'augmentant à 40,50%. Cette proposition vise à réduire temporairement la pression financière, en laissant à la SCI le temps nécessaire pour conclure les ventes en cours, tout en assurant un rééquilibrage progressif du plan sur les années suivantes.

Ainsi, la SCILES CHATEAUX DU CIRON a déposé une proposition de modification substantielle du plan selon les modalités suivantes :

	Plan arrêté	Modification proposée
Date du règlement	Pourcentage (en %)	Pourcentage (en %)
<u>03/02/2025</u>	<u>10%</u>	<u>1%</u>
<u>03/08/2030</u>	<u>31,50%</u>	<u>40,50%</u>

2 - Sur la viabilité du nouveau plan de redressement proposé :

Selon l'article R. 626-45 du code de commerce, lorsque la modification porte sur les modalités d'apurement du passif, le greffier en informe les créanciers intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ceux-ci disposent d'un délai de vingt et un jours à compter de la réception de cette information pour faire valoir leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au commissaire à l'exécution du plan.

Lorsque la modification porte sur les modalités d'apurement du passif, le greffier en informe les créanciers intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ceux-ci disposent d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette information pour faire valoir leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au commissaire à l'exécution du plan.

- L'analyse du résultat de la consultation des différents créanciers :

En l'espèce, le greffe a procédé à la circularisation de la demande de modification substantielle du plan de redressement auprès des créanciers en date du 24 mars 2025. Le commissaire à l'exécution a recueilli les résultats de cette consultation.

Il en ressort les éléments suivants que les créanciers ont répondu unanimement favorable à la demande de modification.

- L'analyse de la conformité et de la viabilité du nouveau plan proposé :

En premier lieu, il est constaté que la modification sollicitée du plan de redressement judiciaire n'affecte en rien la durée du plan.

Dans un second temps, l'analyse des éléments produits au dossier révèle que la SCI LES CHATEAUX DU CIRON a d'ores et déjà procédé au versement des fonds requis entre les mains du commissaire à l'exécution du plan, incluant le paiement des honoraires. Ce règlement témoigne de sa capacité actuelle à générer des ressources suffisantes pour respecter les termes du plan, selon les nouvelles modalités proposées. Il convient par ailleurs de relever que la société ne présente aucune dette postérieure à l'ouverture de la procédure, ce qui atteste d'une gestion rigoureuse de sa situation financière depuis l'adoption du plan.

En troisième lieu, la demande de modification apparaît conforme à l'intérêt de la société débitrice, sans porter atteinte aux droits des créanciers. Elle tend à lui offrir un délai raisonnable et adapté pour finaliser la vente de son domaine, dans un contexte économique défavorable au secteur viticole.

Toutefois, il y a lieu de rappeler que la SCI devra mobiliser tous les efforts nécessaires pour parvenir à la cession effective de son domaine dans les mois à venir, la réalisation de cette opération conditionnant le respect des engagements futurs du plan.

Il est en outre établi que le dirigeant, compte tenu de son âge avancé, ne peut plus participer activement à l'exploitation du domaine, ce qui renforce la nécessité de concrétiser la vente dans les meilleurs délais.

Il ressort également des débats que la SAFER a estimé la valeur du bien à plus de 4 millions d'euros, néanmoins le dirigeant devra veiller à réévaluer cette estimation à l'aune de la conjoncture économique actuelle et des spécificités du marché viticole, afin d'en optimiser l'attractivité.

Dès lors, il s'ensuit qu'il sera fait droit à la requête de la SCI LES CHATEAUX DU CIRON tendant à modifier substantiellement le plan de redressement dans les conditions fixées au dispositif.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire , rendu en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

Ordonne la modification du plan de redressement arrêté par ce tribunal le 3 novembre 2017 au profit de SCI LES CHATEAUX DU CIRON selon les modalités suivantes :

- réduction du pacte 2025 à 1% au lieu de 10%,
- augmentation du pacte 2030 à 40,50% au lieu de 31,50%.

Maintient les autres modalités du plan de redressement.

Rappelle que le commissaire à l'exécution du plan, sur le fondement de l'article L. 626-28 applicable à la procédure de redressement judiciaire, doit déposer dès le règlement de la dernière échéance telle que modifiée, une requête aux fins de constater que l'exécution du plan est achevée.

Dit que la présente décision sera notifiée conformément aux dispositions de l'article R. 626-21 du Code du Commerce.

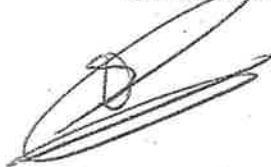
Ordonne l'accomplissement par le greffe des mesures de publicités conformément à la loi.

Dit que les frais de publicité seront supportés par la SCI LES CHATEAUX DU CIRON.

Laisse les dépens à la charge de la SCI LES CHATEAUX DU CIRON..

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Christelle SENTENAC, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Le Greffier



