



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LE RENOUELEMENT DE
LA PERIODE D'OBSERVATION**

N° RG 25/00289

N° Portalis DBX6-W-B7J-Z64G

**JUGEMENT
DU 10 Octobre 2025**

AFFAIRE :

**S.A.S. LES CINQ SENS
DU CHATEAU MAYNE
LALANDE**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Président,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 12 Septembre 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,

ENTRE :

SCP SILVESTRI-BAUJET

prise en la personne de Maître BAUJET
23 rue du Chai des Farines

33000 BORDEAUX

mandataire judiciaire, comparant en la personne de Maître
SILVESTRI

ET:

S.A.S. LES CINQ SENS DU CHATEAU MAYNE LALANDE

Activité : Culture de la vigne

CHATEAU MAYNE LALANDE

33480 LISTRAC MEDOC

RCS de Bordeaux : 482 395 134

SIRET : 482 395 134 00018

représentée par Maître DOLBEAU substituant Maître Annie
BERLAND de la SELARL RACINE BORDEAUX, avocat au barreau
de BORDEAUX

Copies exécutoires le : 10 Octobre
2025

à :

SELARL RACINE BORDEAUX

Copies le : 10 Octobre 2025

à :

Maître BAUJET

S.A.S. LES CINQ SENS DU
CHATEAU MAYNE LALANDE

(ar)

Maître Aurélien MOREL

MP

DRFIP 33

TC

SELARL ASCAGNE AJ SO
prise en la personne de Maître MOREL
46 Rue des 3 Conils
33000 BORDEAUX
administrateur judiciaire, comparant

Par jugement en date du 28 mars 2025, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE (ci-après la débitrice), désigné la SELARL ASCAGNE AJ SO, en la personne de Maître MOREL en qualité d'administrateur judiciaire et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET prise en la personne de Maître BAUJET en qualité de mandataire judiciaire

Par jugement en date du 6 juin 2025, ce tribunal a ordonné la poursuite de la période d'observation à compter du 28 mai 2025 pour une période de 4 mois.

Par rapport du 5 septembre 2025, l'administrateur judiciaire s'est prononcé en faveur du renouvellement de la période d'observation afin de permettre la concrétisation des opérations entreprises et la cession des actifs. Il précise que *"cette démarche vise à favoriser le remboursement du passif tout en préservant la valeur résiduelle de la propriété, dans la perspective d'une cession ultérieure dans des conditions de marché plus favorables"*.

Par rapport du 8 septembre 2025, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable au renouvellement de la période d'observation pour *"permettre la concrétisation des cessions d'actifs envisagées."*

Par rapport du 9 septembre 2025, dont lecture a été faite en audience, Madame la juge commissaire a émis un avis favorable au renouvellement de la période d'observation *"aux fins de réalisation des actifs envisagés par l'administrateur et de maintien de l'activité par la mise en fermage de parcelles favorisant l'apurement d'une partie du passif et la préservation de la valeur résiduelle de la propriété avec présentation d'un plan d'apurement dans la perspective future d'une cession dans des conditions plus favorables."*

Le procureur de la République a, par réquisitions écrites en date du 11 septembre 2025, émis un avis favorable au renouvellement de la période d'observation.

La SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE a été convoquée à l'audience du 12 septembre 2025 à laquelle elle est représentée par son conseil.

A l'audience, l'administrateur judiciaire a indiqué qu'un plan de redressement pourrait être envisagé compte tenu de la perspective de vente de terrains. Il a précisé que les charges courantes sont actuellement réglées grâce aux apports significatifs de la gérante et de sa famille à hauteur de 30 000€, et que le licenciement de l'ouvrier agricole a permis de réduire les charges.

Il a souligné que l'objectif immédiat de la SAS est de céder certains actifs afin de renforcer la trésorerie et de préparer l'élaboration d'un plan. Concernant l'activité d'oenotourisme, il a mentionné l'existence d'une offre de reprise d'un montant de 350 000€ émanant d'un projet d'installation équine. Pour la partie viticole il est envisagé de louer les bâtiments à d'autres exploitations.

Il a conclu que deux options pourraient être retenues pour l'apurement du passif : une option courte, fondée sur la cession des actifs et une option longue, reposant sur la location des installations viticoles.

Le mandataire judiciaire, entendu, a émis un avis favorable au renouvellement de la période d'observation. Il a précisé que les opérations de vérification du passif sont en cours et que les contestations relevées à ce stade n'apparaissent pas significatives.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 10 octobre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

En application de l'article L 621-3 du code de commerce, applicable à la procédure de redressement judiciaire par renvoi de l'article L 631-7 alinéa 1, le jugement ouvre une période d'observation d'une durée maximale de 6 mois, qui peut être renouvelée une fois, pour une durée maximale de 6 mois, par décision spécialement motivée à la demande de l'administrateur, du débiteur ou du ministère public.

En l'espèce, il ressort des rapports du juge commissaire et de la mandataire judiciaire qu'ils ont émis un avis favorable au renouvellement de la période d'observation.

Les débats et rapports démontrent que la gestion de la SAS a été reprise en main par l'administrateur judiciaire, lequel a mis en oeuvre les premières mesures de restructuration, notamment le licenciement d'un salarié, la mise à disposition d'immeubles ruraux pour l'entretien des vignes ainsi que l'inventaire du stock de vin.

Par ailleurs, plusieurs terrains ont été mis en vente afin de générer un apport de trésorerie nécessaire à la poursuite de la période d'observation, en complément des apports effectués par la gérante. La société envisage également la cession d'actifs et la mise en location des bâtiments viticoles comme leviers pour l'apurement du passif.

Sur le plan financier, la trésorerie s'établit actuellement à 15.472,95 € et le niveau de charges fixes a été réduit au strict minimum. Ces éléments attestent de la capacité de l'exploitation à maintenir son activité dans des conditions viables pendant la période d'observation.

Sur le plan du passif, celui-ci est déclaré à hauteur de 1 125 169,24€ dont 410 575,53€ à échoir. Les opérations de vérification de passif sont en cours et les contestations devraient permettre une réduction modérée de ce montant.

Dans ces conditions, et au regard des éléments produits à l'audience, le renouvellement de la période d'observation paraît justifié. Il permettra à la SAS de concrétiser les différentes mesures mises en oeuvre et de procéder aux cessions d'actifs envisagées en vue de l'élaboration d'un plan d'apurement de ses dettes.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 631-7 du code de commerce, le renouvellement de la période d'observation sera ordonné.

Il est enfin rappelé qu'en vue de l'examen de la proposition de plan de redressement judiciaire, la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE devra déposer ce plan au greffe dans un délai de 2 mois avant l'audience à venir.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, susceptible d'appel de la part du Ministère Public, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

Renouvelle la période d'observation bénéficiant à la SAS LES CINQ SENS DU CHATEAU MAYNE à compter du 28 septembre 2025, pour une période de 6 mois.

Dit en conséquence que la procédure sera de nouveau évoquée à l'audience du **Vendredi 13 mars 2026 à 10H30 en Chambre du Conseil, salle E, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX** -107 rue Georges Bonnac, la présente décision valant convocation, en vue de l'examen de la proposition de plan de **redressement judiciaire** qui devra, sauf circonstances exceptionnelles, être déposée au greffe par le débiteur, dans les 2 mois précédant l'audience.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure.

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

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209



Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032



*Copie certifiée conforme à l'original.
Le greffier,*