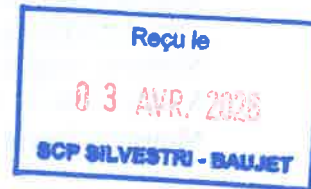




**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LA PROLONGATION
EXCEPTIONNELLE DE LA PÉRIODE D'OBSERVATION**

N° RG 25/00289

N° Portalis DBX6-W-B7J-Z64G

**JUGEMENT
DU 03 Avril 2026**

**AFFAIRE :
S.A.S. LES CINQ SENS
DU CHATEAU MAYNE
LANLANDE**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DÉBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 13 Mars 2026 sur rapport de **Mme Angélique QUESNEL** conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

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 Paul-Antoine SILVESTRI

Copies exécutoires le : 03 Avril **ET:**

2026

à : **S.A.S. LES CINQ SENS DU CHATEAU MAYNE LANLANDE**

SELARL RACINE BORDEAUX Activité : Culture de la vigne

CHATEAU MAYNE LANLANDE

Copies le : 03 Avril 2026 33480 LISTRAC MEDOC

à : RCS de Bordeaux : 482 395 134

Maître BAUJET SIRET : 482 395 134 00018

S.A.S. LES CINQ SENS DU représentée par Maître Annie BERLAND de la SELARL RACINE

CHATEAU MAYNE LANLANDE BORDEAUX, avocat au barreau de BORDEAUX

(ar)

Maître Aurélien MOREL (ar) **SELARL ASCAGNE AJ SO**

MP prise en la personne de Maître Aurélien MOREL

DRFIP 33 46 Rue des 3 Conils

TC 33000 BORDEAUX

administrateur judiciaire, comparant

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

Par jugement en date du 28 mars 2025, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture du redressement judiciaire de la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE (ci-après la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET pris 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 durée de 4 mois.

Par jugement du 10 octobre 2025, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation à compter du 28 septembre 2025 pour une durée de 6 mois.

La SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE a été convoquée à l'audience du 13 mars 2026 à laquelle elle est représentée par son conseil.

Par rapport en date du 9 mars 2026, l'administrateur judiciaire a indiqué que le renouvellement exceptionnel de la période d'observation apparaît indispensable afin de permettre :

- la finalisation des cessions d'actifs actuellement engagées,
- la poursuite de la commercialisation des terrains et actifs immobiliers, ainsi que du stock,
- l'établissement d'un projet de plan reposant sur des éléments financiers stabilisés.

Par rapport en date du 10 mars 2026, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable à la prolongation exceptionnelle de la période d'observation estimant nécessaire l'octroi d'un délai supplémentaire afin de permettre la poursuite des cessions d'actifs, l'achèvement de la vérification du passif en cours ainsi que l'établissement d'un projet de plan.

Par requête en date du 12 mars 2026, le Procureur de la République a saisi le tribunal d'une demande de prolongation exceptionnelle de la période d'observation pour une durée de six mois.

Par rapport en date du 12 mars 2026, dont lecture a été faite à l'audience, Madame la juge commissaire a conclu à un "*avis favorable à la prolongation exceptionnelle de la période d'observation sur réquisition favorable du ministère public aux fins de réalisation des actifs envisagés par l'administrateur, de la vérification du passif et la préservation de la valeur résiduelle de la propriété avec présentation d'un projet de plan d'apurement*".

A l'audience, l'administrateur judiciaire a confirmé sa demande tendant à la prolongation exceptionnelle de la période d'observation.

Il a indiqué que plusieurs opérations de cessions sont actuellement engagées ou en cours de finalisation, certaines étant dans l'attente de l'autorisation du juge commissaire et d'autres de la signature de l'acte authentique. Ces opérations pourraient permettre de dégager des ressources significatives, notamment par la vente de parcelles de vignes et de terrains.

Il est également précisé que la société est propriétaire d'un appartement situé à Paris, occupé par la dirigeante, situation qui a été régularisée par la conclusion d'un bail d'habitation avec effet rétroactif au 28 mars 2025, prévoyant un loyer mensuel de 1 500€ charges comprises. La dirigeante a versé une somme de 16 000€ au titre des loyers dus depuis cette date.

L'administrateur judiciaire a toutefois indiqué qu'aucun prévisionnel d'exploitation ou de trésorerie n'a pu être établi, la société n'exerçant plus à ce jour d'activité viticole, l'exploitation ayant été interrompue avant l'ouverture de la procédure. Il a néanmoins relevé que la société dispose d'un patrimoine immobilier et foncier important, dont la valorisation progressive pourrait permettre de générer des ressources destinées à l'apurement du passif.

Dans ce contexte, il a estimé que la prolongation exceptionnelle de la période d'observation apparaît nécessaire afin de permettre la finalisation des cessions d'actifs en cours et l'élaboration d'un projet de plan fondé sur des éléments financiers stabilisés.

Le conseil de la SAS a confirmé la demande de prolongation exceptionnelle de la période d'observation et s'associe aux observations de l'administrateur judiciaire.

Le mandataire judiciaire, entendu en son rapport, a également émis un avis favorable à cette demande, précisant qu'aucune dette postérieure n'a été générée et que la vérification du passif est en cours, certaines créances faisant l'objet de contestations pour un montant d'environ 60 000€.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **3 avril 2026**.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Aux termes de l'article L621-3 du code de commerce, le jugement ouvre une période d'observation d'une durée maximale de six mois qui peut être renouvelée une fois, pour une durée maximale de six mois, par décision spécialement motivée à la demande de l'administrateur, du débiteur ou du ministère public.

Aux termes de l'article L 631-7 alinéa 2 du code de commerce, la durée maximale de la période d'observation mentionnée au premier alinéa de l'article L621-3 peut être exceptionnellement prolongée à la demande du procureur de la République par décision spécialement motivée du tribunal pour une durée maximale de 6 mois.

En l'espèce, il résulte de l'instruction du dossier et des débats que la période d'observation est arrivée à son terme sans qu'un projet de plan de redressement n'ait pu être déposé. Néanmoins, il apparaît tant dans l'intérêt de la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE que de celui de ses créanciers, de permettre un examen approfondi et complet des perspectives de redressement encore envisageables avant d'envisager une autre issue procédurale et notamment une éventuelle conversion en liquidation judiciaire.

En réponse à la demande formulée par la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE, le Procureur de la République a, par réquisitions écrites en date du 12 mars 2026, sollicité une prolongation exceptionnelle de la période d'observation pour une durée de six mois, estimant que ce délai apparaît nécessaire afin d'apprécier plus précisément les perspectives de valorisation du patrimoine de la société et les suites susceptibles d'être données à la procédure.

Il est certes constaté qu'aucun prévisionnel d'exploitation ou de trésorerie n'a pu être établi, la société n'exerçant plus d'activité viticole depuis l'ouverture de la procédure. Toutefois, les éléments versés aux débats permettent néanmoins d'identifier des perspectives concrètes de réalisation d'actifs à court terme. En effet, plusieurs opérations de cession d'actifs sont actuellement engagées, certaines en attente d'autorisation du juge-commissaire ou d'autres de la signature de l'acte authentique. Ces opérations sont susceptibles de générer des recettes immédiates d'un montant minimal estimé à environ 35 000€. Par ailleurs, la régularisation de la situation locative de l'appartement appartenant à la société, désormais occupé par la dirigeante dans le cadre d'un bail d'habitation, permet la perception d'un revenu locatif mensuel de 1 500€, constituant une ressource récurrente destinée à alimenter la trésorerie.

Il est également relevé que la société dispose actuellement d'une trésorerie positive de 29 000€. Ces éléments permettent de constater que la poursuite de la période d'observation ne présente pas de risque d'aggravation du passif, les ressources identifiées étant de nature à couvrir les charges liées au déroulement de la procédure.

Il est en outre établi que la société n'a généré aucune dette postérieure depuis l'ouverture de la procédure, ce qui atteste d'une gestion prudente de sa situation financière pendant la période d'observation.

De plus, il est établi que les opérations de vérification du passif sont toujours en cours. Le passif déclaré s'élève à ce stade à la somme de **1 146 218,51€**.

Enfin, il ressort de ces éléments et des débats qu'un plan de redressement fondé sur la poursuite de l'exploitation sur plusieurs années n'est pas envisagée comme solution pertinente pour désintéresser les créanciers. Dans ces conditions, et alors que plusieurs opérations de valorisation des actifs apparaissent susceptibles de générer des ressources à court ou moyen terme, la poursuite exceptionnelle de la période d'observation apparaît justifiée afin de permettre la finalisation des cessions d'actifs actuellement engagées et la poursuite des démarches de valorisation du patrimoine de la société,

En conséquence, les éléments communiqués à l'audience attestent de la capacité de la société de poursuivre leurs efforts pour apurer le passif. Dans ces conditions, il sera fait droit à la requête du Procureur de la République et la période d'observation ouverte à l'égard de la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE sera prolongée à titre exceptionnel pour une durée de six mois.

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,

Ordonne la prolongation exceptionnelle de la période d'observation bénéficiant à la SAS LES CINQ SENS DU CHÂTEAU MAYNE LALANDE à compter du 28 mars 2026 pour une période de **six mois**,

Dit en conséquence que la procédure sera de nouveau évoquée à l'audience du **Vendredi 25 septembre 2026 à 9H30 en Chambre du Conseil, salle 1, 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, être déposée au greffe par la débitrice, 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,





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.