



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT PRONONÇANT L'OUVERTURE D'UNE
PROCÉDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

N° RG 26/01740

N° Portalis DBX6-W-B7K-3P4W

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

**JUGEMENT
DU 07 Mai 2026**

**AFFAIRE :
S.C.I. CAZALAS**

Lors du délibéré :
Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DÉBATS :

À l'audience en Chambre du Conseil du 17 Avril 2026 sur rapport de
Madame Angélique QUESNEL conformément aux dispositions de
l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT:

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

Copies exécutoires le 07 Mai 2026

à : Maître Alexis DROUHAUD

Copies le 07 Mai 2026

à :

Maître Baujet

Selarl Antoine BRISCADIEU

S.C.I. CAZALAS (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Pub : EJ-Bodacc

DEMANDEUR :

S.C.I. CAZALAS

Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers

71 Avenue de Lattre de Tassigny

33140 VILLENAVE-D'ORNON

RCS de BORDEAUX : 983 642 596

SIRET : 983 642 596 00016

prise en la personne de M. Romain CAZALAS, gérant, comparant,
assisté par Maître Alexis DROUHAUD, avocat au barreau de
BORDEAUX,

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

La SCI CAZALAS (ci-après, la débitrice) est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX depuis le 24 janvier 2024, sous le numéro 983 642 596, dont le siège social est situé au 71 AVENUE MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY, 33140 VILLENAVE-D'ORNON, représentée par Monsieur CAZALAS Romain, gérant. Elle exerce à titre principal l'activité de "*location de terrains et d'autres biens immobiliers*" et n'emploie pas de salariés.

Par déclaration au greffe du 6 mars 2026, la SCI CAZALAS a déposé une demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au motif de son état de cessation des paiements.

L'affaire a été fixée à l'audience des plaidoiries en date du **17 avril 2026**.

Par réquisitions en date du 17 avril 2026, le Procureur de la République a, requis un avis favorable à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

À l'audience, la SCI CAZALAS, représentée par son conseil, a confirmé sa demande tendant à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, en faisant valoir des difficultés financières persistantes, trouvant leur origine principalement dans un endettement bancaire important.

Le conseil de la SCI a exposé que la société a acheté un immeuble pour 560 000€, financé par un emprunt assorti d'un taux d'intérêt élevé de 6,5%. Il a ajouté que la SCI a également souscrit un prêt complémentaire d'un montant de 51 000€ destiné à financer des travaux. Il a précisé qu'une partie des locaux est donné à bail à la société LA GUINGUETTE DU COQ, également dirigée par le même gérant, pour un loyer mensuel de 4 700€. Toutefois, il a expliqué que les revenus locatifs ne permettent pas de couvrir les échéances des emprunts ni les charges fiscales, plaçant la SCI dans une situation financière déséquilibrée. Il a également indiqué que la SCI a entrepris des démarches auprès de l'établissement bancaire afin de renégocier les conditions du prêt, lesquelles sont demeurées infructueuses, la banque ayant refusé toute révision des taux d'intérêts.

Dans ces conditions, il a soutenu que l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire permettrait à la SCI de bénéficier de la suspension des poursuites, de préserver son patrimoine, et de mettre en oeuvre des mesures de réorganisation financière, notamment en vue du rééchelonnement de sa dette bancaire et de l'apurement de son passif.

Il a également précisé que la SCI donne en location un appartement pour un montant de 800€ mensuels, actuellement de manière ponctuelle, mais qu'elle envisage de louer de façon permanente afin d'accroître ses ressources locatives.

Il a enfin indiqué que les charges de la SCI s'élèvent à environ 7 500€ par année.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **7 mai 2026**.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

À titre liminaire, il est établi que la SCI CAZALAS a une activité de "*location de terrains et d'autres biens immobiliers*" et donc relève de la compétence du tribunal judiciaire de BORDEAUX, conformément à l'article L621-2 du code de commerce.

Sur le bien fondé de la demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire :

Selon l'article L. 631-1 du code de commerce, il est institué une procédure de redressement judiciaire ouverte à tout débiteur exerçant une activité commerciale, artisanale, agricole, et à toute autre personne physique exerçant une activité professionnelle indépendante, y compris une profession libérale soumise à statut législatif ou réglementaire dont le titre est protégé, ainsi qu'à toute personne morale de droit

privé, n'étant déjà pas soumis à une procédure collective, qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en cessation des paiements.

Cet article ajoute que le débiteur qui établit que les réserves de crédit ou les moratoires dont il bénéficie de la part de ses créanciers lui permettent de faire face au passif exigible avec son actif disponible n'est pas en cessation des paiements.

1 - Sur la caractérisation de la cessation des paiements :

Il y a lieu de rappeler que la cessation des paiements résulte de l'impossibilité dans laquelle se trouve le débiteur de faire face à son passif exigible au moyen de son actif disponible.

En l'espèce, il résulte des éléments produits au dossier et des déclarations faites à l'audience que la SCI CAZALAS n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune procédure collective. Toutefois, l'analyse des pièces communiquées met en évidence des difficultés financières significatives affectant la trésorerie de la société.

Il est établi que la SCI est propriétaire d'un bien immobilier donné à bail à la société LA GUNGUETTE DU COQ, laquelle appartient au même groupe. Or, le montant du loyer ne permet pas de couvrir les échéances des emprunts bancaires, particulièrement élevés, ni les charges fiscales, ce qui traduit un déséquilibre structurel de l'exploitation locative. Cette situation a ainsi fragilisé l'équilibre financier de la société.

En effet, il résulte des pièces communiquées à l'appui de sa déclaration et des renseignements fournis à l'audience que :

- le **passif échu** est de : **13 330,39€**. Il est composé principalement de dettes fiscales et fournisseurs.

Il est noté un passif à échoir de 534 645€ correspondant à des emprunts bancaires.

- l'**actif disponible** est de : **0€**.

Ainsi, ces premiers éléments démontrent l'impossibilité pour la SCI CAZALAS de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, caractérisant un état de cessation des paiements, dont la date peut provisoirement être fixée au **31 décembre 2025**.

Par ailleurs, il est relevé que la SCI CAZALAS n'emploie pas de salariés.

2 - Sur les perspectives de redressement judiciaire :

Il est rappelé que l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire a pour objectif de permettre au débiteur de surmonter une période de difficulté financière en réorganisant ses dettes et son activité sous le contrôle du tribunal et d'un mandataire judiciaire.

Cette procédure de redressement judiciaire est destinée à permettre la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. Elle donne lieu à un plan arrêté par jugement à l'issue d'une période d'observation.

En l'occurrence, bien que la situation financière de la SCI soit fragilisée, des perspectives sérieuses de redressement peuvent être identifiées.

Tout d'abord, il est relevé que la société détient un bien immobilier d'une valeur estimée à plus de 589 585€, constituant un élément patrimonial significatif et un support essentiel à la mise en oeuvre d'un plan de redressement.

Ensuite, il est établi que la SCI perçoit des revenus locatifs mensuels d'un montant de 4 700€ TTC, permettant de contribuer au règlement des charges courantes, bien que demeurant insuffisants pour couvrir l'intégralité des engagements financiers.

Par ailleurs, l'appartement également détenu par la SCI est actuellement loué de manière ponctuelle au prix de 800€ par mois et la SCI envisage de le louer de manière permanente afin d'accroître ses ressources locatives.

Il résulte de ces éléments que la situation de la SCI, bien que déséquilibrée, n'est pas dépourvue de toute capacité d'amélioration, notamment par une optimisation de l'exploitation de son patrimoine immobilier.

Dans ce contexte, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire apparaît justifiée. Elle va permettre la suspension des poursuites et le rééchelonnement des dettes. Ces mécanismes constituent des outils essentiels pour organiser le remboursement du passif de manière ordonnée et permettre de trouver une solution pérenne dans de meilleures conditions.

En conséquence, les conditions de l'article L. 631-1 du code de commerce sont réunies.

Durant la période d'observation, la SCI devra démontrer sa capacité à maintenir une trésorerie suffisante pour couvrir les charges courantes. La société devra également préparer un projet de plan d'apurement du passif en collaboration avec le mandataire judiciaire pour convaincre le tribunal de la viabilité économique de son activité.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, 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,

Constate l'état de cessation des paiements de la SCI CAZALAS.

Fixe provisoirement au 31 décembre 2025, la date de cessation des paiements.

Ouvre à l'égard de la SCI CAZALAS une procédure de **redressement judiciaire** qui sera régie conformément aux articles L 631-21 et L 627-1 et suivants du Code de Commerce.

Désigne Madame Marie-Aude DEL BOCA en qualité de Juge Commissaire.

Désigne Mesdames Caroline RAFFRAY, Mariette DUMAS, Alice VERGNE et Elisabeth FABRY en qualité de juges commissaires suppléants.

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire judiciaire, et désigne **Maître Bernard BAUJET** pour la représenter dans l'exécution du mandat qui lui est confié.

Rappelle qu'en vertu des articles L 631-21 du Code de Commerce, il appartient au mandataire judiciaire d'exercer les fonctions dévolues à l'administrateur par les deuxième et troisième alinéas de l'article L 631-10 du Code de Commerce.

Fixe à 12 mois à compter du terme du délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance, le délai dans lequel le mandataire judiciaire devra établir la liste des créances déclarées conformément à l'article L 624-1 du Code de Commerce.

Désigne la Selarl Antoine BRISCADIEU, 12-14 rue Peyronnet 33800 BORDEAUX, en application des articles L 631-9 et L 621-4 du Code de Commerce, en qualité de commissaire de justice, aux fins de réaliser l'inventaire et la priseé prévus aux articles L 622-6 du Code de Commerce.

Invite le débiteur à remettre au mandataire judiciaire, dans les huit jours suivant ce jugement, la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours et à l'informer des instances en cours auxquelles il est partie et rappelle au mandataire judiciaire qu'il devra déposer cette liste au Greffe, en vertu des articles L 622-6 du Code de Commerce.

Dit que la liste des créances mentionnées à l'article L 622-17-I du Code de Commerce sera transmise par le mandataire judiciaire, dès la cessation de ses fonctions, au commissaire à l'exécution du plan ou au liquidateur qui la complétera.

Fixe à six mois la durée de la période d'observation, susceptible d'être renouvelée une fois pour la même durée et renvoie l'affaire à l'audience du **vendredi 26 juin 2026 à 10h30** en Chambre du Conseil, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX, 107 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX, pour qu'il soit statué par le Tribunal sur l'opportunité de la poursuite de cette période au vu du rapport établi à cet effet par l'administrateur ou s'il n'en a pas été désigné par le débiteur sur les résultats de l'exploitation, de la situation de trésorerie et de sa capacité prévisible à faire face aux dettes nées après le présent jugement, conformément à l'article L 631-15-I du Code de Commerce.

Rappelle, en application des articles L 631-21 du Code de Commerce, que pendant la période d'observation l'activité est poursuivie par le débiteur qui exerce les prérogatives dévolues à l'administrateur par l'article L 631-17 et procède aux notifications prévues au second alinéa du II de l'article L 631-19 en cas de licenciements pour motif économique.

Ordonne la régularisation à la diligence du Greffe des avis, mentions et publicités prévues par la loi.

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

Dit que les frais de publicité seront supportés par la SCI CAZALAS.

Dit que la notification du présent jugement sera faite par le Greffe et vaudra convocation à la prochaine audience.

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

LE GREFFIER

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209



LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.
