

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE BORDEAUX**  
**REDRESSEMENTS ET LIQUIDATIONS JUDICIAIRES**

**JUGEMENT PRONONCANT L'OUVERTURE D'UNE  
PROCEDURE DE SAUVEGARDE**

N° RG 21/04226  
N° Portalis DBX6-W-B7F-VQY5

Minute n° 21/00225

**JUGEMENT  
DU 21 Juin 2021**

**AFFAIRE :  
Hans-Peter JANDER**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Lors du délibéré :

Monsieur Pierre GUILLOUT, Président,  
Madame Caroline BARET, Assesseur,  
Madame Louise LAGOUTTE, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffière,



**DEBATS :**

A l'audience en Chambre du Conseil du 18 Juin 2021 sur rapport de  
**Monsieur Pierre GUILLOUT** conformément aux dispositions de  
l'article 805 du Code de Procédure Civile.

**JUGEMENT:**

Par mise à disposition au greffe, en premier ressort

**DEMANDEUR :**

**Monsieur Hans-Peter JANDER**

Profession : Sylviculture et autres activités forestières

41 avenue de Soulac

33480 LISTRAC MEDOC

SIRET : 454 043 878 00023

non comparant à l'audience, représenté par Maître Alan BOUVIER de  
la SELARL QUESNEL ET ASSOCIES, avocats au barreau de  
BORDEAUX,

Grosses le : *21/6/2021*  
à Me BOUVIER

Copies le : *21/6/2021*  
à :

Me Baujet.  
Hans-Peter JANDER (ar)  
MP  
DRFIP 33

Pub : EJ-Bodacc

Par déclaration du 02 Juin 2021, Hans-Peter JANDER a déposé une demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde au motif de difficultés de paiements ;

Vu l'audience des plaidoiries et la note d'audience ;

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Selon l'article L620-1 du code de commerce, il est institué une procédure de sauvegarde ouverte sur demande de tout débiteur mentionné à l'article L620-2 qui, sans être en cessation des paiements, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter.

Hans-Peter JANDER fait état notamment d'une inscription conservatoire sur les parts sociales qu'il détient sur le GFA LES VIGNOBLES JANDER, de nature à bloquer le dossier de cession du vignoble.

L'examen des documents produits par Hans-Peter JANDER caractérise ainsi l'absence de cessation des paiements et l'existence de difficultés au sens de l'article L620-1 du code de commerce, de sorte qu'il convient d'ordonner l'ouverture d'une procédure de sauvegarde judiciaire.

Hans-Peter JANDER n'emploie pas de salariés.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

Constata que Hans-Peter JANDER n'est pas en état de cessation des paiements, mais connaît des difficultés, qu'il n'est pas en mesure de surmonter.

### **Ouvre à l'égard de Hans-Peter JANDER**

Profession : Sylviculture et autres activités forestières,

41 avenue de Soulac - 33480 LISTRAC MEDOC,

SIRET : 454 043 878 00023

une procédure de sauvegarde qui sera régie conformément aux articles L 621-1 et suivants du Code de Commerce.

**Désigne Madame Caroline FAURE** en qualité de Juge Commissaire.

**Désigne** Madame Caroline RAFFRAY et Madame Marine LACROIX, en qualités de Juges commissaires suppléants.

**Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET**, en qualité de mandataire judiciaire et désigne **Me BAUJET** pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

**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.

**Autorise** le débiteur à procéder lui-même à l'inventaire des biens de l'entreprise conformément aux dispositions de l'article L 622-6-1 et R 622-4-1 du Code de Commerce.

**Rappelle** que ledit inventaire doit être engagé dans les huit jours du prononcé de la procédure de sauvegarde et doit être certifié par un commissaires aux comptes ou attesté par un expert comptable.

**Invite** le débiteur à compléter cet inventaire par la mention des biens qu'il détient susceptibles d'être revendiqués par un tiers.

**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.

**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 10 Décembre 2021 à 9 heures**, en Chambre du Conseil, salle E, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX, 30 rue des Frères Bonie, pour qu'il soit statué par le Tribunal conformément à l'article L 621-3 du Code de Commerce.

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

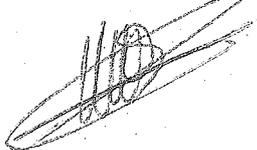
**Dit** que les frais de publicité seront supportés par le débiteur.

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

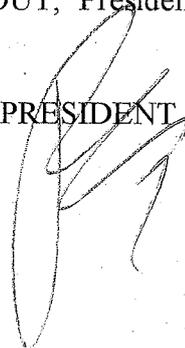
Dit que la notification du présent jugement sera faite par le Greffe et vaudra convocation à la prochaine audience.

Jugement signé par Monsieur Pierre GUILLOUT, Président, et Madame Christelle SENTENAC, Greffière.

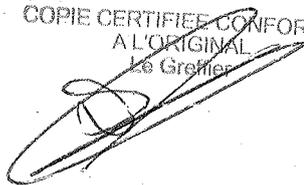
LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
À L'ORIGINAL  
Le Greffier



ARRIVE LE

02 JUIN 2021

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE BORDEAUX  
PROCEDURES COLLECTIVES

Affaire : HANS PETEER JANDER - RESTRUCTURATION  
Dossier n° : 20000333  
Tribunal Judiciaire de BORDEAUX

## REQUÊTE AUX FINS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE

### A LA REQUÊTE DE :

**Monsieur Hans Peteer JANDER**, de nationalité allemande, domicilié 41 AV DE SOULAC 33480 LISTRAC MEDOC, enregistrée sous le numéro SIRENE 45404387800023, ayant pour activité l'exploitation de sylviculture et autres activités forestières ;

Ayant pour avocat, la **SELARL QUESNEL & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de BORDEAUX, demeurant 6, rue Sainte Colombe 33000 BORDEAUX, élisant domicile en son cabinet.

# A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

## I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

### **I.1 – Sur l'entreprise individuelle de Monsieur Hans Peteer JANDER**

Monsieur Hans Peteer JANDER, de nationalité allemande, domicilié 41 AVENUE DE SOULAC 33480 LISTRAC MEDOC, exerce à titre individuel en tant qu'exploitant agricole enregistré sous le numéro SIRENE 45404387800023, ayant pour activité l'exploitation de sylviculture et autres activités forestières.

### **I.2 – Sur l'activité de Gérance du GFA LES VIGNOBLES JANDER**

Monsieur Hans Peteer JANDER est également Gérant du GFA LES VIGNOBLES JANDER, Groupement Foncier Agricole au capital social de 8 476,17 €, immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 316 914 803, dont le siège social est situé 41 AVENUE DE SOULAC 33480 LISTRAC-MEDOC.

Les vignobles Jander GFA sont un GFA exploitant à ce jour 16,0848 ha de vigne sur les AOC Lustrac et Moulis (1,7954). Sont produits deux vins :

- Le Château Sèmeillan-Mazeau AOC Lustrac, cru bourgeois historique depuis 1932 (sauf 2008, 2009 et 2010 lors de la nouvelle mouture du classement). Il bénéficiera du classement Cru Bourgeois pour le premier classement 2020-2025.
- Le château Jander en AOC Moulis et Lustrac servant de cuvée exceptionnelle sur l'AOC Lustrac et de cuvée haut de gamme sur l'AOC Moulis.

En raison de la crise frappant le secteur vitivinicole, et plus particulièrement les productions de gamme moyenne ainsi que des aléas climatiques récents le GFA LES VIGNOBLES JANDER a souhaité se restructurer.

Les comptes des derniers exercices témoignent d'une part de fluctuations importantes du chiffre d'affaires de l'entreprise et d'autre part une augmentation croissante des charges d'exploitation impactant négativement la marge commerciale de l'entreprise.

Par jugement du 8 Juillet 2009, le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX a ouvert une procédure de Sauvegarde au profit du GFA LES VIGNOBLES JANDER.

Par jugement du **9 octobre 2009** le Tribunal de Grande Instance a arrêté le plan de sauvegarde du GFA LES VIGNOBLES JANDER sur une durée de 15 années.

Des difficultés de trésorerie étant apparues à la suite des conditions climatologiques délétères des années 2013 et 2014, une requête en modification substantielle de plan était déposée le 1<sup>er</sup> octobre 2015 donnant lieu à un jugement ordonnant la modification du plan de sauvegarde du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES VIGNOBLES JANDER le **15 janvier 2016**.

Par une deuxième requête en modification substantielle de plan, votre juridiction rééchelonnait le passif du GFA LES VIGNOBLES JANDER, ordonnée par jugement du Que par Jugement du **06 octobre 2017**:

Par jugement du 23 octobre 2020, le Tribunal judiciaire de Bordeaux faisait droit à une demande de modification substantielle sur la base des dispositions de l'Ordonnance n°2020-596 du 20 mai 2020 comme suit :

Au 31/12/2020, Monsieur Hans Peeter JANDER a d'ores et déjà apporté en compte courant d'associé et abandonné sauf clause de retour à meilleur fortune la somme de 1 984 000 €.

### **I.3 – Sur les difficultés rencontrées**

Monsieur Hans GRETSCHUSKIN, créancier personnel de Monsieur Hans JANDER, était titulaire d'un jugement rendu par le Tribunal Régional de BERLIN en date du 11 février 2011 et revêtu de l'exequatur le 19 juillet 2013, selon commandement de payer valant saisie immobilière en date du 2 novembre 2016, publié le 29 décembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Bordeaux 1 Volume 2016 S n°59 portant sur le Château sis à LISTRAC-MEDOC (33480) appartenant à Monsieur Hans-Peeter JANDER.

Monsieur Hans GRETSCHUSKIN assignait le 20 janvier 2017 Monsieur Hans JANDER à une audience d'orientation et sollicitait :

1. La fixation de sa créance à la somme de 2 478 232,41 €, au 25 janvier 2017 ;
2. La fixation de la vente forcée de l'immeuble sur la mise à prix de 600 000€ ;

Monsieur Hans GRETSCHUSKIN se désistait de son instance enrôlée sous le **numéro RG 17/00019**, ce qui était valablement constaté par jugement du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du 1<sup>er</sup> février 2018.

Entre temps, Monsieur Hans GRETSCHUSKIN réassignait Monsieur Hans Peeter JANDER le 7 février 2017, l'affaire étant enrôlée sous le numéro **RG 17/00026**.

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du 1<sup>er</sup> février 2018, il était fixé la créance à la somme de **1 260 294,54 €**, le solde étant jugé irrecevable pour cause de prescription.

Dans ce même jugement, la Juridiction ordonnait la poursuite de la procédure de vente forcée de l'immeuble saisi, et fixait la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi à l'audience du 24 mai 2018 à 15 heures sur la mise à prix, selon le Cahier des conditions de vente, de 600.000 €.

La vente aux enchères publiques du bien immobilier était reportée par jugement du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du 24 mai 2018 à l'audience d'adjudication du 20 septembre 2018.

\*\*\*

## II – L'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE

### II.A – Sur l'unicité du patrimoine et l'ouverture d'une procédure collective

Depuis la vente aux enchères du château, le créancier personnel de Monsieur JANDER n'a diligenté aucune nouvelle poursuite en paiement.

Pour autant, il est apparu qu'il existait une inscription conservatoire sur les parts sociales détenues par Monsieur JANDER sur le GFA LES VIGNOBLES JANDER, laquelle était de nature à bloquer la finalisation du dossier de cession du vignoble.

Il est fort à parier que le créancier personnel de Monsieur JANDER ait été totalement désintéressé lors de l'adjudication du château dans la mesure où sa créance avait pu être ramenée à la somme de 1 260 294,54 €.

Pour autant, et face à l'impossibilité d'échanger de manière amiable avec ce créancier, il existe une difficulté latente que seule une procédure collective serait à même de purger.

Il sera rappelé à ce titre qu'une procédure collective ouverte au profit d'un débiteur personne physique englobe l'intégralité de ses dettes, qu'elles soient personnelles ou professionnelles (CA VERSAILLES, 9 Juillet 2019 – n° 19/009931 – CA PAU, 2e chambre, 1re section, 31 Mars 2016 – n° 14/03281.).

### II.B – Sur l'absence de cessation des paiements

Aux termes de l'article L.620-1 du Code de commerce,

*« Il est institué une **procédure de sauvegarde** ouverte sur demande d'un débiteur mentionné à l'article L. 620-2 qui, **sans être en cessation des paiements**, justifie de **difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter**. Cette procédure est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. »*

Par ailleurs, l'article R.621-1 5° du Code de commerce,

*« 5° L'état chiffré des créances et des dettes avec l'indication selon le cas, du nom ou de la dénomination et du domicile ou siège des créanciers ainsi que, par créancier ou débiteur, le montant total des **sommes** à payer et **à recouvrer au cours d'une période de trente jours à compter de la demande** lorsque la demande est formée par un entrepreneur individuel à responsabilité limitée pour l'activité à laquelle un patrimoine a été affecté, les dettes portées sur l'état chiffré sont celles qui sont affectées à ce patrimoine et celles qui sont nées à l'occasion de l'exercice de cette activité ; »*

La notion de cessation des paiements est définie à l'article L.631-1 alinéa 1er du Code de commerce, lequel dispose :

*« Il est institué une **procédure de redressement judiciaire** ouverte à tout débiteur mentionné aux articles L. 631-2 ou L. 631-3 qui, dans l'**impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible**, est en cessation des paiements. 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. »*

Monsieur Hans Peteer JANDER est en mesure de faire face avec son actif disponible à son passif exigible de sorte qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements.

# PLAISE AU TRIBUNAL

*Vu les articles L.620-1 du Code de commerce,  
Vu l'ensemble des pièces versées au débat,*

- **DIRE** les demandes de Monsieur Hans Peteer JANDER recevables et bien fondées ;

## **EN CONSEQUENCE :**

- **CONSTATER** l'existence de difficultés que l'entreprise n'est pas à même de surmonter ;
- **CONSTATER** l'absence d'état de cessation des paiements ;
- **ORDONNER** l'ouverture d'une procédure de sauvegarde agricole au bénéfice de l'entreprise individuelle HANS PETEER JANDER ;

Et de manière générale prescrire toutes formalités nécessaires à l'établissement de la mission.

Et ce sera justice

**A BORDEAUX, le 1<sup>er</sup> Juin 2021**

SELARI D'AVOCATS  
QUESNEL et Associés  
6 rue Ste colombe  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 44 53 06  
Fax : 05 56 79 39 13

## BORDEREAU DE PIECES

1. Avis SIRENE ;
2. Pièce d'identité + Pouvoir ;
3. Jugements procédure JEX ;
4. Requête GFA LES VIGNOBLES JANDER ;

## SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

A la date du 01/06/2021

<b>Description de l'entreprise</b>	<b>Entreprise active depuis le 01/01/2020</b>
Identifiant SIREN	454 043 878
Identifiant SIRET du siège	454 043 878 00023
Nom	JANDER
Prénoms	HANS-PETER
Catégorie juridique	Entrepreneur individuel
Activité Principale Exercée (APE)	02.10Z - Sylviculture et autres activités forestières

<b>Description de l'établissement</b>	<b>Etablissement actif depuis le 01/01/2020</b>
Identifiant SIRET	454 043 878 00023
Adresse	41 AV DE SOULAC 33480 LISTRAC-MEDOC
Activité Principale Exercée (APE)	02.10Z - Sylviculture et autres activités forestières

**Important :** A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

**Avertissement :** Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.

