



Analyses

CORPORATE

M&A dans le secteur viticole : des spécificités à appréhender

Ces dernières années, le secteur viticole a connu d'importantes opérations, que ce soit en matière d'acquisitions, de cessions ou de restructurations, notamment en Bourgogne, dans le Bordelais et dans les vallées de la Loire et du Rhône. Si «In vino veritas» ne fait pas partie des adages du droit romain, nous prenons plaisir à partager notre retour d'expérience sur certains aspects de ces opérations, des audits à la réalisation.



Par Henri-Louis Delsol, associé,

Des audits spécifiques

La plupart des domaines viticoles sont détenus et exploités par des sociétés civiles, souvent appelées GFA, initiales du Groupement foncier agricole. Les juristes procéderont aux audits juridiques, sociaux et fiscaux classiques, en veillant aux particularités du secteur. A titre illustratif, il convient de surveiller l'absence d'engagement de la part du domaine à apporter tout ou partie de ses récoltes à des coopératives locales.

L'acquéreur aura intérêt à scruter attentivement les baux dont bénéficie le domaine compte tenu de leur durée qui peut s'avérer particulièrement longue, et donc engageante. En principe, la durée du bail rural ne peut être inférieure à neuf ans. Il s'agit du bail rural classique. Toutefois, il est possible de conclure un bail rural à long terme pour une durée d'au moins dix-huit ans, voire d'une durée égale ou supérieure à vingt-cinq ans (bail dit rural de carrière). En cas de métayage, les modalités de ce dernier sont à analyser de près.

Fiscalement, l'acquéreur pourra avoir intérêt à ce que le cédant prenne à sa charge la fiscalité liée à la période de l'exercice en cours jusqu'à la date de réalisation, en particulier si des opérations de cessions ou d'échanges de parcelles sont intervenues en amont de l'opération de cession du domaine. Quant aux vendeurs, ils ont besoin de préparer leur sortie à l'avance, car ils peuvent être

fiscalement touchés par la structure de détention de leurs parcelles, voire leur simple durée de détention depuis le passage de l'abattement total de quinze à trente ans.

Un examen minutieux des marques viticoles pourra également occuper un spécialiste compte tenu des multiples réglementations y afférentes (réglementation AOC, étiquetage, etc.).

Au-delà du juridique, l'acquéreur procédera bien évidemment aux études techniques adéquates en partenariat avec des experts locaux : expert foncier et agricole pour l'évaluation de la propriété et de la superficie et les études de sols, courtier en vin assermenté pour le contrôle de la quantité et de la qualité du vin, sans oublier l'inspection des chais et des bâtiments et le contrôle du matériel viticole. Enfin, l'examen du casier viticole informatisé (dit CVI) est indispensable, pour vé-

ri-
fier notamment la contenance des parcelles et des plantations.

Le droit de préemption de la Safer

Très vite dans la structuration de l'opération surgit la question de l'éventuelle intervention de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) qui dispose d'un droit de préemption en cas de cession de parcelles et/ou de la «totalité» des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

La Safer est organisée en commissions locales, ces

L'acquéreur aura intérêt à scruter attentivement les baux dont bénéficie le domaine compte tenu de leur durée qui peut s'avérer particulièrement longue, et donc engageante.



dernières pouvant acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial. L'objectif pour la Safer consiste alors à revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la Safer selon des critères dits «d'intérêt général».

Certains praticiens n'hésitent pas à recourir à des cessions étalées dans le temps pour contourner cet obstacle. Mais la prudence reste de mise et il peut être préférable de jouer la transparence et d'approcher la Safer compétente qui peut s'avérer ouverte au dialogue, et reste attachée à une valorisation adaptée aux capacités des viticulteurs locaux et aux transmissions familiales. Mais la Safer n'est pas le dispositif le plus surprenant pour un juriste...

Le contrôle des structures

Le contrôle des structures est une réglementation issue du Code rural qui soumet, dans des cas prévus par la loi, les mises en valeur des terres agricoles à une formalité administrative de déclaration ou d'autorisation par la Commission départementale d'orientation agricole (CDOA). Le dispositif ne se déclenchant qu'en présence d'une installation, d'un agrandissement ou d'une réunion d'exploitations agricoles, la cession des parts d'une société d'exploitation ne saurait en principe être soumise à autorisation préalable.

Il convient toutefois de rester là encore particulièrement vigilant dans la mesure où certaines CDOA adoptent une interprétation très extensive des textes applicables, allant jusqu'à considérer que l'entrée d'un nouvel associé exploitant constitue une installation et serait dès lors soumise à autorisation préalable.

Ces dispositifs de Safer et de contrôle des structures peuvent devenir très politiques au niveau local, certaines administrations subissant des pressions de la part des syndicats agricoles, voire d'élus, pour orienter des dossiers et jouer un rôle actif dans l'attribution de parcelles agricoles. Il convient donc d'adopter une approche au cas par cas et il est parfois recommandé de solliciter en amont la Safer et/ou la CDOA pour se faire confirmer l'absence de nécessité d'obtenir une autorisation ou l'absence

de droit de préemption. Cette transparence peut se justifier d'autant plus que la Safer et la CDOA peuvent communiquer entre elles sur les dossiers qui leur sont soumis. Il est également fréquent que la Safer choisisse d'intervenir à l'opération : en pareille hypothèse, la Safer se charge elle-même notamment de l'obtention de l'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures. Ce service peut exonérer l'opération de droits d'enregistrements. En

contrepartie, l'acquéreur du domaine est en général tenu de respecter un cahier des charges prévoyant notamment un droit de premier refus au profit de la Safer en cas de cession pendant une durée de 10 ans.

Des garanties d'actif et passif spécifiques

De manière classique, il convient de sécuriser l'acquéreur à travers une garantie d'actif et de passif. L'acquéreur en profitera pour contractualiser les éventuels risques identifiés lors de ses audits et ne manquera pas d'y insérer des clauses spécifiques au respect de la réglementation viticole, et notamment toutes les obligations déclaratives auprès des douanes, de l'Institut

national de l'origine et de la qualité et les obligations du cahier des charges des appellations viticoles concernées. Bien entendu, les acquisitions ou cessions de parcelles se réalisent par acte authentique et donnent lieu aux déclarations usuelles en la matière : absence de servitudes, origine de propriété trentenaire, certificat d'urbanisme, diagnostics techniques sur les éventuels immeubles, état des risques et pollutions, etc.

Le marché étant tendu dans certaines régions, il n'est pas rare que le vendeur exige le versement d'un acompte ou d'un séquestre dès la signature du compromis. A l'inverse, les acquéreurs doivent se méfier – et se prémunir – des éventuelles surenchères qui peuvent se faire entre la signature et la réalisation de la vente.

Compte tenu de ces pratiques et enjeux atypiques, l'acquisition de domaines viticoles est une expérience que les juristes ont tendance – amoureux du vin ou non – à ne pas oublier ! ■



**et Amaury
Nardone,
associé,
Delsol Avocats**

Le contrôle des structures ne se déclenchant qu'en présence d'une installation, d'un agrandissement ou d'une réunion d'exploitations agricoles, la cession des parts d'une société d'exploitation ne saurait en principe être soumise à autorisation préalable.