

GUIDE PRATIQUE · N° 2

Céder ou acquérir un domaine viticole

Dix questions avant de s'engager

POURQUOI C'EST PARTICULIER

Un domaine viticole réunit des terres, des bâtiments, des vignes, des stocks, une marque et souvent une société. Chacun de ces éléments obéit à ses propres règles. Le prix affiché ne dit rien de ce qui pourra réellement être exploité.

La vente peut porter sur les actifs du domaine ou sur les titres de la société qui l'exploite. Ce choix de structure commande la fiscalité, les garanties et le sort des contrats.

Mise à jour : octobre 2026

Toutes les branches du vivant

LES DIX QUESTIONS

- 1 Cède-t-on les actifs (terres, vignes, bâtiments, stocks) ou les titres de la société qui les détient ? Ou une combinaison des deux ?
- 2 Qui exploite aujourd'hui les vignes, et à quel titre ?
- 3 L'exploitation pourra-t-elle se poursuivre sans autorisation nouvelle ?
- 4 Un tiers peut-il intervenir dans la vente ?
- 5 Quelles appellations et quels droits sont attachés aux parcelles ?

- 6 Que valent les stocks, et comment seront-ils traités ?
- 7 La marque et le nom du domaine sont-ils protégés et transmis ?
- 8 Quels engagements la société a-t-elle pris : contrats, emprunts, salariés ?
- 9 Le domaine a-t-il accès à l'eau, et à quelles conditions ?
- 10 Selon la structure retenue, actifs ou titres, quelle fiscalité pour le cédant et quelles garanties pour le repreneur ?

LES ACTEURS

Vendeur, acquéreur, exploitant en place, notaire, avocats, expert foncier, banque, administrations, organismes de la filière.

LE CALENDRIER TYPE

- 1 Premier contact
- 2 Choix de la structure : actifs ou titres
- 3 Lettre d'intention
- 4 Audit
- 5 Négociation du protocole
- 6 Autorisations et purge des droits des tiers
- 7 Signature
- 8 Intégration

TROIS ERREURS FRÉQUENTES

- ! Engager la vente avant d'avoir vérifié qui exploite les vignes.
- ! Confondre le prix du foncier et la valeur de l'exploitation.
- ! Découvrir au dernier moment qu'une autorisation manque.

CE QUE NOUS FAISONS

Nous préparons le dossier ou nous l'auditions. Nous structurons l'opération, en actifs ou en titres. Nous négocions les garanties. Nous coordonnons notaires, banques et experts.

VOS INTERLOCUTEURS

Auréliе Perraud, Alexandre Adrian

contact@ramureavocats.fr · +33 (0)5 56 79 35 91 · ramureavocats.fr
1 place Lainé · 33000 Bordeaux

Ce document est une information générale. Il ne constitue pas un conseil.