

GUIDE PRATIQUE · N° 3

L'eau dans une cession d'exploitation

POURQUOI C'EST PARTICULIER

L'accès à l'eau détermine désormais ce qu'une exploitation peut produire. Il pèse donc sur sa valeur. Pourtant, il apparaît rarement dans un acte de vente. Les droits sont éparpillés : autorisations administratives, ouvrages privés, organisations collectives, contrats d'usage. Pour chacun, il faut vérifier s'il suit la terre, s'il suit la personne, ou s'il risque de disparaître au moment de la vente.

Mise à jour : octobre 2026

Toutes les branches du vivant

LES QUESTIONS À SE POSER

- 1 D'où vient l'eau utilisée : forage, cours d'eau, retenue, réseau collectif ?
- 2 Quelles autorisations couvrent ces prélèvements, et au nom de qui ?
- 3 Ces autorisations sont-elles transmissibles au repreneur ?
- 4 L'exploitation est-elle membre d'une organisation collective d'irrigation ? Avec quels engagements ?
- 5 Qui est propriétaire des ouvrages : puits, bassins, canalisations, pompes ?
- 6 Les volumes autorisés correspondent-ils aux besoins réels ?

- 7 Des restrictions ont-elles déjà été subies ces dernières années ?
- 8 Des projets de stockage ou de partage sont-ils en cours dans le secteur ?
- 9 Existe-t-il des litiges avec des voisins ou des usagers ?
- 10 Comment l'eau est-elle prise en compte dans le prix ?

LES ACTEURS

Cédant et repreneur. Leurs avocats et le notaire. Les services de l'État compétents. Les organisations collectives d'irrigation. Le cas échéant, un expert hydraulique et un avocat en droit public.

LE CALENDRIER TYPE

- 1 Inventaire des sources et des ouvrages
- 2 Recueil des autorisations et des contrats
- 3 Analyse de leur transmissibilité
- 4 Démarches de transfert
- 5 Clauses spécifiques dans l'acte

TROIS ERREURS FRÉQUENTES

- ! Supposer que l'eau suit la terre.
- ! Découvrir après la vente qu'une autorisation était au nom d'un tiers.
- ! Fixer le prix sans tenir compte du risque de restriction.

CE QUE NOUS FAISONS

Nous inventorions les droits attachés à l'exploitation. Nous sécurisons leur transfert dans l'opération. Nous coordonnons notre partenaire en droit public lorsque des démarches administratives sont nécessaires.

VOS INTERLOCUTEURS

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.