

Petites affiches

La Loi ■ Le Quotidien Juridique

Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés : Petites affiches • Le Quotidien Juridique • La Loi - Archives Commerciales de la France

403^e année - 4 AVRIL 2014 - N° 68 - 1,60 euro

lextenso éditions

ACTUALITÉ	REVUE DES REVUES	2
	LE RENDEZ-VOUS DU PATRIMOINE	3
	Frédérique Perrotin Nu-proprétaire et usufruitier : des rapports juridiques souvent tendus	
DOCTRINE	DROIT RURAL	5
	Alexis Pailleret et Adrien de Noailles Spécificités des opérations d'acquisition dans le secteur viticole	
	DROIT DE LA SANTÉ	7
	Gérard Mémeteau Décider de la mort d'autrui (À propos de TA Châlons-en-Champagne, 16 janv. 2014 et CE, 14 févr. 2014 (référé))	
JURISPRUDENCE	DROIT DE LA CONCURRENCE	14
	Samuel Benisty L'identification du manquement déontologique à une faute délictuelle : l'implicite confirmation dans le contentieux de la concurrence déloyale (Cass. com., 10 sept. 2013)	
CULTURE	VENTES PUBLIQUES	23
	Bertrand Galimard Flavigny Dialogue avec Lao She	

[REPÈRES]

■ page 3

Nu-proprétaire et usufruitier : des rapports juridiques souvent tendus
Frédérique Perrotin

Refuser de vendre au prix du marché un bien inhabitable sans y réaliser des travaux importants constitue-t-il un abus du droit de propriété de la part d'un nu-proprétaire ? Un nu-proprétaire peut-il être contraint d'effectuer de grosses réparations ? L'équilibre des droits, notamment en cas de travaux importants pour rendre le bien indivis habitable, entre nu-proprétaire et usufruitier, s'avère délicat et nourrit la jurisprudence.

www.petites-affiches.com

Rédaction (24 pages) - Annonces pour les départements 75, 92, 93, 94 (36 pages)

ÉDITION
QUOTIDIENNE
DES JOURNAUX
JUDICIAIRES
ASSOCIÉS

Petites **a**ffiches

2, rue Montesquieu - 75041 Paris Cedex 01
Tél. : 01 42 61 56 14 - Fax : 01 47 03 92 02

Le Quotidien Juridique

12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris
Tél. : 01 49 49 06 49 - Fax : 01 49 49 06 50

LA LOI
ARCHIVES COMMERCIALES

33, rue des Jeûneurs - 75002 Paris
Tél. : 01 42 34 52 34 - Fax : 01 46 34 19 70

SPÉCIFICITÉS DES OPÉRATIONS D'ACQUISITION DANS LE SECTEUR VITICOLE

À l'heure où l'on discute du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt au Parlement, il convient de s'interroger sur les spécificités, juridiques mais également financières, des opérations d'acquisition dans le secteur viticole.

Acquérir un domaine viticole n'est pas qu'une affaire de passionnés, et certaines opérations nécessitent une attention particulière, tant dans la structuration que dans l'évaluation du domaine.

I. Structuration des opérations d'acquisition dans le secteur viticole

A. Des contraintes juridiques particulières

La complexité d'une opération dépend essentiellement du schéma d'organisation du domaine (une ou plusieurs entités détenant le foncier, assurant la gestion de l'exploitation, voire une activité de négoce) et du profil de l'acquéreur (français ou étranger, exploitant viticole ou investisseur).

L'acquisition d'une exploitation peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation d'exploiter, selon une procédure qui peut prendre jusqu'à six mois. Selon les articles L. 331-1 et suivants du Code rural, sont notamment soumises à autorisation préalable les opérations d'installations, d'agrandissements ou de réunion d'exploitations agricoles, dès lors que la surface totale mise en valeur excède un seuil déterminé dans le schéma directeur départemental ou que l'acquéreur ne satisfait pas aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle. Ainsi, l'obtention d'une autorisation d'exploiter sera nécessaire pour tout *investisseur étranger* souhaitant acquérir une exploitation viticole.

En outre, tout transfert à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole est soumis au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), acteurs principaux du contrôle des mutations de terres agricoles. Les modalités d'exercice de ce droit sont particulières, notamment car les SAFER ne sont pas tenues par le prix proposé par l'acquéreur pressenti si elles estiment ce prix exagéré par rapport aux transactions comparables.

B. Des opérations à géométrie variable

Les réponses sont variables, la pratique ayant recours à des opérations structurées sous la forme d'achat d'actifs ou d'achat de titres (« *asset deal* » ou « *share deal* », selon la terminologie anglo-saxonne).

Dans le premier cas, l'acquéreur se portera acquéreur des actifs affectés à l'exploitation (parcelles cultivées, droits de replantation, terres nues, immeubles bâtis, etc.). L'intérêt majeur pour l'acquéreur sera de ne pas reprendre les passifs de l'exploitation. L'opération sera le plus souvent soumise au contrôle des structures agricoles et au droit de préemption des SAFER.

Dans le second cas (achat de titres), l'acquéreur se portera acquéreur des titres de la ou des sociétés propriétaires des actifs de l'exploitation, exploitante du domaine et gérante de l'activité de négoce. Se fondant sur les articles L. 331-1 et L. 331-2 du Code rural, l'administration considère la prise de participation dans une exploitation par toute personne déjà exploitante comme un agrandissement de l'exploitation initiale. L'opération sera ainsi soumise à autorisation préalable. En revanche, les SAFER ne disposent d'aucun droit de préemption dans ce type d'opération, y compris en présence d'une cession massive de droits sociaux.

Autre structuration originale : les opérations dites de « rétrocession », permettant aux SAFER de se substituer un acquéreur, à travers la conclusion de promesses croisées d'achat et de vente avec le propriétaire du domaine. L'intérêt est double : d'une part, la société attributaire de l'exploitation peut être exemptée de toute autorisation d'exploiter (impact positif sur le calendrier d'acquisition) ; d'autre part, le droit de préemption de la SAFER est automatiquement purgé. Ces opérations ne sont toutefois pas sans risque, car elles font intervenir une entité tierce, la SAFER, tenue de lancer un appel public à candidatures, au terme duquel un tiers différent de l'acquéreur pressenti pourrait être agréé.

II. Spécificités de l'évaluation des domaines viticoles

A. Adapter les méthodes classiques d'évaluation

La valeur d'un vignoble repose sur des aspects immobiliers (terre, appellation, vigne, taille, bâti, etc.), patrimoniaux (marque, histoire, classement, notoriété) mais aussi plus classiques (savoir-faire, équipe, etc.) qui le rendent unique. Afin de prendre en compte ces différents éléments dans l'évaluation du bien, il convient d'adapter les méthodes classiques d'évaluation à la spécificité de ces biens.

Que ce soit en appliquant la méthode des flux futurs, ou encore celle des multiples transactionnels, il faudra porter une attention particulière à la variation du chiffre d'affaires et des résultats d'une année à l'autre. Ceux-ci peuvent aller du simple au triple en combinant les effets millésimes, volumes, ainsi que l'allocation entre les différents vins d'un vignoble. Par exemple, une bouteille de Mission Haut Brion millésime 2010 se vendait en primeur au grand public environ 950 €, et plus que 260 € pour le millésime 2011 (1). Concernant les comparables transactionnels exprimés en superficie, il convient de veiller à ce qui est pris en compte : prix par hectare de vigne seule ou logé (incluant le château et les bâtiments). La valeur découlant de ces approches devra aussi être ajustée d'autres éléments tels que le niveau des stocks, la qualité du château (état,

[1] Source : www.larvf.com.

utilisation, prestige, etc.) ou encore l'état des chais (nouvelle vitrine de certains vignobles).

B. Trouver les bonnes informations

Les données concernant les transactions dans les vignobles restent la meilleure référence pour évaluer un domaine, mais la plupart du temps, celles-ci sont confidentielles, ce qui rend difficile l'établissement d'un bon échantillon de comparables. Une source d'information intéressante concerne les sociétés cotées en bourse et actives dans les vignobles, mais qui restent peu nombreuses (six en France) et plutôt diversifiées (domaines viticoles, distributeurs, etc.). Une autre source intéressante sont les SAFER, qui dans leur publication annuelle fournissent les moyennes (ainsi que les minimums et maximums) des prix payés par hectare de vigne plantée en fonction de l'appellation.

Ce recueil de données a bien entendu ses limites, notamment car des différences importantes peuvent exister entre deux territoires

d'une même appellation. Les transactions peuvent aussi concerner une parcelle ou l'ensemble d'un domaine, ce qui a une influence certaine sur le prix : un hectare d'appellation Pomerol s'est vendu entre 500 k€ et 2 300 k€ en 2011 (2).

La meilleure solution pour bien évaluer un domaine viticole reste de faire appel à un tiers spécialiste du secteur qui se fondera sur une approche multicritères.

Il convient de suivre avec attention les débats autour du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, adopté par l'Assemblée nationale le 14 janvier dernier et qui sera discuté en séance publique au Sénat le 8 avril prochain.

Alexis PAILLERET

Avocat à la Cour

Counsel, Cabinet Gide Loyrette Nouel AARPI

Adrien de NOAILLES

Manager, KPMG Corporate Finance

(2) Source : Le prix des terres, SAFER, édition mai 2012.

ABONNEZ-VOUS !
PETITES AFFICHES
Formules d'abonnement

version papier, 260 NUMÉROS DE LA REVUE
FRANCE 91,67 €HT* (110 €TTC) | UE 295 €HT* | AUTRE 595 €HT*

version EN LIGNE, un accès illimité pendant un an à tous les articles du journal parus depuis 1993
FRANCE 185 €HT* (222 €TTC) | ÉTRANGER 185 €HT*

version en ligne + papier
FRANCE 196,19 €HT* (235,79 €TTC) | UE 399 €HT* | AUTRE 699 €HT*

version papier + cd-rom (l'ensemble du rédactionnel des Petites affiches publié depuis 11 ans)
FRANCE 193,14 €HT* (231,77 €TTC) | UE 395 €HT* | AUTRE 695 €HT*

version papier + en ligne + cd-rom
FRANCE 280,94 €HT* (337,13 €TTC) | UE 500 €HT* | AUTRE 800 €HT*

Informations :
01 40 93 40 40
ou sur :
www.petites-affiches.com

Retrouvez les Petites affiches sur

Tarifs 2014