

Vente d'un domaine viticole : l'importance de l'audit immobilier

Préparer la cession sur des bases solides



Vendre un domaine viticole ne se limite pas à une négociation ou à la signature d'actes. En amont, un audit immobilier complet est indispensable pour sécuriser la transaction et donner confiance à l'acheteur.

Cette règle générale est d'autant plus vraie que ces cessions sont devenues extrêmement complexes, du fait d'une législation foisonnante et multiple, au confluent d'intérêts publics (urbanisme, environnement...) et d'intérêts privés (droit de propriété, droit de construire...).

L'audit immobilier : un préalable indispensable

Parmi les éléments d'un domaine viticole objet d'une cession, se trouvent les parcelles de terre, les vignes, et les immeubles bâtis (habitation du cédant, des ouvriers agricoles, cuverie, chai, etc.). Un travail préparatoire est nécessaire pour d'une part faciliter la commercialisation du domaine, et d'autre part, remplir l'obligation d'information que tout vendeur doit accomplir vis-à-vis de son acquéreur.

Ce travail, réalisé en amont, favorise chez les candidats acquéreurs, une prise de position rapide, dans la mesure où ils disposent des premières informations essentielles sur la nature des biens cédés et leurs caractéristiques.

Anticiper, c'est sécuriser

Du côté du cédant, ce travail préparatoire permet également d'identifier en amont les éventuelles irrégularités ou fragilités juridiques affectant les biens objet de la cession, en vue de leur régularisation ou correction préalable, et ainsi présenter au cessionnaire un dossier complet, conforme et juridiquement sécurisé.

Un audit foncier et réglementaire approfondi

Il s'agira, sans pouvoir être exhaustif ici, de rassembler les titres de propriété et s'assurer d'une origine de propriété trentenaire insusceptible de remise en cause, de compiler et synthétiser les actes de servitudes et leurs plans, de faire réaliser les diagnostics techniques du bâti, les diagnostics environnementaux, de réunir les autorisations d'urbanisme (permis de construire, certificats de conformité), de s'assurer de la conformité du casier viticole informatisé (CVI) avec l'intervention parfois d'un géomètre-expert. Ces audits, au-delà du foncier, devront inclure un volet réglementaire rural (contrôle des structures, Sempastous, Safer), et un volet sur les certifications ou appellations (labels, bio, AOC/AOP, IGP, etc.).

Un processus exigeant, mais vertueux

Vous l'aurez compris, la cession d'un domaine est une aventure qui s'anticipe, afin de tracer un chemin clair et dégagé tant pour le cédant que pour le futur acquéreur, et ainsi faciliter leurs négociations et la régularisation des différents actes concrétisant leurs accords.

À retenir

L'audit immobilier n'est pas une simple formalité administrative : c'est une étape stratégique qui valorise le domaine et protège le vendeur comme l'acheteur.

Thibaut VERIE
Notaire Associé

Étude notariale **ALTHEMIS** Lyon

