

Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

Cession de parts de société d'exploitation viticole et convention de garantie

Source : JURISVIN

Diffusion : REUSSIR VIGNE

Date de parution : Octobre 2020



Dans le cadre d'une cession de parts de société d'exploitation viticole, comment protéger l'acquéreur si un passif né au cours de l'exploitation du vendeur apparaît après la cession, ou encore si un actif du bilan s'avère avoir été surévalué ?

Garanties légales

Dans le cas d'une cession de parts, le législateur a prévu deux types de garanties pour protéger l'acquéreur :

- la garantie d'éviction : le vendeur garantit que rien ne viendra troubler la propriété des parts acquises par l'acquéreur (ex : une banque qui aurait pris les parts en nantissement avant la cession et en demanderait le transfert pour des dettes nées avant la cession)
- la garantie des vices cachés : le vendeur garantit que les biens détenus par la société dont les parts sont vendues n'ont aucun défaut caché qui pourrait en empêcher l'utilisation à laquelle ils sont destinés (ex : les parcelles louées et exploitées par la société ont fait l'objet d'une modification administrative avant la cession et ne se situent plus dans la zone d'appellation indiquée dans l'acte de cession)

Néanmoins, les tribunaux ont un pouvoir discrétionnaire pour décider de l'application de ces garanties, en tenant compte de tous les éléments et circonstances de l'affaire.

Garanties conventionnelles

Les garanties légales s'avérant souvent insuffisantes, il est nécessaire de protéger l'acquéreur en prévoyant dans l'acte de cession une garantie conventionnelle : la garantie de passif et d'actif (appelée couramment « garantie de passif ») ou encore une clause de révision de prix.

Clause de garantie de passif

Celle-ci permet de garantir la situation comptable de la société au jour de la cession et ainsi de limiter les risques de révélation ultérieure de dettes, au sein de l'entreprise viticole acquise, non connues ou non déclarées

Ainsi, le vendeur des parts prend l'engagement dans l'acte de régler personnellement les dettes de la société, dès lors que ce passif a une origine antérieure à la cession de parts ou qu'un actif a été surévalué (ex : des charges sociales n'ont pas été réglées en application du barème et un redressement est notifié à la société après la cession).

Il est possible d'aménager ces clauses en prévoyant un plafond qui limite la prise en charge du passif par le vendeur ou un seuil minimum qui permet d'enclencher cette garantie, ou encore la limiter dans le temps.

Clause de révision de prix

En application d'une clause de révision de prix ou clause de garantie de valeur, le cédant devra indemniser le cessionnaire des moins-values sur les parts cédées par rapport à la valeur résultant du bilan de référence.

Précautions de rédaction

Dans tous les cas, il est indispensable d'être très précis dans la rédaction de ces clauses. Il faudra notamment fixer une durée limitée de la garantie et un plafond de la garantie éventuellement dégressif (50.000,00 € la première année, 30.000,00 € la deuxième, etc...).

On pourra également prévoir d'exclure certains actifs de la garantie (ex : stocks de vin si c'est un concurrent qui rachète).

Il sera toutefois indispensable de prévoir une obligation d'information par le cessionnaire en cas de survenance de sinistre, pour rendre ces clauses opposables au cédant.

Garantie de la garantie

Pour s'assurer que cette garantie soit efficace, il faut prévoir une garantie de la garantie. En effet, cette convention ne pourra jouer si le cédant a disparu, ou s'il est devenu insolvable.

Cette garantie sera constituée le plus souvent par une caution bancaire ou le blocage (séquestre) d'une partie du prix de vente pendant une certaine durée.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Garantie de la garantie, clause de révision de prix, garantie d'éviction, garantie des vices cachés

THEMES : Cession de parts de société d'exploitation viticole et convention de garantie

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE