



如何在法国收购酒庄 系列文章之一：酒庄交易的参与者及其作用

近几年来越来越多的中国投资人对收购法国酒庄感兴趣。由于很多投资人对法国酒庄收购的程序缺乏了解、又加上市场上提供的酒庄交易信息来源纷杂，往往使中国投资人对收购酒庄感到无从下手。法国世尊律师事务所作为法国不动产律师协会的会员，针对近两年客户就酒庄收购提出的问题，编写了《如何在法国收购酒庄系列文章》。作为系列文章之一，我们先给大家介绍在法国酒庄交易中的不同参与者及其作用。

- 买卖双方：买、卖方既可以是个人也可以是公司。买卖双方要特别注意核实对方的身份、委托人的委托书。
- 律师：买方和卖方通常都会聘请各自的律师来保证交易安全、顺利、合法地完成。律师在交易中起到总管的作用，他的工作是在交易的所有阶段为客户提供建议，组织和协调各个方面的专业人士进行工作，为客户争取最大的利益，协助客户完成交易。买方律师通常将负责对出售酒庄进行全面尽职调查，调查的范围包括：审核所有法律相关文书、资质；查阅财务报告；组织专业人士对葡萄园的品质、生产技术、房产状况等进行调查；出具尽职调查报告，从而在交易谈判和法律文书拟定中，最大程度的保证买方利益。卖方律师正相反，会站在卖方的立场上，避免交易的风险。
- 房地产经纪人：通常卖方会委托房地产经纪人出售其酒庄。房地产经纪人是否在当地被人所熟知、声誉是否良好，是很重要的因素。此外，卖方应该核实房产经纪人是否符合法国房产经纪人法(La loi Hoguet)的规定，有执业资质。通常情况下，房地产经纪人将在认定酒庄价格方面起到重要作用。这是酒庄交易成败的关键因素。通常情况下，好经纪人不会提出过高或脱离市场标准的售价，他们知道这样会降低交易成功率，而且有害他们的在业界的声誉。
- 会计师：卖方会计师将出具酒庄财务状况报告，帮助确定酒庄的售价。会计师通常会和律师紧密配合，尤其是在磋商合同关于债权债务的问题上。
- 公证人：涉及酒庄的房地产交易，最终需要公证后才能生效。如果酒庄是通过股权方式转让，交易方可以请公证人对股权持有的情况进行认证。
- 不同方面的技术专家：
 - 地质专家：衡量葡萄园的品质、技术设施和葡萄地的价值；
 - 经纪人和/或酿酒师：评估酒的价格、酒的质量，清点和评估窖藏价值；
 - 实验室检测人员：检测酒窖环境和一些其它技术指标；
 - 房产检测人员：对石棉、白蚁等对健康或房产有害的法定检查；
 - 其它葡萄种植或酿酒方面的专业人士的特殊鉴定。通常情况下，做技术鉴定是由买方提出的。

以上涵盖了在酒庄收购中的主要参与者，希望我们的介绍是清楚的。



Business Law Firm

法国世尊商务律师事务所

在我们的下一期系列文章中，我们将就收购酒庄的程序和其中要注意的事项进行介绍。欢迎您继续关注。

法国世尊律师事务所，作为法国不动产律师协会的会员，在酒庄收购中积累了丰富的经验。我们可以确保您在法国酒庄投资中的安全和利益最大化。

如果您有任何问题，欢迎您来电来函向我们的北京负责人或巴黎负责人咨询，联系方式见下，我们会尽快回复您。

谢谢！

孙为民 律师
巴黎律师公会注册律师、世尊合伙人
法国房地产交易律师协会唯一华人会员

法国世尊律师事务所
网址：www.sun-avocat.com