

Le Viager Forestier

Concept de vente très ancien en France, la réglementation n'a en effet pas évolué depuis 1804, le viager est une option bien souvent adoptée par des propriétaires sans héritiers ou ne souhaitant pas transmettre à leur famille et par des acquéreurs n'ayant pas au moment de la transaction les fonds suffisants pour l'achat d'un bien.

Pari sur l'avenir, le viager peut s'avérer être une excellente opération financière...

DÉFINITION DU VIAGER

Le terme viager vient du mot « viage » qui signifie en vieux français « temps de vie ».

Il s'agit d'un mode particulier de vente de biens mobiliers ou immobiliers qui consiste à transformer la totalité ou une partie du prix de vente en une rente annuelle et viagère, c'est-à-dire en revenus annuels réguliers à vie, au profit du vendeur.

Constitué le jour de la signature de l'acte notarié, le viager prend fin au décès du vendeur.

Prévu aux articles 1964 à 1983 du code civil*, le viager est un contrat entre un vendeur appelé « crédientier » et un acquéreur appelé « débirentier ».

LE VIAGER FORESTIER

Le viager forestier est une vente comme une autre, qui entraîne un transfert de propriété immédiat. Sa spécificité réside dans les modalités de paiement particulières. Il permet d'acquérir une forêt en différant le paiement sous forme d'un capital de départ (bouquet) et d'arrérages (rentes). La rente s'éteint au décès du crédientier.

Pour conserver dans le temps leurs valeurs, les rentes viagères sont indexées sur l'indice INSEE du coût de la vie. On distingue le viager libre et le viager occupé.

LES DIFFÉRENTS VIAGERS FORESTIERS

Le viager Libre

Définition : bien adapté pour vendre sa forêt, cette convention permet au propriétaire forestier de vendre son bien en transférant à l'acquéreur, la propriété, l'exploitation et le droit d'usage, en échange d'un bouquet et d'une rente viagère.

L'acquéreur achète sa forêt en pleine propriété, il détient l'usus et le fructus. Il est véritablement propriétaire forestier.

Calcul du viager libre

Le bouquet correspond en général à 25% de la valeur vénale de la forêt. Les 75 % restant sont convertis en une rente viagère mensuelle ou trimestrielle dont le montant est fonction de l'âge du vendeur et son espérance de vie (calcul basé sur les tables statistiques de l'INSEE). Plus le bouquet est important, plus la rente sera réduite.

Le viager occupé

Définition : Le vendeur vend sa forêt en viager mais conserve le droit d'usage et d'exploitation. Le bouquet et la rente seront réduits en fonction de la valeur du droit d'usage et d'exploitation.

Le viager occupé doit être encadré de telle sorte que le plan de gestion soit suivi rigoureusement.

L'acquéreur est nu-propriétaire, le vendeur conserve de son vivant l'usus et le fructus. Le vendeur reste donc jusqu'à sa mort propriétaire forestier.

Calcul du viager occupé

Dans ce cas, il faut déterminer la valeur du droit d'usage et d'exploitation. Celui ci sera déduit de la valeur vénale de la forêt pour obtenir le prix de vente de la forêt.

De ce prix de vente de la forêt évalué sans le droit d'usage on valorise le bouquet qui correspond en général à 25% du prix de vente. Les 75 % restants sont convertis en une rente viagère mensuelle ou trimestrielle dont le montant est fonction de l'âge du vendeur et son espérance de vie (calcul basé sur les tables statistiques de l'INSEE). Plus le bouquet est important, plus la rente sera réduite.

Le viager forestier est une option de vente et d'achat de forêt qui peut s'avérer très intéressante. Encore faut-il que propriétaire forestier et acquéreur respectent une réglementation adoptée à la signature de l'acte notarié. Le service juridique de Forêt Investissement sera à même de répondre à l'ensemble de vos questions à ce sujet.