

## Ventes atypiques : Viagers forestiers et GF

“

***Quand la vente d'une forêt s'opère par le viager ou des parts de groupement forestier***

La vente d'une forêt demande un certain savoir-faire, comme nous avons pu le lire ces dernières années dans The Forest Time. Une forêt est certes un bien immobilier, dont la transaction suit les mêmes règles que pour une habitation, mais son évaluation requiert une expertise que maîtrise notamment l'équipe de Forêt Investissement. Acheter une forêt peut suivre le processus d'une vente classique avec jouissance du bien une fois l'acte signé, mais nous verrons dans les lignes qui suivent qu'une vente de forêt peut prendre d'autres formes. Tout d'abord avec le viager qui est encore d'actualité en 2021. Enfin, acquérir des parts de groupement forestier, c'est rendre accessible financièrement, la propriété forestière.

Petit état des lieux et explications.

**POURQUOI PARLER DANS CE NUMÉRO DU FOREST TIME DE VENTES ATYPIQUES ?**

---

Il semble intéressant de mettre l'accent aujourd'hui sur les ventes atypiques dans le domaine de la forêt comme le viager forestier ou les parts de groupement forestier car nous en réalisons de plus en plus au sein de Forêt Investissement et il est bon d'en expliquer le fonctionnement. Certains propriétaires forestiers arrivent en effet sur des tranches d'âges où la question de la transmission de leurs biens se pose. Pour des raisons diverses et variées certains propriétaires souhaitent mettre en place des modes de vente atypiques : pas de famille, membres trop nombreux, conflits, accompagner la transmission du bien forestier dans le temps.... Le rôle qui est le notre est d'évaluer, d'arbitrer, et de recueillir les choix des propriétaires afin de les accompagner au mieux dans leur vente.

Forêt Investissement se positionne sur ces ventes atypiques car le besoin est existant. La demande d'être accompagné est bien présente chez le propriétaire forestier. Réaliser une estimation de la forêt, aider à faire des choix, intervenir comme « tierce personne » extérieure à la famille capable de poser un cadre objectif dans le processus de vente, telles sont nos missions. Avec Forêt Investissement, les discussions sont ouvertes ! Les ventes aux situations complexes, c'est notre marque de fabrique!

## LA FORÊT EN VIAGER

---

Il faut savoir que le terme « viager » vient de l'ancien français « viage » ce qui signifie : durée de la vie. Donc une vente en viager implique la notion de durée dans le temps. Le propriétaire vend pour une certaine somme son bien et perçoit en contre-partie un "bouquet" le jour de la vente et une rente tout au long de sa vie. Le viager prend fin au décès du vendeur.

Un viager forestier peut permettre de régler ou de clarifier une succession, il répond à divers besoins qui sont spécifiques à chaque propriétaire :

- > Des parents qui ne veulent pas transmettre (pour raisons familiales)
- > Des personnes sans héritiers
- > Lorsque des propriétaires manquent de revenus. Entretenir une maison de famille peut parfois faire baisser le niveau de vie de ses propriétaires qui ont besoin d'apport. Le viager forestier peut être une solution pour bénéficier de revenus mensuels, régulier jusqu'à la fin de ses jours, ce qui est très sécurisant.



Solution pour effectuer un arbitrage, amener de la sécurité financière, compléter des revenus à vie : le viager forestier cumule donc un certain nombre d'avantages.

Le viager forestier permet également de se libérer de certaines charges. La taxe foncière ou les assurances relatives à la forêt peuvent être, dans certaines conditions, et si cela a été acté lors de la vente, prise en charge par l'acheteur. Le vendeur peut ainsi jouir des rentes versées, issues de sa forêt en viager, tout en se déchargeant de ses coûts.

3 questions que l'on doit se poser lorsque l'on veut mettre en place un viager forestier pour sa propriété rurale :

- > Que vaut ma forêt ? Pour cela, une évaluation effectuée par des professionnels s'impose.
- > Quelles sont les modalités que je souhaite mettre en place dans le viager (montant de la rente, prix du bouquet de départ...)?

- > Quel profit doit avoir l'acquéreur du viager? Avoir les mêmes intérêts et partager la même vision du monde forestier et rural est essentiel.

## Viager libre ou occupé ?

Les deux sont possibles et dépendent du souhait du vendeur et de l'acquéreur.

## VIAGER OCCUPÉ

---

Dans le cas d'un viager occupé, le vendeur garde la jouissance de sa propriété jusqu'à sa mort. Il bénéficie de ce que l'on appelle un **bouquet**, c'est à dire une somme d'argent apportée par l'acheteur lors de l'achat. Puis une rente est périodiquement versée. Le « crédientier » se dessaisit de la nue-propriété de son bien mais il en garde l'usufruit tout en percevant un complément de revenu régulier. L'achat en viager occupé bénéficie d'une décote correspondant au droit d'usage et d'habitation (DUH) puisque l'acquéreur ne consent à jouir du bien qu'au décès du crédientier. Il peut donc acheter une forêt à des conditions financières plus avantageuse qu'en viager libre.

## VIAGER LIBRE

---

Les conditions d'un viager libre forestier, sont moins contraignantes pour l'acheteur. L'acquéreur peut donc immédiatement prendre possession des lieux. Lors de l'acte de vente, le vendeur libère immédiatement le bien. Par contre le bouquet (somme initiale versée à la vente) ainsi que les rentes sont supérieures à celles d'un viager occupé. Dans ce cas, l'acquéreur doit s'acquitter de toutes les taxes et divers travaux qui doivent être effectués sur la propriété forestière.

Toutes ces dispositions doivent être portées à la connaissance du vendeur et de l'acquéreur car des choix pourront être faits en fonction de situation et des besoins des deux parties. En forêt, des règles sur l'exploitation des bois existent, il est nécessaire de les maîtriser et donc de s'entourer de professionnels avertis.

Le viager forestier peut être une bonne solution. Parfois, nous assistons ainsi à de belles rencontres. Nous avons le cas d'un crédientier et d'un acheteur qui ont tissé de véritables liens d'amitié car portés par une passion commune : la forêt et les loisirs qui en découlent. On est effectivement lié sur le long terme.

Le viager, contrairement à ce que l'on connaît de cette méthode de vente, ne s'applique pas uniquement sur la résidence principale. Le viager rural peut concerner la propriété foncière (exploitation agricole, étangs...), la propriété agricole. Le viager forestier, demande de bien maîtriser la réglementation et le juridique, ce que nous assurons à Forêt Investissement, grâce notamment à notre service juridique spécialisé en droit rural et de l'environnement.

Chez Forêt Investissement, nous avons toujours proposé le viager forestier car il s'agit d'une solution alternative qui peut répondre à des besoins particuliers ou pour des raisons spécifiques. Mais la vente d'une forêt relève toujours d'un cas particulier !

## LE GROUPEMENT FORESTIER

---

Un **groupement forestier** est un groupement constitué sous la forme d'une société civile à objet forestier et à caractère particulier. Le groupement forestier est constitué de plusieurs associés qui mutualisent leurs investissements et la gestion de leur patrimoine forestier.



Bon nombre de groupements forestiers sont créés en famille, entre amis, proches ou bien encore entre associés. Le groupement forestier peut voir son nombre d'associés augmenter rapidement au fil du temps et des successions. C'est pourquoi il est fréquent de vouloir vendre ses parts de groupement forestier.

## POURQUOI CRÉER UN GROUPEMENT FORESTIER ?

---

Au sein d'une famille, on sort de la question de l'indivision en conservant le bien et en lui évitant le démembrement. La forêt est ainsi conservée et gérée dans son ensemble. Lors de reboisements, et lors de reconstruction de forêts sinistrées, on peut créer des groupements forestiers dans le but de mettre en valeur de petites propriétés rurales. Enfin, le groupement forestier permet d'accéder plus facilement à la propriété forestière tout en gardant l'unité du bien.

## POURQUOI VENDRE UN GROUPEMENT FORESTIER ?

---

Au fur et à mesure que les années passent, avec les successions, le nombre de propriétaires de parts du groupement forestier peut augmenter significativement, ce qui peut rendre compliquée la gestion opérationnelle de la société et du domaine forestier. La situation peut être amenée à se bloquer progressivement si le nombre d'interlocuteurs augmente. Avec les années qui passent des arbitrages et des choix s'imposent.

La vente est alors une solution incontournable. On parle de vente de groupement forestier dans 3 cas :

- Le rachat de part de groupement forestier a ses associés,
- La vente partielle du groupement forestier, si certains souhaitent sortir de la société tandis que d'autres veulent conserver leurs parts.
- La vente totale du groupement forestier. Lorsque l'on vend un groupement forestier en entier, on peut ainsi repartir sur de nouvelles bases avec une nouvelle génération d'associés.

## COMMENT NOUS PROCÉDONS À FORÊT INVESTISSEMENT ?

---

Il est avant tout nécessaire de se demander ce que vaut le domaine forestier en question. Aussi, l'évaluation de la propriété forestière est la première chose à faire. On évalue le capital sur pied, la qualité des essences, les revenus annexes potentiels (revenus de la chasse).

Dans un deuxième temps, le dialogue doit être ouvert entre associés et c'est à ce moment là que Forêt Investissement intervient. Nous créons la discussion, tout en cadrant les débats sur plusieurs hypothèses et solutions. Ce "tour de table" permet de comprendre les besoins et souhaits de chacun. Intégrer une tierce personne qui est extérieure au passé du domaine apporte de la transparence et des idées neutres et nouvelles.

“

***Forêt Investissement sélectionne les acquéreurs en fonction du profil des associés restants, le but étant d'assurer la pérennité du groupement forestier à long terme.***

Un travail de fond est indispensable pour apporter des solutions à chacun. Arbitrage, discussion, négociation, expertise sont les fondations de notre équipe.

Aujourd'hui, il n'y a pas qu'un schéma, qu'un modèle pour vendre une propriété forestière. Il était important dans cet article, de montrer qu'il existe une pluralité de solutions qui viennent répondre à des situations particulières. Il existe en tout cas au moins deux autres solutions que la vente classique et standard. Nous avons pu constater qu'il est important de bien s'entourer de personnes ayant des compétences juridiques, techniques et relationnelles pour mener à bien une vente.

“

***Nous sommes à l'écoute, vous êtes entre de bonnes mains.***