

Je souhaite vendre une parcelle de forêt, comment faire ?

1 – Avant toute chose, il faut connaître les bornes (limites) de la parcelle

Quels documents consulter ? (obligatoire)

- Le titre de propriété : Il vous est donné lors de l'achat de la parcelle, de la succession ou de la donation (document remis par le notaire). Il renseigne sur la localisation de la parcelle : section et numéro cadastral, lieu-dit, commune...

- Le plan cadastral : Il est possible de le consulter dans la mairie dont dépend la parcelle en question, au centre des impôts ou sur Internet : <http://www.cadastre.gouv.fr/> ou <http://www.geoportail.gouv.fr/> ou <https://public.geofoncier.fr/>. En mairie et au centre des impôts, il est possible de connaître le nom du propriétaire d'une parcelle contiguë à la vôtre ou de trouver les numéros de parcelles appartenant à une personne donnée.

Le cadastre n'apporte pas la preuve d'une propriété. En cas de litige, c'est l'acte de propriété qui prime.

La possession paisible et publique pendant un certain laps de temps, 30 ans au moins, permet aussi d'acquérir la propriété par prescription acquisitive (usucapion) dûment constatée par un acte notarié.

Se renseigner auprès de la mairie où se situe la parcelle, sur l'existence ou non d'une réglementation de boisement sur la parcelle ou d'une servitude de captage d'eau...

La visite de terrain (fortement conseillé)

Avant d'aller sur le terrain, munissez-vous d'un extrait de plan cadastral, d'une carte IGN et/ou d'une photo aérienne, d'une règle graduée pour mesurer les longueurs sur le plan. Sur le terrain, pour retrouver les bornes emportez un double décimètre ainsi que d'une boussole.

Certains outils sur Smartphone ("Iphigénie") permettent une approche terrain sur la localisation des parcelles. On consulte ainsi directement notre position sur le cadastre et les photos aériennes.

Les indices de limite de parcelle peuvent être des différences de culture, des différences de peuplements forestiers, des pierres, des murets, des haies, des fossés, des talus, des clôtures...Lorsqu'elles sont présentes, les bornes délimitent physiquement et juridiquement les propriétés.

Avoir recours à un géomètre-expert (facultatif)

S'il vous est impossible de retrouver le bornage de votre parcelle vous-même, vous pouvez passer par un géomètre, c'est son métier.

Là encore, il est intéressant de faire cette démarche avec vos voisins. Le géomètre réunit les intéressés sur le terrain et examine avec eux les différents actes de propriété et les plans, afin de déterminer les surfaces de chaque parcelle. Il effectue ensuite l'arpentage, déterminant ainsi la situation exacte de chaque propriété. Il procède enfin au bornage proprement dit par l'implantation de bornes. Les frais de bornage sont, dans ce cas, pris à frais commun entre les voisins. Lorsque le procès-verbal est signé par tous les intéressés, le bornage est dit « opposable à toutes les parties ».

Dans le cas du bornage amiable, toute borne posée sans l'accord d'un des voisins est sans valeur juridique et peut être contestée. Seul un PV de bornage amiable peut vous lier avec votre voisin et prouver que vous avez déterminé « ensemble » l'emplacement de la borne.

2 – L'estimation de sa parcelle

Pour établir la valeur d'une forêt, on distingue la valeur du sol de la valeur des peuplements.

- **La valeur du sol** dépend de sa fertilité, de ses qualités biologiques, de son exposition, de son accès, de sa pente...

- A cela s'ajoute la **valeur des peuplements**, qui est plus complexe à établir. Il faut recenser tous les arbres et les répartir par essence, qualité et catégorie de produits.

Et pour les peuplements jeunes, il faut également calculer la valeur d'avenir, ce qui implique une bonne maîtrise des calculs financiers, car on travaille parfois sur du très long terme.

Mais ce n'est pas tout, la valeur vénale d'une forêt ne dépend pas uniquement de la valeur du sol et de celle du peuplement. Ces deux points permettent de calculer la valeur technique de la forêt. **La valeur vénale** (celle à laquelle on peut espérer vendre ou acheter une forêt) est une adaptation au marché de la valeur technique.

Vous le voyez, déterminer la valeur d'une forêt n'est pas une mince affaire... L'aide d'un professionnel forestier (experts, gestionnaires, coopératives...) est donc précieuse pour déterminer la valeur de la forêt notamment pour les propriétés de surface importante.



Faire appel à un professionnel vous permettra, en plus, de légitimer le prix auquel vous vendez votre bien devant les acheteurs.

3 – Je recherche des acheteurs

Il existe à ce jour différentes façons de diffuser la vente de son bien forestier.

- En contactant les voisins de sa parcelle : Comme il est indiqué plus haut, si vous ne les connaissez pas, vous pouvez vous rendre au service du cadastre du centre des impôts ou à la mairie de la commune où est située votre parcelle, pour rechercher les noms et adresses des propriétaires des parcelles accolées à la votre. Attention, si vous désirez vendre une de vos parcelles à une personne qui n'est pas propriétaire d'une parcelle voisine à celle concernée par la vente, s'applique le « **droit de préférence aux voisins** » (depuis 2010).

- En mandatant un professionnel forestier. Les experts, gestionnaires, coopératives, notaires, agences immobilières et agences spécialisées disposent tous, en général, d'un catalogue de parcelles à vendre consultable par leurs clients.

- En diffusant l'information sur des supports spécialisés comme Forêts de France, Forêts Privées, Bois Mag, Bois International et/ou dans la presse locale. Vous pouvez également déposer une annonce en mairie.



C'est en diversifiant les outils de communication de la vente de votre bien que vous obtiendrez le meilleur résultat.

Une bourse de parcelles forestières est menée sur le territoire du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français : contacter Nicolas BOCK - 01 64 98 73 93.

4 – Je finalise la vente

Une fois que vous avez trouvé un acheteur, et que vous vous êtes mis d'accord sur le prix de vente, il ne reste plus qu'à passer devant le notaire.  Si vous souhaitez bénéficier de l'aide du Conseil Départemental cf. paragraphe 5.

L'avant-contrat (facultatif)

Dans un premier temps, vous pouvez signer un avant-contrat (« compromis de vente »). C'est un acte très important qui prévoit les conditions et les modalités de la vente. Il doit contenir un maximum d'informations même si les pièces nécessaires ne peuvent pas toujours être réunies à ce moment (documents d'urbanisme...). De ce fait, des conditions suspensives sont prévues qui, si elles ne sont pas remplies lors de la vente, libéreront l'acheteur de tout engagement. Il devra notamment être remboursé de l'acompte sur le prix versé.

Exemples de conditions suspensives :

- Vous êtes propriétaire du bien et en avez la jouissance.
- Le bien ne fait pas l'objet d'une procédure de saisie interdisant la vente.
- Les différents droits de préemption sur le bien ne sont pas exercés (droit de préemption des collectivités locales dans certaines zones...).
- L'absence de limitation induite par la réglementation de boisements.

L'avant-contrat peut se faire sous seing privé (acte signé par les deux parties, sans l'intervention du notaire) ; il est alors rédigé entre vous et l'acheteur, ou établi par un agent immobilier. Il doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec AR. Il peut également être un acte authentique s'il est établi par le notaire.

L'acte de vente

L'acte de vente est obligatoirement un acte authentique passé devant le notaire (sauf cas échanges amiables multilatéraux du Conseil Départemental 77).

Au cours de la séance de signature, le notaire procédera à la lecture de la totalité de l'acte en présence de l'acheteur et de vous-même.

Si vous ne comprenez pas un terme ou si une affirmation vous pose problème, n'hésitez pas à demander une explication. Le notaire est là pour s'assurer que les deux parties signataires sont d'accord sur la totalité de leurs engagements réciproques. Il doit s'assurer de la clarté et de la sincérité du contrat.

L'original de l'acte sera archivé chez le notaire rédacteur. Il procédera également à l'enregistrement et à la publication de la vente au service de la publicité foncière (ex conservation des hypothèques) afin que tous puissent être informés du changement de mains du bien concerné, et que cela soit opposable aux tiers.

Le notaire remettra à l'acheteur une copie "authentique" de l'acte. Elle constitue le titre de propriété.

Attention : En tant que propriétaire de parcelles forestières, vous avez peut-être pu bénéficier de réductions d'impôts ou d'aides financières suscitant des contreparties obligatoires telles que : présenter une garantie de gestion durable pendant 15 ans, reboiser une parcelle mise à nue, souscrire à une certification... Si la forêt est vendue, et que l'acheteur ne respecte pas les engagements que vous avez pris, c'est à vous que sera réclamé le rappel des droits.

 *Il est donc conseillé d'insérer, dans le contrat de vente, une clause selon laquelle l'acquéreur s'engage à respecter les engagements que vous avez pris antérieurement.*

Les pièces nécessaires pour l'établissement de l'avant-contrat et de l'acte de vente

Le titre de propriété :

Le notaire doit s'assurer que vous êtes propriétaire du bien, c'est pourquoi il vous demandera de présenter votre titre de propriété. L'établissement de l'origine de propriété est ensuite complété par des renseignements fonciers et hypothécaires demandés par le notaire avant la vente.

Les documents relatifs à votre situation personnelle, notamment votre état-civil.

Le versement du prix

Le solde du prix et les "frais de notaire" (taxe de mutation, frais d'établissement de l'acte ...) doivent être réglés au moment de la signature de l'acte de vente.

5 – Existe-il des aides qui pourraient faciliter la cession (vente) et l'échange ? OUI (cf. feuilles annexes "aides du Département")

- L'aide à l'acquisition de petites parcelles boisées s'élève à 50% du montant des frais engagés (frais de notaire et, le cas échéant frais de géomètre). Cette dernière a été instaurée par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne pour accompagner les propriétaires qui souhaitent améliorer la structure de leur patrimoine forestier.

Si le projet d'acquisition est reconnu par la commission départementale d'aménagement foncier de Seine-et-Marne comme améliorant les structures d'exploitation de vos bois, alors cette acquisition est assimilée à une opération d'aménagement foncier ce qui l'exonère de l'obligation d'aviser tous les voisins de la parcelle vendue (droit de préférence).



Cette aide n'est pas destinée au vendeur mais si vous en faites la communication, elle peut vous permettre de convaincre un acheteur hésitant.

- L'aide concernant les échanges s'élève à 80% du montant des frais engagés (frais de notaire et, le cas échéant frais de géomètre).

Pour faire une demande et/ou pour plus d'informations, **contactez avant tout achat ou échange** :
Olivier NICOL - Responsable aménagement foncier - Conseil Départemental de Seine-et-Marne
01 64 14 76 74 - olivier.nicol@cg77.fr

DEFI Forêt pour l'acquisition de parcelles boisées ou à boiser

La réduction d'impôt s'applique au prix d'acquisition de terrains en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser, lorsque cette acquisition, qui ne doit pas excéder 4 hectares, permet d'agrandir une unité de gestion pour porter sa superficie à plus de 4 hectares.

Sont concernés : les achats de terrains en nature de bois et forêts, de terrains nus à boiser, les acquisitions ou souscriptions de parts de groupements forestiers, ainsi que les souscriptions, acquisitions de parts, augmentations de capital en numéraires des sociétés d'épargne forestière et de cotisations versées à un assureur pour la souscription d'un contrat d'assurance.

Cette réduction de l'impôt sur le revenu est égale à 18% du prix d'acquisition des biens concernés, et à 60% pour les entrées dans le capital de sociétés d'épargne forestière. Elle s'applique au calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'acquisition ou de souscription. Elle est plafonnée, par année, à un prix d'acquisition de 11 400€ pour un couple marié et de 5 700€ pour une personne seule.

| | Couple marié | Personne seule |
|---|----------------------------|---------------------------|
| Acquisition de terrains | 18% de 11 400 € = 2 052 € | 18 % de 5 700 € = 2 052 € |
| Acquisition de parts de sociétés d'épargne forestière | 60 % de 11 400 € = 6 840 € | 60 % de 5 700 € = 3 420 € |

CRPF / GDF 77
40 av Léopold Pelletier 77140 SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS
Tél : 01 64 78 75 61