

ACTES PRATIQUES

ET STRATÉGIE PATRIMONIALE

Droit et fiscalité du patrimoine privé et professionnel

TRIMESTRIEL N° 2

AVRIL-MAI-JUIN 2024
ISSN : 1956-3477

RÉDACTEUR EN CHEF :

Anaïs Schoufflikir-Gabriel

COMITÉ SCIENTIFIQUE :

Claude BRENNER, Marceau CLERMON, Jean-François DESBUQUOIS,
François FRULEUX, Laurent GAYET, Stéphane JACQUIN,
Jean PRIEUR, Serge ANOUCHIAN

Idée nouvelle

**De l'opportunité
de la création des
titres sociaux
« dirigeance »**

Christine TURLIER (p. 1)

Le point sur

**Défis réglementaires
de la distribution
de contrats d'assu-
rance-vie : le règne
d'Ubu-Loi ?**

Laurent GAYET,
David DE CUBBER,
Luc BIGEL et Hamza AKLI
(p. 76)

DOSSIER

Investissement forestier et stratégies patrimoniales : une union durable



Avec la participation de :

François BONTE, notaire MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Prudence BLESTEL, juriste MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Éric BOITTIN, expert forestier, Directeur
Général FORESTRY France

Justine CHANTIER, notaire MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Clément COLOMBEL, notaire stagiaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris

Sylvestre COUDERT, ancien Président
des Experts Forestiers de France et P.D.G.
FORESTRY France

Augustin DUFOUR-ZAÏDI, juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris

Philippe GOURMAIN, ancien Président
des Experts Forestiers de France et

Co-fondateur de La Belle Forêt

Paul GROSJEAN, expert-comptable,
Commissaire aux comptes, Associé du
Cabinet CONSEILS ASSOCIES

Julien HENRY, notaire MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Jeanne LEBLOND, juriste MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Jean LIOUSSOU, notaire MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Stephen OLIVIER, notaire MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Frédéric ROCHETEAU, avocat au
Conseil d'Etat et à la Cour de cassation

Anaïs TREZEUX, juriste MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Cécile ZUOLO, juriste MICHELEZ
NOTAIRES Paris

Après vous avoir exposé ce qu'elle peut déjà être et ce qu'elle pourra être demain, l'objectif de ce dossier sera d'appréhender comment la détenir et s'en servir comme véritable outil de transmission - mais pas seulement - la forêt ne se résumant plus à ce que nous avons l'habitude de connaître ...

7 Investissement forestier et stratégies patrimoniales: une union durable



François Bonte,
notaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Prudence Blestel,
juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Éric Boittin,
expert forestier,
Directeur Général FORESTRY France



Justine Chantier,
notaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Clément Colombel,
notaire stagiaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Sylvestre Coudert,
ancien Président
des Experts Forestiers de France
et P.D.G. FORESTRY France



Augustin Dufour-Zaïdi,
juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Philippe Gourmain,
ancien Président
des Experts Forestiers de France
et Co-fondateur de La Belle Forêt



Paul Grosjean,
expert-comptable,
Commissaire aux comptes,
Associé du Cabinet CONSEILS ASSOCIES



Julien Henry,
notaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Jeanne Leblond,
juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Jean Lioussou,
notaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Stephen Olivier,
notaire
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Frédéric Rocheteau,
avocat au Conseil d'Etat
et à la Cour de cassation



Anaïs Trezeux,
juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris



Cécile Zuolo,
juriste
MICHELEZ NOTAIRES Paris

À la lisière de la forêt...

« La forêt » : terme usuellement employé pour définir, dans notre vocabulaire courant, tout espace boisé.

Ce terme générique bénéficie aujourd'hui d'une définition légale imparfaite. Le Code forestier, au travers de l'article L. 111-2, cantonne la définition des bois et forêts : aux terrains comportant des « plantations d'essences forestières, des reboisements ou des terrains sous obligation légale ou conventionnelle de boisement », sans précisions complémentaires et sans critères distinctifs entre les bois, les forêts, les massifs forestiers ; ni sans prendre en compte la dimension économique, sociétale et environnementale que la « forêt » peut englober aujourd'hui.

Alors, de quoi s'agit-il précisément et pourquoi un tel dossier, traitant spécialement de cette typologie d'actif si particulier ?

De façon très pragmatique, la définition « onusienne » de la forêt donnée par la FAO (l'Organisation pour l'Alimentation et l'Agriculture, agence spécialisée des Nations unies), plus détaillée que celle du Code forestier, nécessite de réunir cinq spécificités :

- avoir une superficie minimum de 0,5 hectare (5 000 m²) ;
- la présence d'arbres pouvant atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité *in situ* ;
- avoir un boisement de plus de 10 % du territoire considéré (vu du dessus) ;
- et d'une largeur moyenne d'au moins 20 mètres ;
- avoir une utilisation qui n'est ni agricole, ni urbaine.

Mais la forêt n'est-ce qu'une étendue d'arbres, d'une certaine surface et comprenant des arbres d'une certaine

maturité ? La complexité de sa définition réside peut-être ici, puisque la forêt d'aujourd'hui et encore plus celle de demain, n'est et ne sera pas seulement ça. Le PEFC, programme de reconnaissance des certifications forestières, organisation internationale de certification forestière, créée en 1999, promouvant la gestion durable des forêts (www.pefc-france.org/123-foret/cest-quoi-une-foret), définit déjà d'ailleurs, la forêt comme étant à la fois :

Un ensemble vivant (écosystème) : « une forêt est un milieu naturel où vivent une multitude d'espèces animales et végétales. Elles ont toutes besoin les unes des autres, mais aussi de la forêt, pour vivre. On dit qu'une forêt est un écosystème. »

Une réserve de richesses (matière première et activités secondaires) : « La forêt fournit une matière première de grande qualité [le bois] pour se chauffer ou fabriquer des objets, des meubles, des maisons, etc. Des milliers de personnes travaillent dans les forêts, et grâce aux forêts : bûcherons, gardes forestiers, charpentiers, ébénistes... »

Un lieu de vie et de rencontre (s'y ressourcer) : « En France ou en Europe, la forêt est un agréable espace de détente et de loisirs. On peut s'y promener, s'y cacher, ramasser des champignons, observer des animaux, écouter les bruits de la forêt... »

La forêt n'a pas toujours été à la croisée de ces trois fonctions. Elle est en constante évolution, façonnée depuis des siècles par l'Histoire et plus encore aujourd'hui et demain par nos enjeux sociétaux. Les règles la régissant, ses usages et fonctionnalités ont été décuplés depuis quelques décennies. Le Code forestier, promulgué en 1827, a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs refontes et modifications, la dernière datant de juillet 2012. De plus, chaque année apporte son lot de nouvelles législations renforçant les

obligations des propriétaires forestiers et le droit de regard des pouvoirs publics.

Il nous apparaissait donc important, au travers de ce dossier, de vous présenter les forêts d'aujourd'hui et de demain, typologie d'actif, « *immobilier* » par nature, mais particulier par essence, parfois encore méconnu et pourtant véritable outil de diversification et de transmission patrimoniales.

Un monde à part, régit par des règles spécifiques et parfois complexes à appréhender qui nécessitent avant tout investissement, un accompagnement par des experts et juristes spécialisés, afin d'éviter toutes embûches propres à cette typologie d'actif bien singulière.

Fiscalité propre, « *adaptée* » au cycle de production long, la temporalité de détention d'un bien forestier s'inscrit nécessairement dans la durée. Cette temporalité longue induit de se poser les bonnes questions quant à la structuration de la détention et son adaptation au cours de la vie, tout projet pouvant évoluer à l'image de l'arbre qui pousse. Ceci sans perdre de vue que le cycle de vie d'un seul arbre dépasse souvent largement l'espérance de vie humaine, ce qui inspire aux investisseurs et aux conseils qui les accompagnent une certaine humilité.

Le propriétaire de forêt doit ainsi avoir à l'esprit qu'il part dans une aventure longue et durable, durable de par les engagements qu'il doit prendre dans la gestion de son bien vis-à-vis des diverses administrations compétentes et disposant d'un droit de regard ; des générations futures, ses décisions d'aujourd'hui façonnant les forêts de demain ; vis-à-vis de la société, la forêt étant au cœur des enjeux sociétaux. Il s'agit donc d'un actif requérant une planification sur le long terme associée à une certaine discipline au quotidien dans son appréhension et sa gestion, très encadrés juridiquement.

Nous n'oublions pas d'aborder la forme de société la plus utilisée et adaptée à la détention de forêt : le groupe-

ment forestier. Forme de société civile immobilière spécifique à objet légal strictement défini par le Code forestier et mode de détention privilégié, il peut toutefois entraîner des questions de gouvernance et de sortie, lorsque le groupement ou *l'affectio societatis* arrivent à bout de souffle. Savoir manier cet outil de détention et savoir en organiser la sortie lorsque cela devient nécessaire sera alors primordial, principalement quand plusieurs générations s'y trouvent réunies au gré des successions.

Il convient d'avoir enfin à l'esprit que cette typologie d'actif reste un bien soumis à divers risques, liés aux changements climatiques (incendie, tempête, attaques sanitaires ...) qui poussent nos forêts et les forestiers à s'adapter, évoluer dans nos pratiques et dans les fonctions que nous donnons à cet espace si particulier, tendant vers une multifonctionnalité de ce patrimoine à part.

Nous nous trouvons donc ici, à la lisière de la forêt ...

Après vous avoir exposé ce qu'elle peut déjà être et ce qu'elle pourra être demain, l'objectif de ce dossier sera d'appréhender comment la détenir et s'en servir comme véritable outil de transmission - mais pas seulement - la forêt ne se résumant plus à ce que nous avons l'habitude de connaître. Notre seule certitude, l'investissement en forêt comme stratégie patrimoniale, à l'image de ce que doit être la gestion de cet actif particulier, relève d'une union durable. Il ne nous reste plus qu'à vous souhaiter une belle immersion en plein de cœur de la forêt et de ses rouages juridiques.

François Bonte

notaire MICHELEZ NOTAIRES Paris

Justine Chantier

notaire MICHELEZ NOTAIRES Paris

Jean Lioussou

notaire MICHELEZ NOTAIRES Paris

- 8 **Les forêts d'aujourd'hui et celles de demain**, Sylvestre COUDERT et Éric BOITTIN
- 9 **Investir en forêt : méthodologie et points de vigilance**, Prudence BLESTEL et Justine CHANTIER
- 10 **La structuration du patrimoine forestier**, François BONTE et Jeanne LEBLOND et Stephen OLIVIER
- 11 **Une fiscalité adaptée au cycle de production sylvicole**, Cécile ZUOLO et Frédéric ROCHETEAU
- 12 **La forêt comme support de transmission patrimoniale**, Julien HENRY et Stephen OLIVIER et Clément COLOMBEL et François BONTE
- 13 **Groupements forestiers : la cession intrafamiliale de parts sociales, subtilités et points de vigilance**, Clément COLOMBEL et Augustin DUFOUR-ZAÏDI
- 14 **La forêt au quotidien**, Anaïs TREZEUX, et Éric BOITTIN, et Paul GROSJEAN
- 15 **Les modalités de gouvernance et sortie des groupements forestiers**, Julien HENRY et Stephen OLIVIER et Clément COLOMBEL
- 16 **La forêt face aux nouveaux enjeux environnementaux**, Philippe GOURMAIN et Augustin DUFOUR-ZAÏDI et Stephen OLIVIER
- 17 **Évolution de la forêt selon l'IA**, Éric BOITTIN et Justine CHANTIER