

# Comment vendre ou acheter une forêt ?



**Objectif :** Etre capable de lister les différentes étapes d'une vente ou d'un achat de parcelle forestière, comprendre les actes notariés

## Sommaire

1 - Une forêt, un bien affectif plus qu'un bien immobilier !.....	2
2 - L'acte notarié, qu'est-ce que c'est et à quoi ça sert ?	3
3 - La vente de gré à gré par acte notarié.....	3
4 - L'acte sous seing privé .....	4
5 - La vente publique.....	5
6 - Conclusion sur l'acte notarié et les modes de ventes	6
7 - Où vendre, acheter une forêt ? .....	7
8 - Lexique.....	10



## 1 Une forêt, un bien affectif plus qu'un bien immobilier !



La forêt est sans conteste, un bien à caractère très familial. En effet, la transmission familiale se révèle comme le facteur prépondérant dans le processus d'acquisition. Près de trois propriétaires sur quatre reçoivent leur premier « bien forestier » par héritage ou par donation. Il en résulte que, compte-tenu de l'augmentation de l'espérance de vie, cette transmission se produit à un âge de plus en plus tardif. Cela pousse donc certains propriétaires vers un investissement qui viendra compléter le bien originel dans le long terme. Enfin, d'autres n'auront pas la chance d'obtenir un bien forestier en héritage, mais leur attachement à la forêt est tel qu'ils investiront également de leur côté.

Si vous désirez acheter une parcelle forestière, plusieurs formes de convention s'offrent à vous : l'acte de vente de gré à gré, notarié ou sous seing privé, ou encore la vente publique. Mais quelle formule choisir ?

## 2 L'acte notarié, qu'est-ce que c'est et à quoi ça sert ?



*Signature d'un acte notarié*

Un acte notarié constate une convention entre deux ou plusieurs parties. En tant qu'**acte authentique**, il est rédigé et acté par un officier ministériel. Sa caractéristique majeure est qu'il fait preuve, il n'est donc **pas contestable** (par exemple pour une servitude de passage). Il a aussi **force exécutoire** (par exemple, un jugement ne sera pas nécessaire lorsqu'un créancier aura besoin de récupérer un dû, il peut s'appuyer directement sur l'acte notarié). Dans le cas qui nous occupe ici, l'acte notarié est rédigé pour constater une vente de gré à gré. L'original est conservé chez le notaire, la copie officielle, remise à l'acheteur une fois la procédure terminée, s'appelle « expédition » ou « titre de propriété ».

Chaque page s'appelle « rôle ».

L'acte notarié garantit à l'égard de quiconque la propriété d'un bien ; il apporte une **sécurité juridique**. En effet, le notaire a le devoir de mener à bien plusieurs recherches afin que la vente – et ses modalités – soit opposable aux tiers, que le bien acheté soit libre de toutes dettes et hypothèques, et que l'acheteur soit parfaitement au courant de toutes les obligations et contraintes existantes (notamment en matière urbanistique). Les parties trouveront dans l'acte le résultat de ces recherches.

### 3 La vente de gré à gré par acte notarié.

En résumé, le notaire effectue des recherches qui se rapportent tant au bien vendu (la propriété boisée) qu'à la personne physique ou morale qu'est le propriétaire (vendeur).

Le travail du notaire est long et fastidieux, il devra faire une série de recherches :

- au Cadastre
- au bureau de la conservation des hypothèques
- sur les servitudes
- sur l'urbanisme
- sur le droit civil
- sur la situation fiscale du vendeur

Ensuite, l'acte est rédigé et signé par les parties concernées et le notaire. Une fois la vente conclue, le notaire se charge de faire enregistrer l'acte au Bureau de l'Enregistrement et de le faire transcrire à la Conservation des Hypothèques. Enfin, il transmettra le titre de propriété à l'acheteur avec un relevé des frais et honoraires.



## 4 L'acte sous seing privé.

Un acte sous seing privé est une convention sous signature du vendeur et de l'acheteur, le notaire n'intervient pas ici. Cet acte s'oppose à l'acte authentique par le fait qu'il ne lie que les signataires. Effectivement, il n'est pas transcrit aux hypothèques et n'est donc pas opposable aux tiers. Si une des parties ne respecte pas ses engagements, une décision judiciaire est nécessaire pour l'y contraindre tandis qu'avec un acte notarié le signataire spolié peut directement faire appel à un huissier.

L'avantage majeur de cette modalité d'achat est la réduction à néant des « frais divers » et des honoraires du notaire. L'inconvénient majeur en revanche est que cette modalité ne protège pas contre tous les risques que l'intervention du notaire permet d'éviter, comme : un vendeur non propriétaire, l'existence d'hypothèques, de servitudes ou de dettes pesant éventuellement sur le bien, une infraction en matière d'urbanisme, une procédure d'expropriation en cours... sans compter celui d'un vendeur malhonnête qui vend le même bien plusieurs fois ! En général, l'acte sous seing privé se fait en **confiance** entre les parties pour des parcelles dont la valeur est relativement faible (< à 5000 – 7000 €) afin de minimiser les risques.

### Exemple :

*M. Dubois achète une forêt, il payera, dans ce cas, la valeur des parcelles (3000 €) et les droits d'enregistrement au cadastre (12,5% de 3000 €, c'est-à-dire 375 €). Ce qui lui fait un montant total de 3375 €).*

*Lors d'une vente par acte sous seing privé, le bien sera muté au Cadastre au nom de l'acheteur une fois l'acte soumis à l'enregistrement. L'information sur le changement de propriétaire se fait donc de l'administration de l'Enregistrement à celle du Cadastre.*

### Remarque :

*Les registres de la Conservation des Hypothèques sont accessibles au public ; l'acheteur pourrait éviter l'un des risques principaux en sollicitant lui-même la délivrance d'une recherche hypothécaire, moyennant quelques € en frais de dossier. Cependant, sans connaissance préalable en la matière cette démarche risque fort bien d'être délicate.*

## 5 La vente publique

Une vente publique est une vente aux enchères qui peut être de deux types : elle est soit ordonnée par un tribunal, soit volontaire.

Toutes les vérifications administratives concernant le bien et le propriétaire sont réalisées, puisque ce type de vente est organisé par un notaire. Il y a cependant une réduction des « frais divers » puisque le notaire fixe un forfait. L'acheteur paye environ 22 %<sup>1</sup> de la valeur du bien pour tous les frais (droits d'enregistrement compris). En effet, le notaire répartit les frais de recherches sur l'ensemble des biens participant à la vente publique ; il y a donc un amortissement des frais de recherche sur plusieurs lots. Les principaux avantages de cette solution sont la rapidité de l'acte de vente (signature de l'acte notarié juste après la vente), la transparence, la certitude de l'état financier du bien et la diminution des frais d'acte notarié.

Bien sûr, le résultat de cette vente est incertain, autant pour les vendeurs que pour les acheteurs mais totalement garanti juridiquement et administrativement une fois le lot adjudgé. De plus, d'un point de vue psychologique, la première chose à laquelle on pense lorsqu'on entend « vente publique » est vente sous saisie. Mais c'est un mode de vente que les notaires conseillent volontiers lorsqu'il s'agit de vendre plusieurs (petites) parcelles rurales.



<sup>1</sup> Ce forfait peut varier en fonction de la valeur totale des biens vendus. Il existe un barème dégressif à partir de 22%



## 6 En conclusion sur l'acte notarié et les modes de ventes :

Lors de l'achat d'une parcelle boisée, plusieurs choix s'offrent à nous : **la vente de gré à gré par acte notarié, la vente de gré à gré sous seing privé et la vente publique**. Chacune de ces solutions a ses avantages et ses inconvénients. L'acte sous-seing privé semble alléchant lorsque nous avons **entièrement confiance en la personne** du vendeur. Elle peut alors s'envisager pour des parcelles de **faibles valeurs**. En effet, les frais se résument aux droits d'enregistrement (12,5 % de la valeur du bien). Si, par contre, nous avons quelques doutes quant à l'honnêteté du vendeur alors vaut-il mieux passer par un notaire. L'acte notarié offre toutes les **garanties administratives et juridiques** à l'acheteur. En revanche, les frais liés au travail du notaire ne sont pas à négliger. Lorsqu'il s'agit de petites propriétés,



les frais de l'acte notarié peuvent représenter plus de 100% de la valeur du bien pour des ventes conclues à moins de 1.000 €, et plus de 50% pour les ventes inférieures à 4.000 €. Il conviendrait de prendre exemple chez nos voisins français, où sont proposées des **aides en vue de faciliter les transactions pour les petites parcelles entre voisins et former des blocs de gestion cohérents**. Enfin, il existe une solution intermédiaire entre l'acte notarié et la vente sous seing privé ; c'est la vente publique. Cependant, la vente publique ne peut avoir lieu que s'il y a suffisamment de lots. Un regroupement des propriétés s'impose donc. Dans ce but, plusieurs notaires peuvent proposer aux vendeurs le rassemblement de leurs biens, destinés à la vente, au sein d'une même vente groupée.

## 7 Où vendre, acheter une forêt ?

Il existe aujourd'hui beaucoup d'organisme ou de sites internet qui proposent l'achat/vente de forêts en voici quelques exemples :

### ► Le comptoir foncier :

Le comptoir foncier est une société immobilière spécialisée dans la vente, l'expertise et la gestion de biens de prestige et de charme, de biens agricoles et forestiers.

[www.comptoir-foncier.be](http://www.comptoir-foncier.be)

### ► Forêt à vendre

Vous souhaitez vendre une parcelle forestière ? Vous rêvez de devenir propriétaire d'une parcelle de bois ? Ce site est fait pour vous ! Il est destiné à **mettre en contact les vendeurs de parcelles boisées et les candidats acquéreurs.**

[www.foretavendre.be](http://www.foretavendre.be)





## ► Forêts de Wallonie

Vente de forêts, fonds de bois, terrains forestier et agricoles en Wallonie.

[www.foretwallonie.be](http://www.foretwallonie.be)

## ► Immoweb

Immoweb existe depuis 1996 et est à ce jour le leader incontesté de l'immobilier belge pour vendre ou louer: maisons, appartements, terrains à bâtir, garages, bureaux, commerces, industries, maisons neuves et appartements neufs. Immoweb fait partie du groupe média Axel Springer Digital Classifieds et détient notamment les sites internet seLogger.com (immobilier - France), Totaljobs.com et Stepstone.com (jobs - international) et immonet.de (immobilier - Allemagne).

<https://www.immoweb.be/fr/recherche/forets/a-vendre>



## 8 Lexique

**Acte authentique** : « Authentique » est un adjectif qualifiant un document juridique dont la force probante résulte de ce qu'il a été reçu et de ce qu'il a été signé par un officier public avec les solennités requises. Tels sont par exemple, les jugements et les arrêts des juridictions, les actes des notaires et ceux des huissiers de justice, comme ceux des officiers de l'état civil. Le dépôt entre les mains d'un notaire d'un acte sous-seing privé lorsqu'il a été fait avec reconnaissance de signature confère l'authenticité. Les actes authentiques valent jusqu'à inscription de faux. L'acte authentique électronique est transmis par voie électronique aux parties signataires.

**Cadastre** : Registre public où figurent les renseignements sur la surface et la valeur des propriétés foncières.

**Convention** : Le mot convention peut désigner une réunion solennelle de personnes liées par un intérêt commun qui peut être scientifique, littéraire, professionnel ou artistique. Dans le langage juridique "convention" est synonyme de contrat et d'accord.

**Force exécutoire** : « Exécutoire », signifie que celui auquel l'acte en question a reconnu un droit, peut faire procéder à son exécution forcée par les soins d'un officier public qui a compétence pour requérir la force publique.

**Gré à gré** : D'une manière plus générale "gré à gré" caractérise toute opération juridique menée en dehors d'un marché organisé. Le mot "gré" entre dans la composition de plusieurs mots comme "agrément", "agrégation" et dans certaines expressions comme "je vous saurais gré..." ou "de gré ou de force". Il marque la volonté ou l'approbation. En droit le mot s'emploie dans l'expression "vente de gré à gré" pour qualifier la transmission d'un droit ou d'un bien par l'effet de la libre manifestation des volontés des parties.

**Hypothèque** : L' "hypothèque est une sûreté constituée sur un bien immeuble qui est affectée au paiement d'une dette.

**Officier ministériel** : L' "officier ministériel" est un professionnel qui, agissant en exécution d'une décision des autorités de l'Etat dispose d'un privilège pour exercer une activité qui, en général, constitue une tâche de service public.  
Ex : commissaires-priseurs, notaires, huissiers, ...

**Servitude** : La "servitude" ou "service foncier" est une charge qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit " fond dominant". Il en est ainsi, par exemple, de la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé.

**Conception et rédaction :** Philippe de Wouters, Orane Bienfait, Geoffrey Bodson

**Bibliographie :** Fanny Bille, Philippe de Wouters, Jean-Michel Maus de Rolley, David Dancart, (Juillet 2011)

« Acheter une parcelle boisée, ce qu'il faut savoir ». SILVA BELGICA – 118 4/2011

<https://www.dictionnaire-juridique.com/>

**Crédits photos :** © SFRB p1 ; © iStockphoto p3, 7 ; © Freepik p6

**Crédits icônes :** © flaticon p2, 4, 6

**Maquette :** Eduter-CNPR

**Édition :** Janvier 2019

## Plus d'informations ?

Voici les partenaires d'eForOwn qui peuvent vous informer, vous former et vous accompagner

### Vous êtes propriétaire forestier

En Belgique



En Espagne



En France



### Vous êtes étudiant ou enseignant

En Belgique



En Espagne



En France

