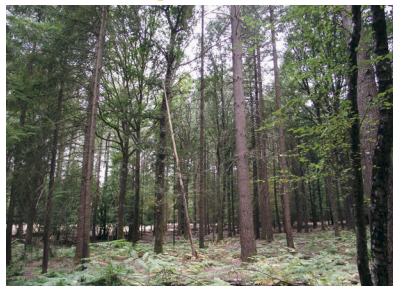


Quel budget nécessaire ?



Le prix de vente d'un bien forestier et les frais annexes liés à l'achat (7-8 % pour les droits d'acquisition et frais de notaire, plus possiblement les frais d'un expert forestier) ne suffisent pas pour établir le budget nécessaire à une parcelle ou un domaine. « Il est essentiel d'évaluer en plus les revenus potentiels (bois, chasse), les avantages fiscaux ainsi que les coûts d'entretien et les éventuels aménagements indispensables », soulignent Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer : chemins d'exploitation, places de retournement, etc.

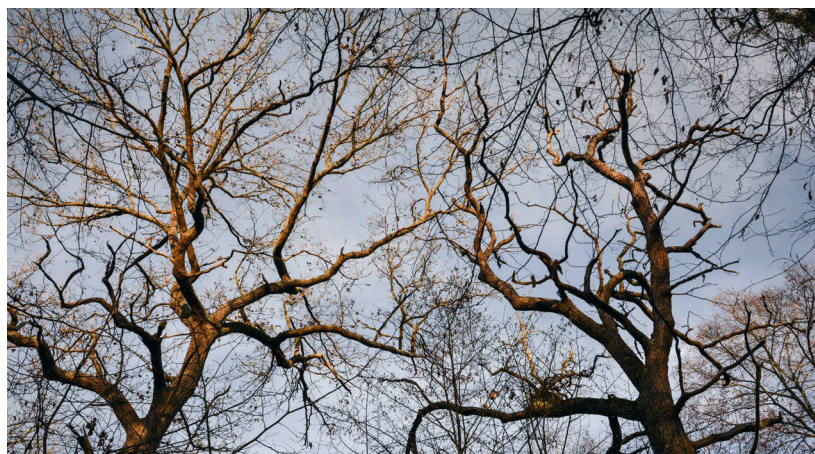
CONSEILS D'EXPERTS

La propriété convoitée doit être en adéquation avec un projet clairement établi, en matière de surface (cf. LCF janvier 2025) comme de caractéristiques.

- Pour la chasse : vérifiez que le peuplement ne soit ni trop clair ni trop humide, qu'il puisse permettre au gibier de se cacher.
- Pour pêcher librement en étang : assurez-vous qu'il est en eaux closes et possède une antériorité à la Direction départementale des territoires s'il couvre plus de 900 m².
- Pour l'exploitation forestière, analysez l'accessibilité et l'aménagement des parcelles, ainsi que leur distance des scieries. Dans tous les cas, n'hésitez pas à contacter un spécialiste.

Comment bien acheter

Vous convoitez une propriété pour votre projet de chasse, de pêche ou d'exploitation forestière ? Attention, certaines précautions s'imposent avant de signer.



Faites attention à l'état sanitaire du peuplement : ici, à droite, un chêne dépérissant.

Acheter une parcelle boisée ou un domaine ne s'improvise pas. « Cela nécessite d'abord d'être vigilant sur les aspects juridiques et techniques, préviennent Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer, experts associés de l'agence Domaines & Forêts. Par exemple, tous les propriétaires doivent être d'accord pour vendre s'ils sont plusieurs. Les réglementations locales (arrêtés de protection de biotope, Code forestier, etc.) peuvent imposer des restrictions d'exploitation. »

PRENDRE SON TEMPS

« Il convient également de savoir s'il y a des servitudes ou droits de passage », ajoutent-ils. Sans oublier le droit de préemption de la Safer « dès qu'une parcelle

agricole (même minime) figure dans un acte de propriété », celui du Conservatoire du littoral ou du Département aux abords de zones protégées, et les dispositions de la loi sur l'eau pour les étangs.

« Prendre le temps de visiter plusieurs fois une parcelle et de comprendre ses spécificités est indispensable, quitte à faire intervenir un spécialiste », poursuivent-ils : essences, âge des arbres, état sanitaire, bois commercialisable, potentiel de croissance, dessertes, espèces protégées, avis du voisinage, risques naturels... Se renseigner aussi sur les possibles contrats en cours, pour le bois, la chasse, l'agriculture, la pisciculture, le tourisme, le paintball... Sinon, gare aux désillusions !

Posez-nous vos questions ! Une interrogation ? Un doute ? Un cas particulier ? N'hésitez pas, écrivez au *Chasseur français* : lechasseur.francais@reworldmedia.com ou le *Chasseur français*, 40, avenue Aristide-Briand – 92220 Bagneux