TerrAcademy · Module 07 · Niveau débutant

La structuration juridique

À chaque projet son véhicule

Ce qu'il faut retenir

Maison TerraGree
TerraGree Forêt

Les mots de la structuration

1 Indivision

Situation de plusieurs personnes propriétaires ensemble d'un même bien, sans société.

2 Société civile

Société qui n'est commerciale ni par sa forme ni par son objet.

3 Groupement forestier

Société civile conçue pour détenir et gérer des bois et forêts.

4 Groupement foncier rural

Société civile qui réunit des terres agricoles et des bois, chaque partie gardant ses règles.

5 Société civile immobilière

Société civile dont l'objet est de détenir et gérer des biens immobiliers.

6 Holding

Société dont le rôle est de détenir d'autres sociétés.

Étape 1 · Chaque projet a son véhicule

Vous pouvez détenir une forêt seule, à plusieurs en indivision, ou au travers d'une société.

Pour vendre une forêt indivise : l'accord de tous, ou à défaut le tribunal saisi par les deux tiers.



À retenir

La structure se choisit pour ce qu'elle porte.

L'indivision fonctionne dans l'accord et se grippe dans le désaccord.

Étape 2 · Société civile ou société commerciale : la ligne de partage

Civile

par défaut : une société n'est commerciale que par sa forme ou par son objet

1

La forme

Une société par actions simplifiée ou une société à responsabilité limitée est commerciale, quoi qu'elle fasse.

2

L'objet

Transformer et vendre au-delà du prolongement normal de l'activité agricole fait sortir du civil.

3

Le groupement forestier

La structure dédiée à la forêt doit rester civile.

Étape 3 · Les groupements fonciers : forestier, agricole, rural

1

Groupement forestier

Les bois et forêts. Il a son propre module, le module 06.

2

Groupement foncier agricole

Les terres agricoles, entre personnes physiques.

3

Groupement foncier rural

Bois et terres, chaque partie gardant ses règles.

Choisissez selon ce que porte votre propriété : des bois, des terres, ou les deux.

Étape 4 · La société civile immobilière : pourquoi la forêt n'y est pas à sa place

Ce qu'elle porte bien

La maison, les bâtiments, les locaux que le projet comprend.

Pertinente

Ce qu'on y perd

Le régime Monichon, qui suit la forêt en direct ou les parts de groupement forestier.

À éviter pour les bois

Le réflexe

Relire la liste de ses biens avant toute donation ou succession.

Avant toute transmission

Une forêt peut entrer dans une société civile immobilière : la loi ne l'interdit pas. Ses parts ne relèvent pas du régime Monichon (Code général des impôts, article 793).

Étape 5 · La holding et la société par actions simplifiée : détenir des sociétés plutôt que des biens

La holding	N'est pas une forme juridique : c'est un rôle, détenir d'autres sociétés.
La société par actions simplifiée	Est commerciale par sa forme ; ses statuts fixent sa direction.
La responsabilité	Limitée aux apports dans une société par actions simplifiée, indéfinie et proportionnelle dans une société civile.
Le groupement foncier agricole	Une société ne peut pas, sauf exception, entrer dans un groupement foncier agricole.

Étape 6 · Choisir son véhicule : les questions à se poser

Les questions à vous poser

- Qui détient la forêt aujourd'hui, et qui la détiendra dans vingt ans ?
- Qui doit décider au quotidien, et qui doit pouvoir s'opposer ?
- Que doit faire la structure : détenir, gérer, louer, transformer ?
- Comment chacun pourra-t-il sortir, et à quelles conditions ?

Ce que compare le tableau

- Qui décide
- Comment on sort
- Ce que cela change pour la gestion des bois
- Ce que cela change pour la transmission

Vos cinq réflexes

1. Noter qui détient chaque parcelle, et dans quelle proportion
2. Écrire en une phrase ce que la structure devra faire
3. Colorier sur le plan ce qui est en bois et en terres agricoles
4. Relire les biens de votre société civile immobilière avant toute transmission
5. Lister vos sociétés et noter où se trouve l'argent du projet

Ce qu'il faut retenir

1. Chaque projet a son véhicule : on choisit la structure pour ce qu'elle doit porter.
2. L'indivision fonctionne dans l'accord et se grippe dans le désaccord.
3. Une société est civile par défaut ; la société par actions simplifiée est commerciale par sa forme.
4. Groupement forestier pour les bois, foncier agricole pour les terres, foncier rural pour les deux.
5. Dans une société civile immobilière ou une holding, la forêt ne relève pas du régime Monichon.

Comprendre avant de décider.

Sources : Code civil, Code de commerce, Code forestier, Code rural et de la pêche maritime, Code général des impôts (Légifrance, 22 novembre 2026).