TerrAcademy · Module 08 · Niveau débutant

Préparer la transmission

Un acte qui se prépare des années avant de se signer

Ce qu'il faut retenir

Maison TerraGree
TerraGree Forêt

Les mots de la transmission

1 Démembrement

Division de la propriété d'un bien entre l'usufruit et la nue-propriété.

2 Usufruit

Droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus, à charge d'en conserver la substance.

3 Nue-propriété

Droit sur le bien lui-même, sans son usage ni ses revenus, qui devient pleine propriété à la fin de l'usufruit.

4 Réserve héréditaire

Part de vos biens que la loi réserve à certains héritiers, notamment vos enfants.

5 Quotité disponible

Part de vos biens dont vous pouvez disposer librement.

6 Donation-partage

Donation par laquelle une personne répartit elle-même ses biens entre ses héritiers.

Étape 1 · Le grand passage de témoin : pourquoi commencer maintenant

Si vous préparez votre transmission, vous transmettrez un patrimoine ; sinon, vous laisserez un dossier.

En transmettant de votre vivant, vous choisissez, au lieu de laisser la loi choisir à votre place.

Lister vos biens — Parler en famille — Choisir les outils

À retenir

Anticiper est le mot le plus important.

Une transmission ressemble à une plantation : on ne récolte pas l'année où l'on plante.

TerrAcademy

Étape 2 · Les voies de transmission : succession, donation, donation-partage

15 ans

au-delà, une donation n'est plus rappelée dans le calcul des droits de la suivante

1. **La donation**

   De votre vivant, devant notaire, et de façon irrévocable. Elle peut se répéter, par jalons.

2. **La donation-partage**

   Vous répartissez vous-même vos biens entre vos enfants ; ils sont évalués au jour de l'acte, sous conditions.

3. **La succession**

   Elle arrive toujours. La réserve héréditaire protège vos enfants.

Étape 3 · Donner sans tout lâcher : le démembrement

1



L'usufruit

Vous gardez l'usage du bien et ses revenus.

2



La nue-propriété

Vos enfants reçoivent le bien lui-même, et apprennent à en prendre soin.

3



Au décès

L'usufruit s'éteint : vos enfants deviennent pleinement propriétaires.

La valeur fiscale de la nue-propriété dépend de votre âge, par tranches de dix ans : 41, 51, 61 ans révolus.

Étape 4 · Transmettre des parts plutôt que des biens

Des parts divisibles

135 parts sur 1 000, plutôt que 13,5 % d'une forêt ou d'une ferme.

Le bien reste entier

Moins de formalités

Des parts sont des biens meubles ; la donation reste notariée.

Plus simple

Progressif

Quelques parts, puis d'autres : les statuts fixent qui décide.

Outil de transmission

Groupement forestier, société civile, société civile immobilière, holding : vous transmettez vos titres plutôt que chaque bien.

Étape 5 · Les régimes de faveur : Monichon et Dutreil

Le pacte Dutreil	Parts d'une société opérationnelle ou de sa holding animatrice, contre des engagements de conservation.
Le régime Monichon	Forêt en direct ou parts de groupement forestier, contre un engagement de gestion durable de trente ans.
La holding	Ses titres ne relèvent pas du régime Monichon, même si elle détient un groupement forestier.
Votre réflexe	Avant toute donation, faites vérifier le régime de chaque bien et ses engagements.

Étape 6 · Préparer : le calendrier, les pièces, la famille et les acteurs

Le calendrier

- Cinq ans avant : faire le point et choisir la structure
- Deux ans avant : signer les engagements et donner
- Six mois avant : évaluer et réunir les pièces
- Toujours : parler en famille

Les pièces à réunir

- La liste de vos biens et vos titres de propriété
- Les statuts de vos sociétés et l'évaluation des titres
- Les donations déjà faites, avec leur date
- Les engagements en cours

TerrAcademy

Vos cinq réflexes

1. Lister vos biens et noter à qui ils reviendront
2. Noter les donations déjà faites et leur date
3. Faire écrire qui perçoit, qui vote et qui décide
4. Vous demander quels biens transmettre en parts
5. Faire vérifier le régime de chaque bien avant de donner

TerrAcademy

Ce qu'il faut retenir

1. Un patrimoine se transmet bien quand tout est prêt avant l'acte.
2. Donation, donation-partage, succession : plusieurs voies, et des jalons.
3. Le démembrement : donner la nue-propriété, garder l'usufruit.
4. Des parts de société gardent votre patrimoine entier.
5. Monichon et Dutreil : des engagements à préparer avant l'acte.

Comprendre avant de décider.

Sources : Code civil, Code général des impôts, décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 (Légifrance, 22 novembre 2026).