



HAL
open science

L'estimation des forêts, vue par un Inspecteur de l'Enregistrement

Olivier de Grandcourt

► **To cite this version:**

Olivier de Grandcourt. L'estimation des forêts, vue par un Inspecteur de l'Enregistrement. *Revue forestière française*, 1952, 3, pp.145-155. <10.4267/2042/27856>. <hal-03380040>

HAL Id: hal-03380040

<https://hal.science/hal-03380040v1>

Submitted on 15 Oct 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

L'ESTIMATION DES FORÊTS

vue par un Inspecteur de l'Enregistrement

Réponse au Traité de M. Massaloux

M. Paul MASSALOUX, Inspecteur principal de l'Enregistrement et des Domaines, a publié un ouvrage sur l'estimation des propriétés rurales, dont une grande partie a trait aux forêts.

On doit féliciter l'auteur d'un tel ouvrage qui fait preuve, sinon de connaissances forestières très poussées, du moins d'un immense effort pour assimiler une technique qui lui était certainement étrangère il y a peu de temps. En ce qui me concerne, j'ai beaucoup appris en lisant le livre de M. MASSALOUX, et notamment j'ai formé le ferme propos de ne jamais publier de traité sur les droits d'Enregistrement. Et j'en viens à craindre d'avoir été bien ridicule quand je présentais une thèse de doctorat en droit sur un sujet fiscal en même temps que forestier.

M. MASSALOUX a fait un effort méritoire pour tenter de rester objectif. Il y serait sans doute arrivé, s'il avait mieux assimilé le pourquoi d'une science où il fait, malheureusement, figure d'apprenti, ce dont il est bien excusable.

Le but principal de son étude paraît être de documenter les fonctionnaires de l'Enregistrement sur l'estimation des forêts. Mais préalablement, une partie de son exposé énonce les notions de science forestière élémentaire. Il ne serait pas charitable de noter les nombreuses erreurs d'une connaissance bien jeune, mais nous nous croyons néanmoins obligé de relever les plus graves, car elles peuvent avoir une influence sensible sur les questions d'estimation proprement dites.

C'est ainsi que l'auteur connaît en France deux espèces principales de chêne, le chêne rouvre et le chêne pédonculé, et accessoirement le chêne tauzin, qui se trouve « surtout dans les départements de l'Ouest ». Il ignore le chêne pubescent, le chêne Kermès, le chêne liège, le chêne yeuse et, défaut mineur, les chênes d'Amérique.

Or nous avons souvenance que dans l'Aube, un expert de l'Administration de l'Enregistrement avait estimé, en 1948, un peuplement de chêne pubescent sans remarquer qu'il ne s'agissait pas d'un des deux chênes de première grandeur, et il avait calculé la valeur

d'avenir des baliveaux d'après le prix des bois d'œuvre de qualité! Ce soi-disant expert n'avait évidemment pas lu le traité de M. MASSALOUX, qui n'était pas encore paru. Mais que sera-ce quand les experts forestiers apprendront leur métier dans les ouvrages des Inspecteurs de l'Enregistrement?

Nous apprenons encore que le charme se rencontre surtout en Argonne et au Nord du Massif Central. C'est une aire bien restreinte pour une essence souvent considérée comme envahissante!

Le pin Laricio (c'est probablement du Laricio de Corse qu'il s'agit) recherche les terrains calcaires. Tandis que le pin noir d'Autriche n'a pas de préférence indiquée. Nous espérons que ce renseignement n'a pas été fourni par les collègues de l'auteur exerçant en Corse ou en Sologne, ni par ceux de la Champagne pouilleuse.

Les lecteurs distingueront le sapin des autres résineux à sa cime aplatie et à ses feuilles en forme de peigne. Il faut espérer que ces caractères leur éviteront tout danger de confusion, notamment avec ces races d'épicéas que les forestiers suédois désignent sous le nom de « Kammfichté ».

L'aubier est un bois « qui contient les vaisseaux où circule la sève » apprenons-nous non sans étonnement. Un élève de cinquième n'aurait pas pu passer en quatrième avec une telle théorie!

Nous lisons encore qu'au premier trimestre 1950, le hêtre de 120 à 150 valait de 3.200 à 3.800 francs le mètre cube sur pied, tandis que le chêne de 120 à 150 ne valait que de 2.800 à 3.200 francs le mètre cube sur pied. De telles erreurs sont vraiment dangereuses.

Mais laissons ces inexactitudes mineures de côté. Elles donnent seulement une idée du poids que l'on peut accorder à un ouvrage qui voudrait être didactique.

*
* *

Abordons la question principale, c'est-à-dire l'estimation de la « valeur vénale » d'une forêt, qui sert de base aux impôts ou taxes assis sur le capital, soit principalement des droits de mutation entre vifs ou à cause de mort (dont l'impôt de solidarité nationale créé par l'ordonnance du 15 août 1945, suivait une grande partie des règles).

L'auteur définit la valeur de conservation et la valeur de réalisation d'une forêt. Mais pour lui, la valeur vénale est la plus élevée de ces deux valeurs et l'expert n'a pas à faire intervenir le but, le mode de gestion du propriétaire pour fixer la valeur vénale d'une forêt.

Cette théorie serait parfaitement soutenable bien que, comme le reconnaît M. MASSALOUX, les auteurs des traités d'estimation de forêt l'aient unanimement condamnée: notamment MM. CAZIOT et

CHAUDÉ, dont les ouvrages sont cités. On peut y ajouter HUFFEL, ROULEAU DE LA ROUSSIÈRE, SCHAEFFER, etc...

On ne nous dit peut-être pas assez qu'outre les auteurs forestiers, les tribunaux ont unanimement rejeté la théorie. On ne nous dit pas aussi que M. le Directeur Général de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre a, par une circulaire du 2 décembre 1942, reconnu le bien-fondé de la doctrine et de la jurisprudence unanimes, et prescrit à ses services de la suivre. On ne nous dit donc pas que la théorie de M. MASSALOUX est en contradiction formelle avec la jurisprudence et les circulaires de son administration, et qu'elle ne constitue donc qu'une théorie personnelle, sans valeur d'application. Qu'il nous soit permis, à nous, de le préciser!

Mais avant de tenter de démontrer que la notion de valeur vénale n'est pas ce que prétend M. MASSALOUX, suivons les développements de l'auteur.

En ce qui concerne la valeur de consommation, c'est-à-dire le prix qu'offrirait un marchand de bois d'une forêt, M. MASSALOUX explique que les experts additionnent les éléments suivants: valeur du fonds, valeur du matériel exploitable, valeur du matériel en croissance.

Je suis au regret de donner à M. MASSALOUX un démenti formel.

Quand un expert forestier est chargé par un marchand de bois d'estimer une forêt sur pied, il estime rigoureusement à rien les bois non exploitables. Le marchand de bois ne tient *aucun compte* des bois non parvenus à maturité, pour la bonne raison qu'il compte se débarrasser de la forêt lorsque les bois exploitables auront été retirés.

Il en est le plus souvent de même pour le fonds sauf lorsque la revente des fonds nus est spécialement facile dans la région considérée, pour des circonstances particulières.

Certes la valeur de revente du fonds et des bois non exploitables n'est pas nulle: mais le placement en est difficile, car le capitaliste désirent investir un capital important dans l'entreprise-forêt, à longue échéance, est de plus en plus rare. Les impôts annuels, basés sur un forfait, sont les mêmes, qu'il y ait coupe ou que le propriétaire ne tire aucun revenu de ses bois. Le marchand de bois n'ignore pas que, s'il reste plusieurs années sans revendre le fonds, il aura des frais d'impôts, des frais de garderie, et surtout des frais parafiscaux importants, sans aucune contrepartie. C'est donc très justement qu'il compte pour rien ou presque rien, la valeur de revente de la forêt après exploitation.

Il ne faut pas oublier d'ailleurs qu'une vente de forêt est une vente immobilière, passible de droits d'enregistrement, de notaire, etc... Au contraire, une vente de coupe est une vente mobilière, qui se réalise en général (du moins pour les coupes particulières) dans les formes commerciales, c'est-à-dire sans droits. N'est-ce pas une

erreur fondamentale que de vouloir tirer la valeur des mètres cubes d'une forêt du prix unitaire d'une coupe? Il faudrait contester aussi la jurisprudence de la Cour de Cassation, jamais contredite depuis l'arrêt du 15 juin 1857, qui reconnaît à une vente de coupe de bois un caractère mobilier tandis que la vente d'une forêt est une vente immobilière.

Il faut reconnaître qu'un très grand nombre de forestiers, peu habitués aux ventes immobilières, commettent cette erreur. M. MASSALOUX est donc excusable de s'y tromper, mais cela n'en constitue pas moins une erreur que tous les vrais experts, qui ont pratiqué les ventes immobilières, connaissent bien. Nous renvoyons notre auteur aux circulaires qui, après la publication de l'art. 15 de la loi du 16 avril 1930 (loi Sérot) ont spécifié que le certificat devait être refusé aux acheteurs qui achetaient séparément la superficie (vente mobilière) et le fonds (vente immobilière). Cet usage discutable, pour ne pas dire frauduleux, était justement basé sur la différence entre la valeur d'une coupe et la valeur immobilière d'un peuplement. Cette différence explique et justifie le fait que si un marchand de bois achète un peuplement forestier (immeuble) au prix des coupes, et qu'il paye 25 % de frais divers sur ce prix, il ne peut pas tenir compte de la valeur du sol et du matériel trop jeune.

M. MASSALOUX est encore excusable de n'avoir pas connu le règlement n° 16, pris en exécution de la loi du 13 août 1940, qui subordonne la délivrance du permis d'exploiter à un accord de l'Administration des Eaux et Forêts. Si ce règlement était quelque peu tombé en désuétude, il a été remis en vigueur de façon très stricte en 1951. Le marchand de bois acheteur d'une forêt a interdiction de couper tous les bois exploitables, il peut être tenu de reboiser artificiellement, etc... Or, pour un homme d'affaires, tout cela s'estime, et tend à rapprocher la valeur de conservation des forêts riches en bois exploitables de leur valeur de réalisation, dont l'écart est la cause essentielle des coupes abusives.

Là où M. MASSALOUX est moins excusable, c'est lorsqu'il paraît insinuer que le tribunal de Sarreguemines a rendu son fameux jugement, confirmé par l'arrêt de la chambre civile de la Cour de Cassation, pour suivre l'avis de l'expert et sans que son sens critique ait été bien vif. Or il est inexact que le rapport de M. Léon SAUR, l'expert en question, ait donné un pareil avis, un « avis conforme », comme le dit M. MASSALOUX. Que l'on veuille bien relire ledit rapport, où l'éminent expert répète plusieurs fois : « Le tribunal appréciera... il ne nous appartient pas de décider. » M. SAUR a exposé les modes d'estimation qui pouvaient être ceux de M. PIFFERT, acheteur de la forêt, capitaliste amateur de placement forestier, et ceux qu'aurait pu avoir un exploitant forestier. Il n'a pas conclu. C'est le tribunal, puis la Cour de Cassation, qui ont

conclu, non l'expert. Nous, praticiens du droit positif, nous pensons que cela a son importance et qu'il n'est pas convenable de ne pas le souligner.

Peut-être les essais de justification du principe énoncé ci-dessus peuvent-ils être discutés. Mais pour le praticien de l'expertise une chose est absolument certaine : c'est que lorsqu'un exploitant achète, fonds et superficie, une forêt, il compte pour rien la valeur du fonds et des bois non exploitables, sauf conditions très spéciales.

Nous défions n'importe quel expert ou agent immobilier de trouver le moindre preneur à la moindre forêt, s'il s'avisait de calculer la valeur d'une forêt suivant la méthode que M. MASSALOUX impute aux experts, savoir : valeur du fonds calculée d'après le revenu, plus valeur des bois exploitables calculée sur la base des prix de vente des bois transportés sur wagon et diminuée des frais d'exploitation et transport, plus valeur des bois non exploitables, d'après la valeur d'avenir donnée par la table de COTTA.

Nous sommes bien d'accord avec M. MASSALOUX quand il indique, en citant CAZIOT et CHAUDÉ, que les calculs et les formules n'ont qu'une valeur théorique, que l'on pourrait s'en passer, et que le coup d'œil de l'expert ou de l'acheteur est le facteur de base. Il remarque notamment, avec beaucoup d'exactitude, que les formules mathématiques telles qu'il les a exposées ne tiennent pas compte des risques d'incendie, d'invasion de champignons ou d'insectes, etc... Alors pourquoi veut-il nous donner des leçons ou suppléer au coup d'œil des professionnels le sien ou celui de ces fonctionnaires omniscients que sont ces Messieurs de l'Enregistrement?

Il a cru que nos méthodes d'évaluation avaient dans notre idée, une valeur absolue et que les divers éléments étaient pour nous un certain nombre d'entités. Il commet là la même erreur qu'un expert agricole, agronome connu, mais forestier d'occasion, a développée dans un volumineux traité, mentionné d'ailleurs à l'index bibliographique de celui que nous étudions.

C'est nous imputer bien gratuitement des idées que l'on pourrait qualifier de primaires. La pratique des ventes immobilières forestières nous a appris que, toutes choses égales d'ailleurs, le prix atteint par une forêt dépend de certains éléments, sans d'ailleurs qu'il y ait proportionnalité avec ceux de ces éléments qui sont mesurables. C'est pourquoi nous étudions ces éléments, tels que la possibilité, le matériel, la rentabilité, la productivité... L'expert cherche à suivre l'opinion raisonnée qu'aurait un acheteur normal, et expose le raisonnement, tout en le maintenant dans les étroites données de la pratique.

Mais il n'est pas moins vrai que l'estimation basée sur le revenu probable (comprendre : le revenu net?) est un excellent procédé, car il suit pas à pas l'idée du capitaliste cherchant un placement rentable. D'où vient qu'il n'a pas l'heur de plaire à M. MASSALOUX ?

Nous ne le comprenons pas, et il est bref à ce sujet. La variation des prix n'est pas une difficulté, et il est bien certain que tout doit se ramener aux prix actuels. En réalité, les prix ne se modifient guère, ou très lentement : ce qui se modifie, c'est la valeur de la monnaie. Il serait anormal d'additionner des francs germinal à des francs Herriot, à des francs Poincaré, des francs Auriol, des francs Pétain, des francs de Gaulle, des francs Pleven...

On doit réduire les fractions au même dénominateur, explique-t-on à l'École primaire. Ceci n'empêche pas de tenir compte de facteurs psychologiques, lorsque la pratique indique qu'ils ont une influence. C'est ce que nous faisons en proposant un taux plus ou moins réduit d'intérêt. La valeur de la monnaie est essentiellement psychologique, nous a-t-on appris, à M. MASSALOUX et à moi, à l'École de Droit. Pourquoi l'oublier ? Il est bien certain que, dans l'attente d'une inflation importante l'acheteur payera plus cher que le chiffre de la capitalisation du revenu au taux adopté en période calme. Il est inexact de dire qu'il y ait là une des insurmontables difficultés auxquelles M. MASSALOUX fait allusion. S'il n'y avait pas de difficultés, il serait inutile d'avoir des experts forestiers et il suffirait de s'adresser aux lecteurs du traité de M. MASSALOUX. Les résultats ne manqueraient certes pas d'un certain piquant.

Voici maintenant le chapitre où M. MASSALOUX croit que des affirmations désobligeantes sont plus convaincantes qu'un raisonnement objectif : c'est celui où il dénie aux experts l'obligation de tenir compte des frais de conservation d'une forêt. Nous ne l'imiterons pas dans ce procédé, mais nous lui ferons remarquer qu'il est inexact que cet élément de la valeur que constituent les frais de conservation soit spécial à l'estimation fiscale, expression que nous ne nous souvenons pas d'avoir vue imprimée ailleurs que dans son traité, bien qu'il l'impute aux experts.

L'absurdité de la théorie MASSALOUX est démontrée par l'auteur lui-même, qui l'oublie aussitôt : rappelons la démonstration. Supposons deux forêts ou deux peuplements identiques sous tous les rapports, à l'exception des frais de conservation plus élevés dans l'une que dans l'autre. Mieux, supposons la même forêt traversée par un chemin dont l'entretien est très coûteux : un beau jour, la Commune prend à sa charge l'entretien du chemin. La valeur est-elle identique dans les deux forêts, est-elle la même avant et après la prise en charge des frais par la Commune ? M. MASSALOUX conclut qu'il y a bien une différence de valeur, mais qu'elle ne peut être calculée mathématiquement par la différence du capital des charges. On comprend mal la réserve.

Mais pourquoi raisonner autrement si les frais différents sont constitués par les impôts ? M. MASSALOUX nous explique que cela est la conséquence du fait que l'Enregistrement considère les impôts comme les charges du revenu. Cela est bien possible, mais

l'acheteur d'une forêt s'en moque. Ce qu'il sait, c'est qu'il payera plus d'impôts pour une forêt que pour une autre identique par hypothèse. Est-ce parce que M. MASSALOUX lui expliquera qu'il n'est pas orthodoxe de faire la différence qu'il achètera la forêt la plus grevée au prix de la moins grevée?

D'autre part, M. MASSALOUX nous interdit de tenir compte des frais de vente. C'est qu'il n'a pas compris l'usage que nous en faisons. Il aurait raison si nous déduisons la valeur d'une forêt par comparaison avec le prix de vente obtenu pour une forêt plus ou moins analogue. Mais tel n'est pas le raisonnement de l'expert. Du moins, en ce qui nous concerne, voici ce que nous disons.

La valeur d'un mètre cube de chêne dans un peuplement immobilier n'est pas identique au prix d'un mètre cube de chêne pris comme une coupe. Nous en avons déjà donné les raisons. Mais l'expert peut déduire la valeur du « mètre cube immobilier », si on me permet l'expression, des cours des « mètres cubes immobiliers ». Il lui faut alors déduire de la valeur du mètre cube mobilier les frais de mutation du mètre cube immobilier, ou pour être complet la différence entre les frais de mutation mobilière (différence qui d'ailleurs peut être négative). De même il tiendra compte de ce que 100.000 m³ de bois ne se vendent pas au même prix que 200 m³ de bois. ce sont de ces données que, quoi qu'en dise M. MASSALOUX, il serait utile de ne pas qualifier d'erronées, surtout quand on ne les a pas comprises.

Maintenant, M. MASSALOUX affirme que l'arrêt de la Cour de Cassation du 28 octobre 1931 a été faussé par les commentaires, et il s'efforce de le démontrer. Je dédie ses observations à M. GÉNY, l'éminent doyen de la Faculté de Droit de Nancy, à qui M. MASSALOUX donne une leçon de droit qui lui sera, nous n'en doutons pas, profitable. Mais si la Cour de Cassation n'avait pas la possibilité d'infirmier le jugement de Sarreguemines, car il était jugé en fait, on peut se demander pourquoi l'Administration de l'Enregistrement, après avis sans doute d'un service contentieux qui passe pour assez bien renseigné, a cru devoir déférer le jugement à la Cour Suprême. Sans doute, les fonctionnaires de l'époque n'avaient-ils pas la science juridique de ceux d'aujourd'hui. Mais enfin il semble bien qu'une question de principe se posait, de la compétence de la Cour Suprême. Les premiers juges avaient-ils violé le Code de l'Enregistrement en déclarant que la valeur vénale s'entendait dans le sens de valeur de conservation? S'ils n'avaient pas à examiner cette question, d'où proviennent les attendus du jugement, relatifs à cette valeur? Je répète que l'expert n'avait pas conclu. En serait-il d'ailleurs autrement que la Cour aurait pu se contenter de dire, en suivant le conseil que lui donne un peu tardivement M. MASSALOUX :

« Attendu que la Cour n'a pas à déterminer la valeur de l'im-

meuble, ni même à apprécier, dans leurs modalités, les méthodes d'estimation suivies dans le rapport d'expertise... »

Or je ne sache pas qu'elle se soit ainsi exprimée.

Quant à toute la jurisprudence postérieure, notre auteur n'en souffle mot. Le gêne-t-elle ?

Et personne n'a jamais affirmé que la Cour ait imposé aux experts de faire un calcul mathématique du capital des charges, à déduire de la valeur brute. C'est confondre volontairement le principe avec l'application, c'est faire dire aux experts ce qu'il n'ont pas dit pour les mieux combattre, c'est un argument de mauvaise foi.

Enfin, M. MASSALOUX conclut. Il faut reconnaître que c'est là la perle de l'ouvrage. Pour les forêts mises en coupes réglées, pour ce qu'il nomme les coupes irrégulières, pour les taillis furetés et futaies jardinées, pour les taillis sous futaies (aménagés), il admet un calcul par le revenu normal net capitalisé, c'est-à-dire, sans qu'il s'en soit aperçu, une valeur de conservation. Mais pour les peuplements équiennes et pour les forêts non aménagées (ou du moins ce qu'il appelle ainsi, car il ne paraît pas avoir compris le sens forestier du mot aménagement), il refuse cette notion et entend faire cumuler la valeur du fonds, et la valeur de coupe des bois exploitables, et la valeur des bois jeunes et la valeur d'avenir. Ce serait prendre dans les estimations marchand de bois et dans les estimations en vue d'un placement les éléments les plus élevés et les combiner en un cocktail indigeste. Disons tout net que ceci est incohérent.



En réalité, la notion même de M MASSALOUX sur la valeur vénale, disons sur la valeur tout court, est très discutable.

La valeur n'est pas une entité objective, comme le croit M. MASSALOUX, et HUFFEL a parfaitement raison de dire qu'il existe plusieurs valeurs vénales.

M^e LECLÈRE, dans un article très judicieux paru dans le journal *Le Bois* des 10-15 juillet 1951, critique aussi très raisonnablement la théorie qu'un disciple de M. MASSALOUX paraît lui avoir opposée.

En réalité, il y a autant de valeurs vénales que d'acheteurs.

Nous avons connu un acheteur qui estimait les forêts d'après le nombre de cerfs qu'il pouvait y capturer en chassant à courre : il a ainsi acquis un domaine à un prix inattendu, puis l'a revendu à un prix non moins inattendu lorsque son cheptel a diminué.

Mais l'estimation de la valeur vénale que doit faire l'expert est la recherche du prix auquel un amateur raisonnable et compétent peut acquérir une forêt sans risquer de faire une mauvaise affaire. Cela l'expert peut le dire, comme il peut conseiller un de ses clients désireux d'acheter une forêt.

L'on pourra objecter que c'est là une valeur d'achat, et non une valeur vénale. Pour nous, il n'y a pas de différence, sinon que le prix de vente, tant que la vente n'est pas consentie, nous ne le connaissons pas, tandis que le prix d'achat que nous conseillons à notre client d'offrir, nous pouvons le déterminer exactement.

Suivant que notre client est un exploitant ou un capitaliste, notre manière d'estimer sera différente. En aucun cas d'ailleurs, elle ne sera la somme des valeurs du fonds, des bois exploitables aux prix de coupes, des bois en croissance d'après la valeur d'avenir donnée par la table de Cotta. Si notre client est un marchand de bois, elle pourra être la valeur des bois exploitables aux prix de coupe, parfois légèrement majorée. En vue d'un placement elle tiendra compte du fonds, de la quantité de bois exploitables à une valeur différente des prix de coupes, des bois en croissance, des charges, des impôts, des revenus divers, etc...

Pour le même immeuble, ces valeurs sont quelque peu différentes. Tantôt l'une est supérieure, tantôt c'est l'autre.

La valeur qui doit constituer l'assiette des droits de mutation doit-elle être l'une ou bien l'autre, ou, comme le voudrait M. MAS-SALOUX, la plus élevée des deux ?

Les tribunaux ont décidé. Les experts n'ont pas à discuter, mais à se soumettre. Les fonctionnaires de l'Enregistrement aussi, semblerait-il. Il paraît que non.

Nous pourrions nous arrêter là, le droit positif influant seul sur la pratique de l'expert.

Mais nous irons plus loin, et estimons le point de vue des tribunaux comme absolument judiciaires.

Pour une mutation onéreuse, comme c'était le cas dans l'affaire PIFFERT, que doit taxer l'Enregistrement ? C'est le prix de vente. Le droit d'expertise n'était à l'origine qu'un procédé pour éviter les « dissimulations ». Or M. PIFFERT recherche par hypothèse un placement, car il est ancien forestier et non exploitant. Il achète sa forêt au prix qui lui semble normal comme tel, et non au prix du marchand de bois. C'est bien la valeur vénale pour M. PIFFERT. Pourquoi lui faire payer un droit sur un prix que, de l'avis de l'expert, il n'aurait pas pu payer, étant donné le but qu'il recherche ? On voudrait nous dire que le vendeur aurait peut-être pu trouver mieux, et qu'il doit se moquer de ce que deviendra sa forêt vendue. Voire, disait Panurge, et nous connaissons bien des propriétaires qui, obligés de se défaire de leurs bois, préfèrent les vendre à un forestier (par exemple à l'État) qu'à un exploitant. Mais en irait-il différemment, que le prix de vente a bien été fixé en fonction d'éléments suggestifs de l'acheteur, et qu'il ne nous paraît pas que l'Enregistrement ait le droit d'en substituer un autre plus élevé et inexact, en prétextant que le vendeur aurait pu l'obtenir d'un tiers supposé, prêt à exécuter une transformation radicale et purement

aléatoire de l'immeuble, pour reprendre les termes fort précis de la Cour de Cassation.

Pour une succession ou une donation, doit-il en être autrement? Le nouvel acquéreur ne choisit pas sa forêt, nous ignorons s'il la vendra prochainement, et à qui. Mais il la reçoit en qualité de successeur de son auteur, pour en faire en principe le même usage. A moins qu'il ne soit exploitant forestier, il la gardera comme propriétaire; il pourra aussi la revendre, fonds et superficie, à un exploitant forestier. C'est sur cette deuxième mutation que l'Enregistrement percevra légitimement les droits sur la valeur de réalisation, mais pourquoi les percevrait-il sur les deux mutations? Là encore, c'est la valeur que lui donne le même propriétaire, compte tenu de sa psychologie, qui doit être taxée.

Petite observation un peu en marge de notre étude: si la théorie MASSALOUX prévalait, les forêts privées seraient vite entièrement ruinées. Peu importe à l'Enregistrement, me répondra-t-on, qui n'est pas le législateur. Le fisc a déjà détruit une forte proportion des châteaux d'agrément avec une égale insouciance. Nous n'insistons pas sur le danger pratique de telle conception, nous contentant de le signaler au passage.

Il nous paraît aujourd'hui difficile de nier que la valeur est toujours d'ordre psychologique, et n'est pas une qualité objective d'un objet, meuble ou immeuble, monnaie ou richesse de consommation. Toute la science de l'économie politique est maintenant basée sur cette notion. La théorie de la valeur marginale montre bien que la valeur, accolée ou non à l'adjectif « vénale » est essentiellement variable. Si la monnaie n'a qu'une valeur psychologique, comme les crises d'avant guerre, les fuites devant la monnaie et autres phénomènes économiques l'ont prouvé, à fortiori les placements immobiliers à longue échéance, comme sont les forêts.

Sans avoir l'outrecuidance d'affirmer que le droit d'expertise que le code des impôts confère à l'Administration fiscale paraît bien méconnu par certains de ses fonctionnaires, nous poserons cependant cette question: le droit d'expertise est-il donné comme mode de contrôle de l'exactitude de la déclaration du prix de la vente d'un immeuble, ou est-il la recherche en soit d'une qualité objective d'un objet sans rapport avec le contrat de vente qui donne lieu à l'assiette du droit d'enregistrement?

Si la deuxième hypothèse était reconnue exacte, elle justifierait entièrement la dissimulation d'un prix de vente lorsque ce prix est exceptionnellement élevé par suite d'une valeur d'agrément subjective propre à l'acheteur. Je ne sais pas que l'Administration partage ce point de vue.

Les comparaisons donnent prise à une critique facile et MASSALOUX n'y a pas manqué en citant la comparaison, pourtant assez exacte, faite par HUFFEL entre un peuplement forestier et une

vache, qui peut avoir une valeur différente comme bête de boucherie, comme laitière ou comme reproductrice. Il voudrait taxer la vente d'une bête maigre vendue à un boucher au prix d'une laitière, sous prétexte que le propriétaire aurait mieux fait de la vendre à un marchand de lait ! De quoi se mêle-t-on, dans l'Enregistrement ?

Risquons notre comparaison : M. CAZIOT a indiqué le prix de vente auquel s'est vendu le château d'Azay-le-Rideau. Nous savons nous-même le prix auquel le château de Chambord s'est vendu. Ces prix sont nettement inférieurs à la valeur des matériaux de démolition, valeur de réalisation. Les Beaux-Arts pouvaient, il est vrai, s'opposer à la démolition, comme les Eaux et Forêts s'opposent à la réalisation totale d'une forêt. Supposons que les châteaux de Chambord et d'Azay aient été vendus à des entreprises tenant compte du revenu de la visite et de la valeur locative des bâtiments, ce prix n'aurait pas dû être retenu, s'il est inférieur à la valeur des matériaux de démolition, ajouté au prix du fonds, et compte tenu des futures récoltes des fleurs plantées sur les terrasses. Voilà ce qu'on veut nous démontrer.

*
**

Aussi nous croyons modestement avoir entièrement réfuté la thèse de M. MASSALOUX.

Nous l'avons fait avec toute l'indulgence possible, admirant l'effort considérable d'un profane qui a certainement acquis quelques notions techniques raisonnées et regrettant seulement qu'il prétende à l'instruction d'autres profanes. Si une certaine ironie paraît percer dans nos critiques, nous nous en excusons près de l'auteur ; en affirmant qu'il n'a rien compris aux données techniques de l'expertise forestière, nous pensons même faire preuve d'une indulgence souriante.

Mais il est nécessaire que l'antithèse soit publiée, pour que le traité ne soit pas considéré dans l'avenir comme constituant une orthodoxie. Remettons-le donc à sa juste place, et considérons-le comme un aimable paradoxe de ce qu'on appelait au XVII^e siècle un « honnête homme », sachant discourir avec légèreté et non sans intérêt des sujets qu'il ne connaît pas.

O. DE GRANDCOURT,
*Sécretaire Général de la Compagnie
des Experts Forestiers,
Docteur en Droit.*
