

## Le droit de préférence! Pour qui et comment ?

une réponse

➤ Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche promulguée le 27 juillet 2010, le droit de préférence figure aux articles L. 331-9 à 21 du Code forestier (Nouvelle Codification).

### ▲ Favoriser la vente entre voisins

Le droit de préférence est un droit dont bénéficient les propriétaires de parcelles boisées, riverains de lot(s) de parcelle(s) boisée(s) dont la surface totale est inférieure à 4 ha lors qu'il(s) sont mis en vente.

### ▲ Améliorer la structure foncière

En créant ce droit, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010 a répondu à une demande de la Fédération des Forestiers Privés de France afin de contribuer à l'amélioration de la structure foncière des bois et forêts.

### ▲ Comment le mettre en œuvre ?

Hormis plusieurs exceptions que nous détaillons plus loin, la procédure est la suivante. Lorsque le vendeur a trouvé un acquéreur, il doit notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës le prix et les conditions de la vente projetée. La notification se fera soit par lettre recommandée avec A.R. ou remise contre récépissé, soit par publication de la vente, du prix et de ses conditions en mairie pendant un mois accompagnée de la publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

➤ Un modèle de lettre a été proposée par la Fédération des Forestiers Privés de France. Rapprochez vous des syndicats départementaux. [www.foretpriveefrancaise.com/droit-de-preference-816190.htm](http://www.foretpriveefrancaise.com/droit-de-preference-816190.htm)

### ▲ Que se passe-t-il en cas de non-respect ?

Le non-respect de la procédure d'information des propriétaires de parcelles boisées voisines est sanctionné lourdement puisqu'il peut entraîner l'annulation de la vente avec un délai de prescription de cinq ans.

### ▲ Des mesures de simplification

Plusieurs mesures de simplification sont toutefois prévues.

- ▶ Tout d'abord, les destinataires de cette notification sont les seuls propriétaires de parcelles boisées contiguës, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux. Sont donc exclus les propriétaires de parcelles bâties ou de parcelles agricoles, les usufruitiers, locataires ou autres détenteurs de droits de jouissance, les propriétaires qui ne sont pas nommément désignés sur les documents cadastraux. Cette dernière précision a pour but d'éviter d'avoir à subir le défaut d'actualisation des documents cadastraux.
- ▶ Enfin, lorsqu'une parcelle voisine appartient à plusieurs propriétaires, par exemple en cas d'indivision, il suffira au propriétaire vendeur de notifier la vente projetée à un seul d'entre eux pour respecter son obligation.
- ▶ Et si plusieurs propriétaires voisins sont intéressés, le vendeur pourra choisir librement celui auquel il souhaite céder son bien.

### ▲ Que doivent faire les voisins intéressés ?

Les voisins ainsi prévenus disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par re-

mise contre récépissé, qu'ils exercent leur droit de préférence aux prix et conditions qui leur ont été notifiés.

Ils ne pourront pas discuter le prix et les conditions du projet de vente notifié.

Une fois son droit de préférence exercé, le propriétaire voisin a deux mois pour réaliser la vente. Passé ce délai, son droit ne est plus opposable au vendeur.

### ▲ Qu'en est-il des bénéficiaires de droits de préemption ?

La création de ce droit de préférence ne remet pas en cause les différents droits de préemption qui peuvent s'exercer lors de la vente de la parcelle et qui sont prioritaires : le Conseil Général dans les espaces naturels sensibles, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) dans les cas où elle dispose d'un tel droit sur des parcelles boisées, un indivisaire face à une personne étrangère à l'indivision.

### ▲ Champ d'application

Outre ces mesures de simplification, le champ d'application et des mesures d'exception apportent des assouplissements.

#### ▲ Mesure limitée aux propriétés boisées inférieures à 4 hectares

- ▶ L'application du dispositif est limitée aux propriétés de moins de 4 hectares qui doivent être boisées et classées au cadastre en nature de bois. Cela exclut donc les parcelles boisées dont l'actualisation n'a pas été faite au cadastre (elles sont déclarées landes, vergers, ...).
- ▶ La mesure ne s'applique pas à un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ni à une propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non..

#### ▲ Plusieurs exceptions

L'article L. 331-21 du Code forestier définit six cas dans lesquels le droit de préférence ne s'applique pas parce qu'il ne se justifie pas ou est primé par des intérêts plus importants.

- ▲ Si la vente est prévue au profit d'un propriétaire d'une des parcelles contiguës en nature de bois; le droit de préférence est rempli de fait ; la bonne démarche d'un propriétaire forestier vendeur est en effet de s'adresser en premier lieu à ses voisins.
- ▲ De même si la vente s'effectue « en famille », le droit de préférence ne s'applique plus.
- ▶ Soit l'acquéreur doit présenter les caractéristiques suivantes : un parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclus, le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin du vendeur,
- ▶ soit la cession porte sur des droits indivis et intervient entre co-indivisaires
- ▶ soit la cession a lieu entre nu-propriétaire et usufruitier d'une même parcelle.
- ▲ Les autres exceptions s'appliquent lorsque la cession envisagée s'effectue dans un souci d'amélioration de la structure foncière (aménagement foncier agricole et forestier -ex-remembrement, échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux...) ou dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique.
- ▲ Si la propriété n'est boisée qu'à moins de 50%
- ▲ Dans le cas d'une vente de propriété mixte, (vente avec parcelles agricoles ou bâtis).

☞ *Fiche établie à partir de l'article de Nicolas Rondeau, Forêt de France n°537, corrigée en novembre 2012*