

Droit de préférence des propriétaires de terrains boisés

Mise à jour juin 2012 : modifications applicables au 1er juillet 2012.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a institué un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers, voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente. Pour quelles ventes ? Dans quelles conditions ? Explications détaillées.

Une application parfois complexe : explications et historique

Le droit de préférence attribué aux propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée mise en vente figure aux articles L. 514-1 et suivants du Code forestier. Il trouve son origine dans une proposition de la Fédération des Forestiers Privés de France, pour contribuer à l'amélioration de la structure foncière des bois et forêts.

Son principe est simple : il fonctionne comme un droit de préemption. Mais son application, tel que ce droit a été porté dans la loi, s'est avérée délicate. Voici 3 articles qui décrivent la genèse de ce dispositif et les modifications qui ont été apportées depuis.

- Le 1^{er} article (Forêts de France n° 537) détaille le champ d'application et les modalités de mise en œuvre du dispositif à sa création.
- Le 2^e (Forêt-entreprise n° 200) précise l'application de ce droit, parfois complexe, et indique les améliorations envisagées par le groupe de travail sur le foncier forestier de la fédération Forestiers Privés de France et par les CRIDON, centres d'appui juridique des notaires.
- Le 3^e (Forêts de France n° 554) détaille les retouches apportées au dispositif, applicables au plus tard le 1er juillet 2012.

Champ d'application de la loi (mise à jour juillet 2012)

Le droit de préférence s'applique aux ventes de **propriétés boisées et classées au cadastre en nature de bois de moins de 4 hectares**.

En cas de vente de propriété éparse, constituée de **plusieurs parcelles**, ce droit ne s'applique pas dès que la **totalité des surfaces** mises en vente excède ce seuil, et même si une ou plusieurs des parcelles font moins de 4 ha.

Ce droit ne s'applique pas pour les **8 exceptions** suivantes :

- vente au profit d'un **propriétaire de parcelle contiguë en nature de bois** (en cas de vente de propriété éparse, il suffit d'être voisin d'**une des parcelles** mises en vente) ;
- cession dans un souci d'**amélioration de la structure foncière** (aménagement foncier agricole et forestier -ex-remembrement, échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux...);
- vente dans le cadre d'un **projet déclaré d'utilité publique** ;
- vente dans le **cadre familial** ;
- cession portant sur des **droits indivis** et intervenant **entre co-indivisaires** ;
- cession **entre nu-propriétaire et usufruitier** d'une même parcelle ;
- vente d'une propriété classée entièrement en nature de bois au cadastre, mais dont **moins de 50% de la surface est boisée** ;
- vente d'une **propriété de plusieurs natures**, comportant un terrain classé en nature de bois au cadastre et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non.

.../...

Procédure à appliquer (mise à jour juillet 2012)

Lorsqu'un acquéreur a été trouvé (sauf exceptions ci-dessus), les propriétaires de parcelles boisées contiguës, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, doivent être notifiés du **prix** et des **conditions** de la cession projetée. Cette notification peut se faire de 2 façons :

- individuellement : par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou par **remise contre récépissé** ;
- publicité collective : par voie d'**affichage en mairie** durant 1 mois et de **publication d'un avis** dans un journal d'annonces légales.

La 2^e alternative a l'avantage d'éviter de nombreuses notifications dans certains cas. En revanche, le risque est que l'information passe inaperçue des voisins potentiellement acquéreurs.

Lorsque qu'une parcelle voisine appartient à plusieurs personnes, le vendeur doit notifier le projet de vente à **chacun des propriétaires** de la parcelle, ou faire une publicité collective (la notification à l'un des propriétaires seulement suffisait avant juillet 2012).

Si un propriétaire forestier voisin notifie au vendeur qu'il exerce son droit de préférence, il se substitue obligatoirement à l'acquéreur prévu. **À compter de la notification** du projet de vente, un voisin dispose d'un **délai de 2 mois** pour prendre parti (au lieu d'un mois avant juillet 2012). En cas de publicité par affichage en mairie et publication dans un journal d'annonces légales, ce délai court à compter de la **date d'affichage** en mairie. Passé ce délai, son droit n'est plus opposable au vendeur.

Si plusieurs propriétaires voisins sont intéressés, le vendeur peut choisir librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Lorsqu'une vente n'a pas été notifiée aux voisins concernés, ceux-ci peuvent faire un **recours en annulation** de la vente pendant un délai de **5 ans** à compter de la signature de l'acte de vente.

Vendre directement à un propriétaire forestier voisin dispense d'appliquer cette procédure et permet d'éviter ses frais et toutes ses difficultés.

Notification d'un projet de vente - modèle de lettre

La fédération de syndicats Forestiers privés de France propose aux vendeurs se trouvant dans cette situation un modèle de lettre à adresser aux voisins désignés sur les documents cadastraux, afin de leur notifier le prix et les conditions de vente projetée, tel que cela est prévu par la loi.

Ce modèle de lettre a été publié initialement dans la revue Forêts de France.