



DROITS DE PRIORITE

En cas de vente d'une propriété boisée, le code forestier prévoit plusieurs droits de priorité : droit de préférence des propriétaires forestiers voisins, droits de préférence et de préemption de la commune, droit de préemption de l'Etat.

Ainsi, la propriété vendue peut échapper à la personne qui avait trouvé un accord avec le vendeur. Ces droits de priorité sont récents, puisqu'ils ont été institués par les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014.

D'autres droits peuvent, par ailleurs, s'appliquer. Il s'agit, par exemple, du droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), et du droit de préemption du Département dans les espaces naturels sensibles. Ils ne sont pas abordés ici.

Droit de préférence des propriétaires forestiers voisins

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë bénéficient d'un droit de préférence.

La propriété visée doit s'entendre de l'ensemble des parcelles vendues, qu'elles forment un bloc d'un seul tenant ou qu'elles soient disjointes.

Sous peine de voir la vente annulée, le vendeur est tenu de leur notifier le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par remise contre récépissé.

Si le nombre de notifications est égal ou supérieur à 10, le vendeur a la possibilité de s'exonérer de ces notifications individuelles pour procéder par voie d'affichage en mairie durant 1 mois et de publication d'un avis sur un support habilité à recevoir des annonces légales.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Ce droit de préférence souffre de nombreuses exceptions (C. for., art. L. 331-21).

Par exemple, il ne s'applique pas si la vente doit déjà intervenir au profit d'un des propriétaires qui aurait pu bénéficier du droit de préférence. Lorsque la propriété vendue est composée de plusieurs parcelles disjointes, il suffit que l'intéressé soit voisin d'une seule de ces parcelles.

Le droit de préférence ne s'applique pas plus si la propriété vendue comporte des parcelles qui ne sont pas classées au cadastre en nature de bois (cas des « biens mixtes »).

Documents mises à disposition :

- Lettre type - Notification d'un projet de vente de parcelles



DROITS DE PRIORITE

Droit de préférence de la commune

Dans les mêmes cas que ceux pour lesquels les propriétaires forestiers voisins bénéficient d'un droit de préférence, la commune peut également faire valoir un tel droit, bien que n'ayant aucune parcelle boisée contiguë.

Le vendeur est donc tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la commune déclare exercer son droit et entre en concurrence avec des propriétaires forestiers voisins ayant également exercé leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il cède son bien.

A noter que le droit de préférence de la commune souffre les mêmes exceptions que celui des propriétaires forestiers voisins.

Droit de préemption de la commune

Si elle possède une parcelle boisée contiguë gérée conformément à un document d'aménagement, la commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares.

Le vendeur est donc tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A noter que ce droit de préemption prime le droit de préférence des autres propriétaires forestiers voisins.

Droit de préemption de l'Etat

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente.

Dans ce cas, la loi prévoit qu'il appartient à l'officier public chargé de la vente (notaire) d'informer le préfet de département.

Ce droit de préemption prime tous les autres droits de priorité explicités dans la présente page.