

## Droit de préférence pour la vente de parcelles boisées

**Les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë à une autre en vente de moins de 4ha, bénéficient d'un droit de préférence**

C'est un fait, 75% de la forêt française appartient à des propriétaires privés qui entretiennent et font croître ce précieux patrimoine vert. Pour autant, la propriété forestière est extrêmement morcelée sur l'ensemble du territoire. On ne compte pas moins de 3,3 millions de propriétaires privés de forêts et beaucoup ne possèdent pas plus de 2 ha. Selon le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF), **11% des propriétaires de forêts possèdent des forêts de plus de 4 ha et ils totalisent à eux seuls 76% de la forêt privée**. Par conséquent, 89% des propriétaires forestiers se partagent 24% de la forêt privée soit de toutes petites parcelles. Les raisons sont historiques et l'exode rural des années 50 en est une.

La forêt a en effet repris ses droits sur les terres agricoles délaissées et ont a été transmises en héritage par petits morceaux. Aussi, le code forestier et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ont-ils posé les règles du droit de préférence, un droit de priorité destiné à réduire le morcellement de parcelles forestières en incitant au regroupement lors de la vente.



## Droit de préférence pour la vente de parcelles boisées

### 1. Qu'Est-ce que le droit de préférence ?

Le droit de préférence pour la vente de parcelles boisées, bénéficie aux propriétaires de parcelles forestières contiguës à celles mises en vente. Afin de pallier au morcellement des propriétés forestières, comme nous l'avons dit en introduction, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, a mis en place un droit de préférence pour les sylviculteurs propriétaires voisins. **Ce droit permet, sous certaines conditions, de se positionner de manière prioritaire pour l'achat d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêt.**

**On parle également de droit de priorité.** En effet, dans le code forestier et également d'urbanisme, il existe d'autres droits de priorité que nous évoquerons plus loin dans l'article.

Comme toute condition légale, ce droit s'applique en respectant un certain nombre de règles et de procédures que le vendeur doit respecter scrupuleusement.

**Le vendeur de parcelles forestières de moins de 4h doit en effet notifier aux propriétaires de parcelles boisées contiguës, le prix et les conditions de cession par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse enregistrée au cadastre ou bien remise en main propre contre récépissé.**

Il doit envoyer cette notification autant de fois qu'il y a de propriétaires voisins concernés.

Si le nombre de notifications (correspondant au nombre de propriétaires de parcelles forestières contiguës) est égal ou supérieur à 10, le vendeur peut à la place, rendre public le prix et les conditions de cession par voie d'affichage en mairie pendant 1 mois et en publiant l'avis sur un support habilité à recevoir des annonces légales. **Le vendeur est également tenu de notifier au maire de la commune le prix et les conditions de la vente en perspective également par Lettre Recommandée avec Avis de Réception.** En effet, ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de la personne morale chargée d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme. Nous reviendrons sur ce droit de préemption dont peuvent user les communes.

**A savoir : le propriétaire forestier voisin a deux mois, à partir de la notification ou de la date d'affichage de la vente en mairie pour faire connaître au vendeur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception qu'il exerce son droit de préférence.**

Dans le cas où plusieurs acheteurs se positionnent, le vendeur choisit parmi les propositions qui lui sont faites.



## Droit de préférence pour la vente de parcelles boisées

### 2. Quelles sont les conditions pour appliquer le droit de préférence ?

La propriété à la vente doit être entièrement constituée de parcelles classées en nature de bois. Il faut savoir que c'est le PLU de la commune qui définit les espaces boisés classés. En effet, l'Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme spécifie que le classement d'une zone en espace boisé classé, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Le droit de préférence ne s'applique donc pas si la propriété vendue comporte des parcelles qui ne sont pas classées en nature de bois.

**La vente doit concerner des parcelles boisées d'une superficie de moins de 4 ha. Au delà de 4ha, aucune obligation de consultation des propriétaires voisins.** La propriété concerne l'ensemble des parcelles vendues, qu'elles forment un bloc d'un seul tenant ou bien qu'elles soient disjointes. L'ensemble est indivisible même en l'absence de contiguïté à partir du moment où elles font l'objet d'un même acte de vente.

**A savoir : le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'acheteur dans un délai de 4 mois à compter de la notification faite à cet acheteur.**



## Droit de préférence pour la vente de parcelles boisées

### 3. Quelles sont les exceptions ?

La question du droit de préférence ne s'applique pas dans 8 cas distincts.

- Dans le cas d'une vente au profit d'un propriétaire de parcelle qui est elle-même contiguë à la parcelle boisée en vente. Dans ce cas, on ne notifie pas aux autres propriétaires voisins.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement foncier rural.
- Quand la vente est au profit du conjoint, du partenaire lié par un PACS, du concubin ou bien encore des parents du vendeur jusqu'au 4ème degré inclus.
- Dans la mise en œuvre d'un projet jugé d'utilité publique.
- Lors d'un partage au profit d'un co-divisaire.
- Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier. En fait en cas de reconstitution de la pleine propriété.
- Dans le cas d'un terrain classé au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale.
- Enfin en cas de vente de biens mixtes, à savoir sur une vente concernant une propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature de bois avec d'autres biens bâtis ou non.



## Droit de préférence pour la vente de parcelles boisées

### 4. Autres droits de priorité

La vente d'une propriété forestière est basée sur plusieurs droits de priorité qui peuvent s'appliquer suivant le cas.

Nous venons de voir dans les lignes qui suivent le droit de préférence des propriétaires forestiers voisins pour les parcelles boisées de moins de 4h mais il en existe d'autres.

Le droit de préférence et de préemption que peuvent appliquer les communes, est à prendre en considération. **Le droit de préférence de la commune s'applique si cette dernière possède une parcelle boisée contiguë à celle en vente. Le vendeur garde la possibilité de choisir son acheteur.**

Mais la commune peut également exercer son droit bien que n'ayant aucune parcelle de biens contigus : c'est le droit de préemption. Il prime sur le droit de préférence.

Il existe également le droit de préemption de l'Etat dans le cas où une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente.

**Un autre droit s'applique également souvent : le droit de préemption de la Société D'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) sur les parcelles agricoles.**

**Sans oublier le droit de préemption des départements pour la protection des espaces naturels.**

**Le droit de préemption n'est pas conditionné au nombre d'hectares.**



La vente de parcelles boisées est soumise à des obligations légales auquel le propriétaire forestier est tenu de se conformer. Ce qu'il faut retenir c'est qu'en cas de manquement aux prescriptions du Code Forestier en ce qui concerne le droit de préférence, de priorité ou bien encore de préemption, la sanction qui en découle est la nullité absolue de l'acte.

# TerrAagree

un réseau pour l'avenir

[contact@terragree.com](mailto:contact@terragree.com)

+33 9 87 79 97 83