

DROITS DE PRIORITÉ

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. La Loi « Feux de forêt » du 10 juillet 2023 crée un nouveau droit de priorité au profit des communes.

Ainsi, la propriété mise en vente peut échapper dans certains cas à la personne qui avait trouvé un accord avec le vendeur.



I. DROIT DE PRÉFÉRENCE DES PROPRIÉTAIRES FORESTIERS VOISINS

L'article L 331-19 du code forestier prévoit qu'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, par l'intermédiaire de son notaire, est donc 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 un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

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

L'article L 331-21 du code forestier prévoit 9 exceptions à ce droit de préférence. Par exemple, la vente « au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts » ou encore si « la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ».

**L'ARTICLE L 331-21
DU CODE FORESTIER
PRÉVOIT 9 EXCEPTIONS
À CE DROIT DE PRÉFÉRENCE**

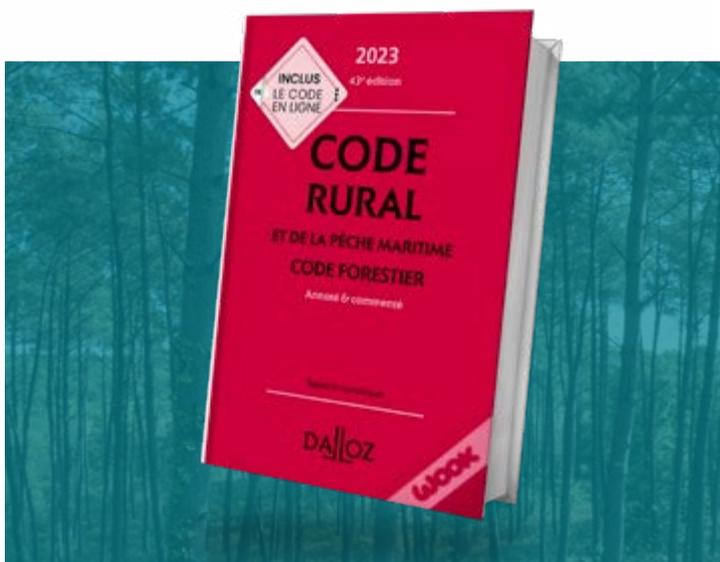
II. DROIT DE PRÉFÉRENCE DE LA COMMUNE

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** (art. L 331-24 du code forestier). Le vendeur, par l'intermédiaire de son notaire, est 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.

Enfin, le texte prévoit que les bois et forêts acquis dans ces conditions sont soumis au régime forestier.



III. DROITS DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE

Selon les dispositions de l'article L 331-22 du code forestier, **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, par l'intermédiaire de son notaire, 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.

Ce droit de préemption prime le droit de préférence des autres propriétaires forestiers voisins.

Par ailleurs, la Loi « Feux de forêt » du 10 juillet 2023 crée un droit de préemption supplémentaire au profit des communes. Selon le nouvel article L 131-6-1 du code forestier, ce nouveau droit de préemption s'applique :

- **en cas de vente d'une « propriété classée en nature de bois et forêt au cadastre »** sur son territoire, sans condition de superficie ;
- si la propriété vendue est incluse dans un plan **départemental ou interdépartemental de protection des forêts contre les incendies (PPFCI)**, ce qui est le cas du territoire de l'ex-Aquitaine ;
- si la propriété vendue n'est **pas dotée d'un document de gestion durable**.

La loi prévoit que la propriété acquise relèvera du régime forestier.

Le vendeur d'une parcelle **non soumise à l'obligation de détenir un document de gestion durable est donc tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente**.

LA LOI « FEUX DE FORÊT »
DU 10 JUILLET 2023
CRÉE UN DROIT
DE PRÉEMPTION
SUPPLÉMENTAIRE
AU PROFIT DES COMMUNES



Selon le législateur l'idée est de limiter le nombre de parcelles non gérées et qui seraient vulnérables au risque incendie en confiant leur aménagement et l'exploitation aux communes dans le cadre du régime forestier...

Nous nous interrogeons sur la pertinence de ce nouveau droit de priorité dans une problématique de prévention incendie. A noter que selon la loi, il n'existe en principe (sauf à bénéficier d'un avantage fiscal) aucune obligation de détenir un document de gestion durable si la surface des parcelles est inférieure à 20 hectares.

Ce nouveau droit de préemption prime également le droit de préférence des terrains boisés voisins.

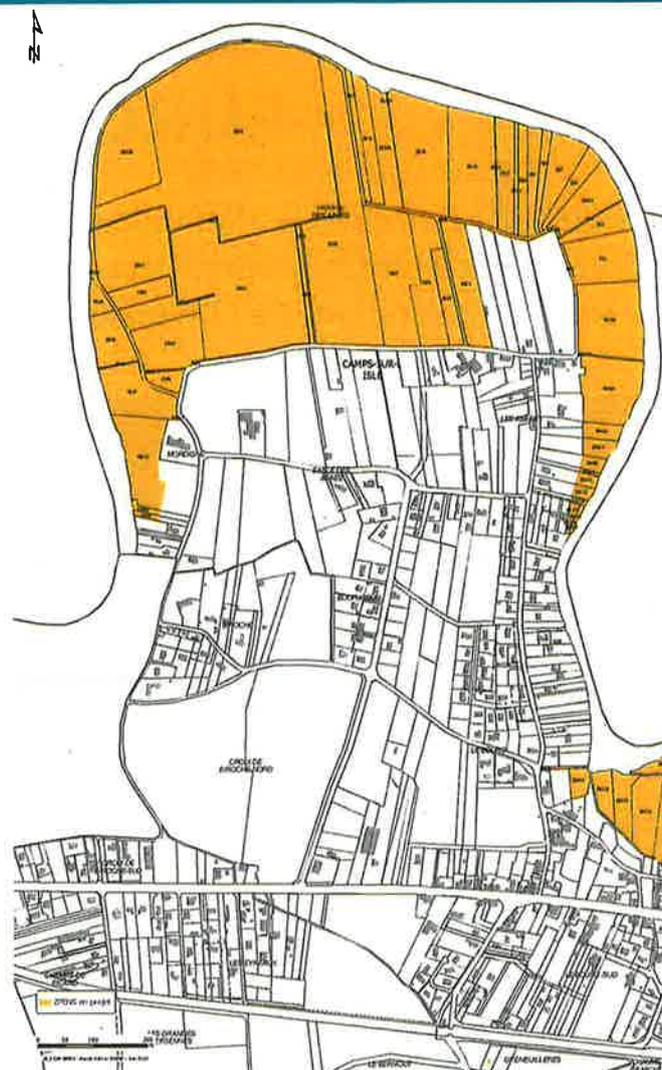
IV. DROIT DE PRÉEMPTION DE L'ÉTAT

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** (article L 331-23 du code forestier).

Dans ce cas, la loi prévoit qu'il appartient au notaire d'informer le préfet de département.

Ce droit de préemption prime tous les autres droits de priorité.

Enfin, 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 celui du Département dans les espaces naturels sensibles.**



Gironde
LE DÉPARTEMENT
Direction de l'environnement
Service de l'environnement et de l'éco-citoyenneté
ZONE DE PRÉEMPTION
AU TITRE DES
ESPACES NATURELS SENSIBLES

