

Fiche synthèse : Droit de préférence et droit de préemption des communes sur le foncier forestier

L'objectif de ces droits :

Définir des acheteurs prioritaires pour répondre au morcellement foncier.

Le droit de préférence et le droit de préemption ont été instaurés en 2010, puis 2014, pour **répondre aux problématiques du morcellement du foncier forestier**. Ainsi, lors de la vente (ou cession de droits) d'une propriété **cadastrée en nature de bois et forêts** et dont la surface totale est **inférieure à 4 ha**, certains propriétaires privés et publics peuvent revendiquer ces droits afin d'être **acheteurs prioritaires**. Certaines conditions sont à respecter, et tout vous est synthétisé dans ce document.

Le droit de préemption :



Dans quels cas :
Vente d'une propriété cadastrée en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à 4 ha (si le vendeur est une personne publique et que la propriété relève du Régime forestier, pas de limitation de surface).



Quels propriétaires en bénéficient ?

D'un côté, **l'État** si une **parcelle de forêt domaniale** jouxte la propriété vendue ;

De l'autre, la **commune de localisation** de la propriété en vente **SI** une **parcelle de sa forêt communale inscrite au Régime forestier** et disposant d'un **document d'aménagement** est **contiguë** à la propriété en vente.



La notification :

Le cas échéant (forêt domaniale qui jouxte la propriété vendue), l'officier public en charge de la vente **informe la Préfecture** des conditions et du prix de vente. La préfecture doit dans ce cas **informer le vendeur sous trois mois**, sans quoi l'absence de positionnement de l'État vaut refus.

À ce moment, le vendeur doit **informer le Maire par courrier recommandé avec AR** du prix et conditions de vente. **Le Maire dispose de deux mois**, à réception de la lettre, pour se signaler comme acquéreur aux prix et conditions fixées par l'acheteur.



Application du droit de préemption :

Si le propriétaire public disposant du droit de préemption est intéressé, il a la **priorité sur tout autre acheteur** potentiel. Si **à la fois l'État et une commune** disposent d'un droit de préemption, **l'État a la priorité** sur la commune.

Le droit de **préemption** est **plus fort** que le droit de **préférence** (cf page suivante). S'il n'est pas exercé, alors les propriétaires disposant d'un droit de préférence sont informés.

Le droit de préférence :



Quels propriétaires en bénéficient ?

D'un côté, la **commune de localisation** de la parcelle vendue ;

De l'autre, les **propriétaires des parcelles contiguës ET** cadastrées en nature de **bois et forêts** de la propriété vendue.



La notification :

Le vendeur doit informer par **courrier recommandé avec AR** du prix et conditions de vente les propriétaires contigus ainsi que le Maire. **Les personnes concernées disposent de deux mois**, à réception de la lettre, pour se signaler comme acquéreur aux prix et conditions fixées par l'acheteur.

S'il y a **plus de 10 notifications** à envoyer, le vendeur peut procéder à un **affichage en mairie** d'un mois, **ET** à une publication dans un **journal d'annonces légales**.



Application du droit de préférence :

Si l'un des propriétaires voisins ou la commune souhaite acheter ce bien, **il sera prioritaire par rapport à un acheteur quelconque**. Dans le cas où plusieurs propriétaires bénéficiant du droit de préférence se manifestent, le vendeur choisit librement celui avec qui il traitera.

En revanche, si **aucun n'est intéressé**, le vendeur peut traiter avec **un acheteur quelconque**.

Les exceptions au droit de préférence :



Il y a cependant quelques exceptions au droit de préférence. Il ne s'exerce pas si la vente intervient :

- ◆ Dans le cadre d'un aménagement foncier rural (titre II du livre 1^{er} du Code rural et de la pêche maritime) ;
- ◆ Au profit d'un conjoint ou parent jusqu'au 4^{ème} degré ;
- ◆ Dans le cadre d'un projet d'utilité publique ;
- ◆ Au profit d'un conservatoire d'espace naturel ou du littoral ;
- ◆ Au profit d'un coindivisaire ;
- ◆ Au profit du nu-propriétaire ou de l'usufruitier ;
- ◆ Si moins de 50 % de la propriété est réellement boisée ;
- ◆ Si l'ensemble de la propriété n'est pas cadastrée en nature de bois et forêts ;
- ◆ Au profit d'une carrière si la propriété est contiguë ou dans un périmètre d'exploitation.

Dans quels cas :
? *Vente, cession de droits d'indivis ou de droits réels de jouissance d'une propriété cadastrée en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à 4 ha.*

En résumé :

Ordre de priorité des différents droits :

- 1) Droit de préemption de l'État, si une **forêt domaniale juxte la propriété vendue, le cas échéant**. Si renonciation ou non concerné, passer à l'étape suivante.
- 2) Droit de préemption de la commune de localisation de la propriété vendue si **sa forêt communale juxte ladite propriété, le cas échéant**. Si renonciation ou non concerné, passer à l'étape suivante.
- 3) Droit de préférence de la commune de localisation de la propriété ainsi que de tous les propriétaires contigus dont la **parcelle est cadastrée en nature de bois et forêts**. Si renonciation de tous les propriétaires concernés, passer à l'étape suivante.
- 4) N'importe quel acheteur peut se positionner sur la vente.

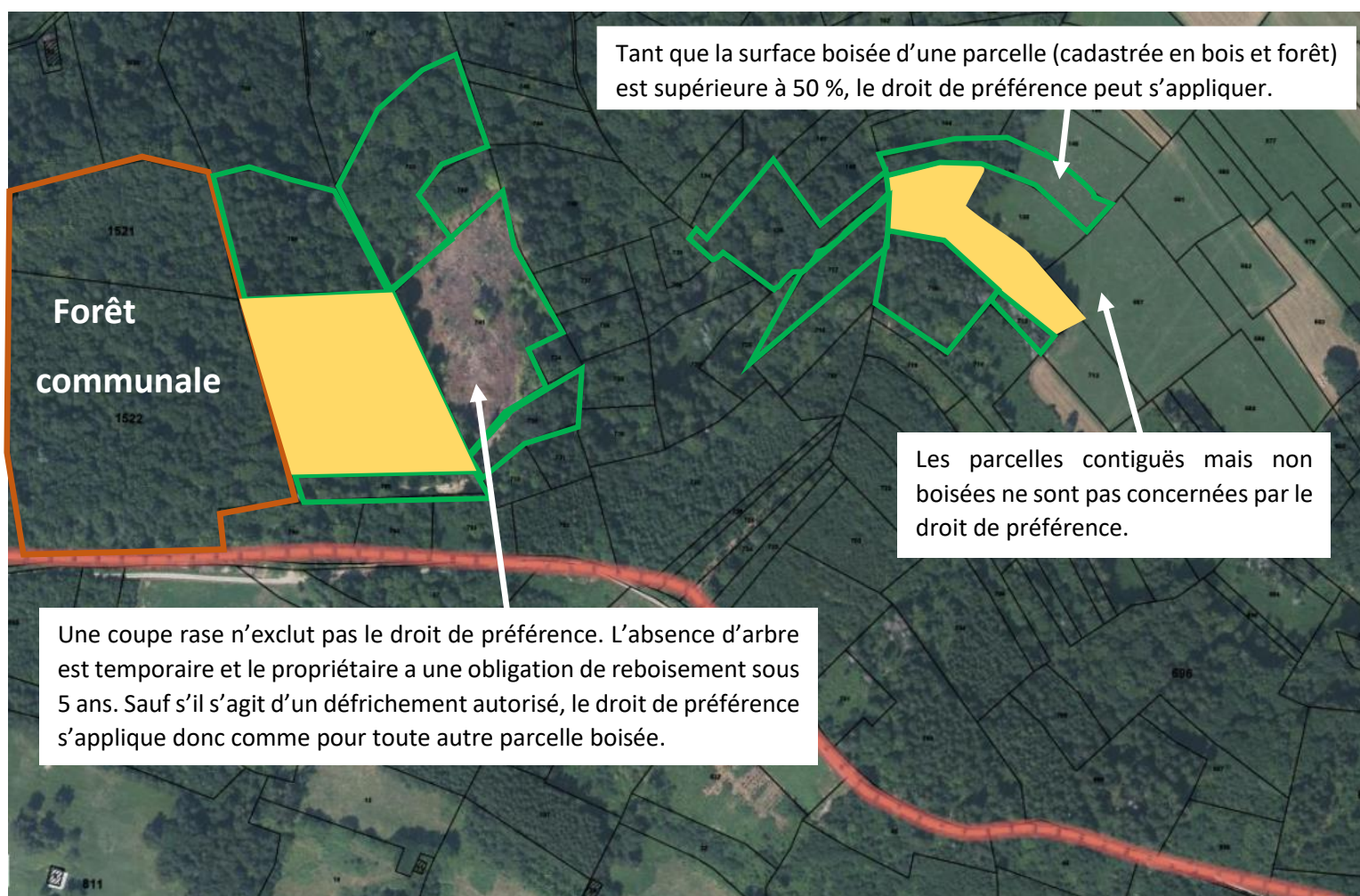
Quelques exemples illustrés et expliqués :

Exemple 1 :

Les deux parcelles en jaune constituent une même propriété de moins de 4 ha à la vente.

- 1** La commune dispose d'un droit de préemption, puisque sa forêt communale jouxte une parcelle à la vente. Elle a aussi de fait un droit de préférence, mais qui est « écrasé » par le droit de préemption.
- 2** Les propriétaires contigus aux parcelles en vente et dont les parcelles sont cadastrées en nature de bois et forêts disposent d'un droit de préférence.

Quelques cas particuliers sont expliqués sur le schéma.



Exemple 2 :

Les mêmes parcelles en jaune sont en vente.

- 1 L'État dispose d'un droit de préemption puisque la forêt domaniale jouxte l'une des parcelles en vente. Il prévaut sur le droit de préemption de la commune de Saint-Machin.
- 2 La commune de Saint-Machin dispose d'un droit de préemption (moins fort que celui de l'État) puisque sa forêt communale jouxte l'une des parcelles en vente.
- 3 La commune de Saint-Bidule peut faire jouer son droit de préférence, puisqu'elle fait partie des propriétaires contigus à une parcelle en vente, avec sa forêt communale. Le droit de préemption ne peut pas s'appliquer dans ce cas-là, car la parcelle en vente ne se situe pas sur le territoire de la commune de Saint-Bidule. L'un des deux critères n'est donc pas respecté.
- 3' Les propriétaires privés contigus, tel qu'expliqué dans l'exemple précédent ont, au même titre que la commune de Saint-Bidule, un droit de préférence.

