

LE DROIT DE PRÉFÉRENCE au profit des propriétaires privés

La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 modifiée par la loi du 13 octobre 2014 a institué un droit de préférence au profit des propriétaires voisins lors de la vente d'une parcelle boisée.

L'objectif de cette loi est d'améliorer la structure foncière des bois et forêts (Articles L331-19 et suivants du Code forestier).

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence, c'est-à-dire qu'ils sont prioritaires sur l'achat de la propriété par rapport à un acheteur non voisin de celle-ci.

Si la vente concerne plusieurs parcelles non contiguës, la condition de superficie s'applique à la surface totale. Les parcelles en question doivent être boisées et classées au cadastre en nature de bois ; si ce n'est pas le cas le droit de préférence ne s'applique pas.

Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification, ou à compter de la date d'affichage en mairie, pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur.

Les exceptions

Même si toutes les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies, le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas suivants (Article L331-21) :

- 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 ;
- vente à un parent (jusqu'au 4^e degré inclus) ;
- vente au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois ;
- cession portant sur des droits indivis et intervenant entre co-indivisaires ;
- cession entre nu-propriétaire et usufruitier d'une même parcelle ;
- vente au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation ;
- mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- cession pour l'amélioration du foncier rural prévue par le Code rural et de la pêche maritime (titre II du livre Ier.).



La mise en place

Lorsqu'un acheteur potentiel se fait connaître du vendeur alors qu'il ne possède pas de parcelle boisée contiguë de celle en vente, le droit de préférence est applicable. Le vendeur doit alors notifier aux propriétaires de parcelles contiguës le prix et les conditions de la vente 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, il peut utiliser la publicité collective : par voie d'affichage en mairie durant 1 mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

La ou les communes de situation des parcelles doivent également être avisées.

Un notaire peut s'occuper de ces démarches.

Si une parcelle contiguë appartient à plusieurs personnes, chacune d'entre elles doit être sollicitée.

Si plusieurs propriétaires exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement l'acquéreur. Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur si la vente n'est pas réalisée dans un délai de 4 mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit à cause d'une défaillance de l'acheteur.

Le non-respect de la procédure d'information des propriétaires voisins peut entraîner l'annulation de la vente.