



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS

**INTERVENANTES : SANDRINE BESSON &
STÉPHANIE DE LOS ANGELES**



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire



DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'objectif : éviter le morcellement de la forêt privée

Création en 2010 d'un droit de préférence à l'achat d'une parcelle boisée au profit des propriétaires de parcelles boisées contiguës : C. for. art. L. 514-1 créé par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (L. n° 2010-874, 27 juill. 2010 : JO 28 juill. 2010)

But : restructurer le foncier forestier en évitant le morcellement qui freine l'exploitation de la forêt privée française

Retouches multiples :

- **Recodification** à l'art. L. 331-19 du C. for. (Ord. n° 2012-92 : JO 27 janv. 2012),
- **Modifications** apportées par la Loi de simplification du droit et d'allègement des démarches administratives (L. n° 2012-387, 22 mars 2012 : JO 23 mars 2012),
- **Dispositif complété** par d'autres droits de préférence ou de préemption forestiers au profit des communes et de l'Etat (LAAAF n° 2014-1170, 13 oct. 2014 : JO 14 oct. 2014).



DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Les dispositifs

- L. 331-19 : droit de préférence forestier des voisins
- L. 331-22 : droit de préemption forestier de la commune
- L. 331-23 : droit de préemption forestier de l'Etat
- L. 331-24 : droit de préférence forestier de la commune

DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Biens soumis

Un champ d'application commun à tous les dispositifs quant à la propriété vendue :

« 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... »

Sauf cas particulier à L. 331-24 : *« ...ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier... »*

Critère du classement cadastral en bois et forêts (B: bois divers; BF futaie feuillue; BM futaie mixte; BO oseraie, BP peupleraie; BR futaie résineuse; BS taillis sous futaie, BT taillis simple).

Difficultés :

- Qu'est ce qu'une « *propriété* » ?
- *Quid* en cas de divergence entre le cadastre et la réalité ?
- Comment apprécier la superficie lorsque les biens sont non attenants ?



DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Opérations soumises

Les droits de préférence s'appliquent :

- aux « *ventes* »,
- aux « *cessions de droits indivis* »,
- aux cessions de « *droits réels de jouissance* ».

Les droits de préemption s'appliquent :

- aux ventes.

Ces dispositifs sont exclus en cas d'échange, d'apport en société ou de donation.



DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER DES VOISINS



C. for., art. L331-19 à L331-21

Les bénéficiaires

« les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux ».

Ancien article L. 514-1 : « Les propriétaires, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, d'une parcelle boisée contiguë à une autre parcelle boisée, classée au cadastre en nature de bois »

Difficultés :

- Critère qualifiant le caractère boisé de la parcelle voisine ?
- Notion de contiguïté ?

DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER DES VOISINS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Les cas d'exemption de l'article L.331-21

Exemption quand la vente intervient :

- 1° Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;
- 2° En application du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;
- 4° Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- 5° Au profit d'un coïndivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19
- 6° Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;
- 7° Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;
- 8° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;
- 9° Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.



DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER DES VOISINS



Les cas d'exemption de l'article L.331-21

Focus sur 3 cas d'exemption :

L. 331-21, 1^o : l'acquéreur remplit lui-même les conditions pour bénéficier d'un droit de préférence

- **Acquisition en deux temps ?**

L. 331-21, 7^o : réintroduction d'un critère de réalité du boisement

- **Comment apprécier la proportion de boisement ?**

L331-21, 8^o : biens mixtes

- **Classement double (par exemple « *taillis-pré* ») ?**



DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER DES VOISINS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Modalités de notification et d'exercice

Modalités de notification : LRAR à l'adresse enregistrée au cadastre
ou affichage en mairie + JAL si notifications individuelles ≥ 10

Absence de mandat légal du notaire

Délai d'exercice du droit de préférence : 2 mois

Choix du vendeur en cas de droits concurrents

Délai de réalisation de la vente : 4 mois pour le voisin acquéreur défaillant.

Sanction : nullité de la vente (**sans substitution**). Délai de 5 ans



DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER DE LA COMMUNE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Droit de préférence forestier communal (C. for, art. L331-24)

= Quand les conditions du droit de préemption forestier communal ne sont pas remplies,

La commune de situation des biens vendus a toujours, a minima, un droit de préférence forestier,

Sauf exemptions : cas de l'article L331-21 applicables au droit de préférence de la commune par renvoi de texte.



DROIT DE PRÉEMPTION FORESTIER DE LA COMMUNE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Droit de préemption forestier communal (C. for, art. L331-22)

Conditions à remplir :

- **Commune de situation** des parcelles vendues
 - **Pluralité de communes ?**

- Commune propriétaire d'une **parcelle boisée contiguë soumise à un document d'aménagement**

- Non application des cas d'exemption de l'article L331-21

- Articulation avec le droit de préférence forestier des voisins

DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS DE LA COMMUNE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Modalités de notification et d'exercice

Modalités de purge et d'exercice identiques pour le droit de préemption et pour le droit de préférence forestier communal

- Notification des prix et conditions de la vente au maire par LRAR- **Absence de mandat légal du notaire**
- Délai de 2 mois offert à la commune

NB : Particularité du droit de préférence de la commune :

Choix du vendeur en cas de droits concurrents voisins/ commune

Délai de réalisation de la vente : 2 mois

- Modalités d'exercice du droit par la commune ?
- Sanction ?



DROIT DE PRÉEMPTION FORESTIER DE L'ETAT



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Droits de préemption forestier *de l'Etat* (C. for, art. L331-23)

Condition = forêt domaniale jouxtant la parcelle boisée vendue

- Non application des cas d'exemption de l'article L. 331-21
- Procédure de purge : notification auprès du Préfet du département ou de la DDTM, service en charge de la forêt - Circulaire ministérielle du 03/06/2015 - **mandat légal du notaire**
- Délai de 3 mois pour exercer le droit
- Sanction ?

DROIT DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Hiérarchie entre ces droits et articulation avec les autres droits de préemption en présence (SAFER, preneur en place, coïndivisaires, département au titre des ENS...) :

Titulaire		Matière concernée
1° - COÏNDIVISAIRES		C. civ., art. 815-14
2° - ETAT		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Périmètre provisoire ZAD (C. urb., art. L 212-2-2-1) ➤ Droit de préemption forestier (C. for., art. L 331-23)
3° - COLLECTIVITÉS (SANS HIÉRARCHIE)	DÉPARTEMENT (POSSIBILITÉ DE DÉLÉGATION)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ZAD (= à compter de l'acte de création de la ZAD ; si le département est nommée comme détenteur du droit de préemption dans l'acte de création ; C. urb. Art. L 212-2) ➤ ENS (C. urb., art. L 215-1 et s.) ➤ PAEN (C. urb. Art. L 113-1 et s. / C. rur. pêch. marit. Art. L 143-7-1)
	COMMUNE (POSSIBILITÉ DE DÉLÉGATION)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Périmètre définitif ZAD (= à compter de l'acte de création de la ZAD; si la commune est nommée comme détenteur du droit de préemption dans l'acte de création ; C. urb., art. L 212-2) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Attention : Les zones U et AU délimitées par le PLU, sur lesquelles s'applique le DPU, ne sont plus soumises à cette prérogatives dès lors qu'elles sont comprises dans le périmètre d'une ZAD (C. urb., art. L. 212-1)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ➤ DPU (C. urb., art. L 213-1) ➤ Droit de préemption forestier (C. for., art. L 331-22)
4° - FERMIER AVEC UNE ANTÉRIORITÉ DU BAIL DE 3 ANS ET QUI RÉUNIT TOUTES LES CONDITIONS POUR EXERCER SON DROIT DE PRÉEMPTION		Droit de préemption en cas de vente des parcelles louées par le bailleur (C. rur. pêch. maritim., art. L 412-5)
5° - SAFER		Droit de préemption agricole (C. rur. pêch. maritim., art. L 413-1 et s.)
6° - COMMUNE/ VOISIN		Droit de préférence forestier <ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune (C. for., art. L 331-24) ➤ Voisin (C. for., art. L 331-19)



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Indicateur 2018 *Le marché des forêts en France en 2017*

https://1dvr.ms/f/s!AiH_jxjC1VCMpi4RZCH4ZzsW_Lx5